

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
A.Ş.**

**ESKİŞEHİR IBIS OTEL, FITNESS CENTER VE  
RESTAURANT**

**MERKEZ / ESKİŞEHİR**



ISO9001:2008  
FS 509685

Rapor Tarihi: 28.02.2011  
Revizyon Tarihi: 20.04.2011

R. No: 2011REV78-3

ÖZET TABLO			
<b>RAPOR NO:</b>	2011REV78-3	<b>RAPOR TARİHİ:</b>	28.02.2011
		<b>REV:TARİHİ:*</b>	20.04.2011

<b>AÇIK ADRES:</b>	Hoşnudiye Mahallesi, Siloönü Sokak, No:5, (442 Ada, 37 Parsel) Eskişehir		
<b>RAPORU HAZIRLAYAN:</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
<b>DEĞERLEME UZMANLARI:</b>	Hüsnüye BOZTUŒU/ Değerleme Uzmanı (400811)	Adem YOL / Sorumlu Değerleme Uzmanı (400101)	
<b>RAPORU TALEP EDEN:</b>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
<b>GAYRİMENKULÖN KULLANIMI:</b>	Otel, restaurant ve fitness center		
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ:</b>	Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, Bağlar Caddesi mevkii, 88 Pafta, 442 Ada, 37 no'lu parselde kayıtlı, 6.806,75 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye" vasıflı, "Eskişehir Büyükşehir Belediyesi" mülkiyetindeki taşınmaz.		
<b>İMAR DURUMU:</b>	Konu taşınmaz 18.10.2001 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Belediye Hizmet Alanı" lejandı ve "Yol Alanı" lejandı altında kalmaktadır.		
İmzalanan 22 Yıllık Kira Sözleşmesinin Kalan Süresince İşletilmesi ve Kiralanması Sonucu Ortaya Çıkacak Potansiyel Gelirlerinin 28.02.2011 Tarihi İtibariyle İndirgenmesi Sonucu Hesaplanan Net Bugünkü Değeri (KDV Hariç)	18.856.000.- TL (Onsekizmilyonsekiyüzellialtıbin.-Türk Lirası)		
	8.520.000.-EURO (Sekizmilyonbeşyüzirmibin.-Euro)		
İmzalanan 22 Yıllık Kira Sözleşmesinin Kalan Süresince İşletilmesi ve Kiralanması Sonucu Ortaya Çıkacak Potansiyel Gelirlerinin 28.02.2011 Tarihi İtibariyle İndirgenmesi Sonucu Hesaplanan Net Bugünkü Değeri (KDV Dahil)	22.250.000.- TL (Yirmikimilyonikiyüzellibin.-Türk Lirası)		
	10.054.000.-EURO (Onmilyonellidörtbin.-Euro) 1 EURO=2,2132 TL kabul edilmiştir.		
28.02.2011 tarihi itibari ile otel tesisinin yıllık toplam kira değeri (KDV hariç)	1.412.000.-TL (Birmilyondörtüzyonikibin.-Türk Lirası)		
	638.000.-EURO (Altıyüzotuzsekizbin.-Euro)		
28.02.2011 tarihi itibari ile otel tesisinin yıllık toplam kira değeri (KDV dahil)	1.667.000.-TL (Birmilyonaltıyüzaltmışyedibin.-Türk Lirası)		
	753.000.-EURO (Yediyüzellüçbin.-Euro)		

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve lürü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
Bu sayfanın değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağını;
Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
*Hazırlanan revizyon değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.04.2011 tarihli yazısına istinaden oluşturulmuştur.

Hüsnüye BOZTUŒU / Değerleme Uzmanı (400811)	Adem YOL / Sorumlu Değerleme Uzmanı (400101)
--	---

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

www.tskbgd.com.tr

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayır Sokak, No: 1, 34427 Fındıklı/İstanbul Tel: (0212) 334 50 54 Faks: (0212) 334 50 35

Ankara Şubesi: Azzıye Mah. Piyade Sok. No: 3-B/7 Çankaya / Ankara Tel: (0312) 441 75 22 (Pbx) Faks: (0312) 441 75 66

İzmir Şubesi: Cumhuriyet Bulvarı, Kültür Mahallesi, No: 140 Alan Apt. K.1, Pasaport / İzmir Tel: (0232) 463 12 00 Faks: (0232) 463 33 50

## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1</b> .....	5
<b>RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	5
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası .....	5
1.2 Rapor Türü .....	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.4 Değerleme Tarihi.....	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi.....	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar .....	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
<b>BÖLÜM 2</b> .....	6
<b>ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI</b> .....	6
2.1 Şirket Bilgileri .....	6
2.2 Müşteri Bilgileri.....	6
2.3 Kullanılan Değer Tanımları .....	6
2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri) .....	6
2.3.2 Düzenli Likidasyon Değeri.....	6
2.3.3 Zorunlu Likidasyon Değeri / Tasfiye Değeri .....	6
2.4 Proje Değerlemesi.....	7
2.4.1 Proje Değerlemenin Tanımı, Amaç ve Kapsamı.....	7
<b>BÖLÜM 3</b> .....	7
<b>GENEL VE ÖZEL VERİLER</b> .....	7
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler .....	7
3.1.1 Demografik Veriler .....	7
3.1.2 Ekonomik Veriler <sup>(1)</sup> .....	8
3.1.3 Turizm Sektörü.....	8
3.1.4 Eskişehir İli Otet Analizi.....	25
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	27
3.2.1 Eskişehir İli.....	27
<b>BÖLÜM 4</b> .....	29
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b> .....	29
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri.....	29
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	30
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri .....	32
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri .....	32
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi .....	34
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş .....	34
4.4 Hukuki Sorumluluk .....	34
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon) .....	34
<b>BÖLÜM 5</b> .....	34
<b>GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b> .....	34
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri .....	34
5.2 Gayrimenkullerin İnşaat Özellikleri .....	36
<b>BÖLÜM 6</b> .....	38
<b>EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b> .....	38
<b>BÖLÜM 7</b> .....	39
<b>GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b> .....	39
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler .....	39
<b>BÖLÜM 8</b> .....	40
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER</b> .....	40
8.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	40
8.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	40
8.1.3 Maliyet Yaklaşımı .....	40

8.1.4 Geliştirme Yaklaşımı .....	40
8.2.1. Risksiz getiri oranı.....	41
8.2.2. Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi .....	42
8.2.3. İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı) .....	42
8.2.4.Genel Kapitalizasyon Oranı .....	42
8.2.5. Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM) .....	42
8.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi .....	42
8.3.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	43
8.3.2 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi .....	46

## BÖLÜM 1

### RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 16.02.2011 tarihli talebine istinaden, GYO portföyüne alınması planlanan gayrimenkulün ilgili sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre şirketimiz tarafından 28.02.2011 tarihinde, 2011REV78-3 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü

Bu rapor, Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, Bağlar Caddesi mevki, 88 Pafta, 442 Ada, 37 no'lu parselde kayıtlı, 6.806,75 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye" vasıflı, "Eskişehir Büyükşehir Belediyesi" mülkiyetindeki taşınmazın imzalanan 22 yıllık sözleşmesinin kalan süresince işletilmesi ve kiralanması sonucu ortaya çıkacak potansiyel gelirlerinin 28.02.2011 tarihi itibarıyla indirgenmesi sonucu hesaplanacak net bugünkü değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Hüsnüye BOZTUNÇ ve sorumlu değerlendirme uzmanı Adem YOL tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 24.02.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.02.2011 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.02.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 16.02.2011 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

#### 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	29.01.2010	30.06.2010 (Rev: 06.10.2010)	31.12.2010
Rapor Numarası	2009REV427-3	2010REV195-3	2010REV387-3
Raporu Hazırlayanlar	Ömer Latif YALÇIN – Hüsnüye BOZTUNÇ- Adem YOL	Hüsnüye BOZTUNÇ-Adem YOL	Hüsnüye BOZTUNÇ-Adem YOL
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	13.832.000 TL	13.865.000 TL	17.521.000 TL

Yukarıda belirtilen değerler arasındaki farklar kira süresinin değişmesi, oda fiyatlarında gerçekleşen artışlar ve kur farklarından kaynaklanmaktadır.

## BÖLÜM 2

### ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

#### 2.2 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Büyükdere caddesi, No: 201, C Blok, Kat: 8, Levent/ İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

#### 2.3 Kullanılan Değer Tanımları

##### 2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

##### 2.3.2 Düzenli Likidasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, varlıkların herbiri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

##### 2.3.3 Zorunlu Likidasyon Değeri / Tasfiye Değeri

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likidasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

## 2.4 Proje Değerlemesi

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilen mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

### 2.4.1 Proje Değerlemenin Tanımı, Amaç ve Kapsamı

Bu proje değerlendirme çalışmasında genelde aşağıda belirtilen hususlara ışık tutulmaya çalışılmıştır:

- Yapılması düşünülen yatırım sonucu üretilen mal veya hizmetlerin ait olduğu sektörün genel görünümü,
- Proje konusu mal veya hizmetlerin yurt içinde ve/veya yurt dışında pazarlama olanakları,
- Yapılması tasarlanan yatırımda kullanılacak teknolojinin istenilen kalite ve teknik normlara uygun olup olmadığı,
- Öngörülen projenin yatırım maliyetinin ne olacağı,
- Projede yatırımı düşünülen mal veya hizmetler için piyasa koşullarında kabul edilebilir maliyetler ve satış fiyatlarının bu yatırım için kabul edilebilir bir yatırım sağlayıp sağlamayacağı.

## BÖLÜM 3

### GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlendirme yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

### 3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

#### 3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2007 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 70.586.256 iken 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 71.517.100 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72 561 312 kişidir. 2009 yılında Türkiye nin yıllık nüfus artış hızı binde 14,5 olarak gerçekleşmiştir.

2009 yılında 81 ilden; 67'sinin nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 14 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Tunceli (binde -40), Ardahan (binde -37) ve Kars (binde -18,1)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Çankırı (binde 49,4), Bilecik (binde 45) ve Isparta (binde 32,2)'dir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2008 yılında ise ülke nüfusunun %75'e yükselmiştir. 2009 yılında bu oran %75,5 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 54.807.219, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.754.093 kişidir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 31,9 ile Ardahan'dır.

Ülke nüfusunun % 17,8'i (12.915.158 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,4 ile (4.650.802 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.868.308 kişi) İzmir, % 3,5 ile (2.550.645 kişi) Bursa, % 2,8 ile ise (2.062.226 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 74.710'dur.

Ülkemizde ortalama yaş 28,8'dir. Ortalama yaş erkeklerde 28,2 iken, kadınlarda 29,3'tür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 28,7; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 29,1'dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 26'sı 0-14 yaş grubunda, % 7'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 94 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.486 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.486 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il'dir. Bunu sırasıyla; 421 kişi ile Kocaeli, 322 kişi ile İzmir, 249 kişi ile Hatay ve 245 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 51, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 239'dur.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	12.915.158	12.782.960
Ankara	4.650.802	4.513.921
İzmir	3.868.308	3.525.202
Bursa	2.550.645	2.249.974
Adana	2.062.226	1.805.145

### 3.1.2 Ekonomik Veriler<sup>(1)</sup>

Ülkemizde özellikle 2005 yılından sonra başlayan ekonomik büyüme ve gayrimenkul sektöründe yaşanan ilerlemeler, ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage yasası ile ilgili gelişmeler gayrimenkul fiyatlarının yukarı doğru seyrine ve yatırımların patlamasına yol açmıştır.

Gayrimenkul sektörünün en üst seviyeye çıktığı bu dönemde yabancı yatırımların yolu açılmış ve sadece sıcak para değil, sabit yatırımlarla da yurtdışı kaynaklardan girişler gözlemlenmiştir. Yukarı doğru süren ivme 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir. 2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

Ülke içi güven artımı sonucunda istikrarın devam edeceği düşülsede, 2008 yılının başlarında ise iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlemlenmiştir.

Dünya'da ilk başta ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini gösterdi ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

Bu süreçte Türkiye'ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye'de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu

<sup>(1)</sup> TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



bilinmektedir. Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başlayacağı ve krizin etkilerinin azalarak biteceği düşünülmektedir. 2010 yılı ve ilerki yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotifi gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisinin devam etmesini sağlayacağı düşünülmektedir.

### 3.1.3 Turizm Sektörü

Turizm sektörü, dünyada en hızlı gelişen ve büyüyen sektörlerin başında yer almaktadır. Sınırlar ortadan kalkıkça dünya daha da küçülmeye başlamış ve insanlar daha uzak mesafelere seyahat etme eğilimine girmiştir. Bunun başlıca nedenleri; harcanabilir kişisel gelirlerden turizme ve tatile ayrılan payın artması,

ulaşım ve iletişim teknolojisindeki hızlı gelişme ve insanların şimdiye kadar görmedikleri ve merak ettikleri yeni bölgeleri ziyaret etme isteğidir.

Turizm çok çeşitli yapısı sonucu bir yandan tipik turistik faaliyet olarak adlandırılan konaklama, planlama, gezi organizasyonu ve satışı gibi faaliyetleri, öte yandan yalnızca turistlerin tüketimine bağlı olmayan, ancak onlar tarafından da kullanılan ulaşım, oto kiralama gibi faaliyetleri kapsamaktadır. Turizm bugün dünya gayrisafi hasılasının önemli bölümünü oluşturan bir sektör konumundadır. Tüm dünyadaki ekonomik duraklamaya karşın büyümesini devam ettirmekte olan bu dinamik sektör, diğer sektörlerin de motor gücü olarak işlev görmektedir.

Turizm milli gelire olan katkısı yanında, sağladığı döviz geliri ile ödemeler dengesi açığının kapanmasında da önemli rol oynamaktadır. Geniş kitlelere iş imkanı sağlamasının bir sonucu olarak istihdamın en yoğun olduğu sektörlerden biri olma avantajına sahip olan turizm sektörü, aynı zamanda ülke için etkin bir pazarlama ve reklam aracı olma özelliğini de sürdürmektedir.

#### 3.1.3.1 Dünya Turizmi

Dünya turizminin ağırlık noktasını ülkemizin de yer aldığı Avrupa Bölgesi oluşturmaktadır. Avrupa'dan sonra en önemli pay Doğu ve Asya/Pasifik bölgesine aittir. Bu iki bölge dışında en büyük paya sahip 3. bölge ise Güney ve Kuzey Amerika bölgesidir. Buradan, dünya turizminin ekonomik yönden gelişmiş ve gelir düzeyi yüksek üç bölge arasında yoğunlaştığı söylenebilir. Nitekim turist akımları da karşılıklı olarak bu üç bölge içinde gerçekleşmektedir.

Dünyada en fazla turist alan ülke Fransa ama en fazla turizm geliri elde eden ülke ABD'dir. Türkiye turist sayısı bakımından dünya'da on birinci, turizm gelirleri bakımından ise onuncu sıradadır.

#### Turist Sayısı ve Turizm Geliri (2008 yılı)

SIRA NO	ÜLKE	MİLYON KİŞİ	MİLYAR DOLAR
1	Fransa	79.1	43
2	İspanya	58.5	51
3	ABD	51.1	86
4	Çin	49.6	34
5	İtalya	41.1	38
6	İngiltere	30.1	34
7	Almanya	23.6	33
8	Meksika	21.4	10
9	Avusturya	20.3	17
10	Rusya	20.2	47
11	Türkiye	18.9	17
12	Kanada	18.2	14
13	Ukrayna	17.6	3
14	Malezya	17.5	13
15	Hong Kong	15.8	7
16	Polonya	15.7	7
17	Yunanistan	14.3	14

18	Tayland	13.9	7
19	Portekiz	11.3	10

\* T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatik Kurumu

Madrid'de 2007 uluslararası turizme ilişkin bir açıklama yapan Dünya Turizm Örgütü Genel Sekreteri Francesco Frangialli, uluslararası turizmin geçen yılda önceki yıla göre yüzde 6 büyüdüğünü bildirmektedir.

Böylece, dünya ülkelerindeki toplam yabancı turist girişlerinin 52 milyon artarak 898 milyona tırmandığı belirtilen açıklamada, geçen yıl uluslararası turizmde sağlanan artışın önemli bir bölümünün Avrupa'da kaydedildiği ifade edilmiştir.

Avrupa'da turistlerin sayısının 19 milyon artarak 480 milyona çıkarken Avrupa'nın tüm uluslararası turist girişlerinin yarısını oluşturduğu belirtilmiştir.

Bu arada, bazı Avrupa ülkelerindeki sağlanan artışlara da yer verilen açıklamada Türkiye'de yabancı turist sayısında yüzde 18'lik artış meydana geldiğine de dikkat çekildi. Türkiye, artış oranı yönünden Yunanistan, Portekiz, İtalya ve İsviçre gibi ülkeleri geride bırakmış olduğu ortaya çıkmıştır.

2006 yılı toplam turizm gelirleri açısından incelendiğinde ABD birinci sırada yer alırken İspanya ikinci, Fransa ise üçüncü sırada bulunuyor. Türkiye ise bu sıralamada dokuzuncu durumdadır. Türkiye, Avusturya ve Avustralya için uluslararası turizm geliri rakamlarının birbirine çok yakın olduğunun belirtildiği raporda, verilerdeki ufak değişikliklerin sıralamayı değiştirebileceği vurgulanıyor. Ayrıca Almanya'nın sıralamadaki yerinin ticari amaçlı gelen ziyaretçilere sağladığı konfordan kaynaklandığının altı çizilmektedir.

Türkiye'de turizmin oluşturduğu GSMH'nin 2009 yılında yüzde 1.3'lük büyüme ile 27 milyar dolara ulaşacağı beklenirken turizmde doğrudan istihdam edilen kişi sayısının da yüzde 1.5'lik artışla 443 bine ulaşacağı beklenmektedir.

Türkiye'de turizmin dolaylı olarak oluşturacağı ekonomik büyüklüğün 64 milyar dolar olacağına dikkat çekilen Dünya Turizm Konseyi raporunda turizmin dolaylı olarak istihdam sağladığı kişi sayısının da 1.375.000 olacağına işaret edilmektedir.

WTTC (Dünya Turizm Konseyi) 'nin raporunda Türkiye'nin önde gelen rakiplerinden olan İspanya, Yunanistan, İtalya ve Mısır turizminin küçülmesinin beklendiği ifade edilmektedir. Buna göre İspanya turizmi 2009 yılında yüzde 4.9, Yunanistan 1.8, İtalya 5.5, Mısır ise 2.8 oranında küçülmesi beklenmektedir.

#### **TÜRKİYE VE RAKİPLERİNİN KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU:**

Ülke	2009 yılı		2019 yılı	
	Büyüme oranı	İstihdam	Büyüme oranı	İstihdam
TÜRKİYE	+1,3	+1,5	+ 4,1	+ 2,7
İSPANYA	- 4,9	- 4,2	+ 1,3	+ 1,0
YUNANİSTAN	-1,8	- 2,0	+ 3,5	+ 2,6
İTALYA	-5,5	- 5,2	+ 2,0	+ 0,8
MISIR	-2,8	- 4,3	+ 4,5	+ 2,0

\* T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatik Kurumu.

Uzmanlar, önümüzdeki yıllarda Çin'in ABD'yi geride bırakarak dünyanın üçüncü büyük turizm ülkesi olacağı, 2020 yılına kadar da dünyanın en büyük turizm hedef ülkesi haline geleceği tahmininde bulunuyorlar. Çin'in, Fransa, İspanya ve ABD'den sonra dünyanın dördüncü büyük turizm hedef ülkesi olduğunu belirtilerek, Çin'i geçen yıl 49 milyon 600 bin turist ziyaret ettiğine dikkat çekiliyor. Ekonomisi hızla gelişen Çin'in yabancı turist çekmenin yanı sıra 2020 yılında yurt dışına 1 milyon turist göndereceği de tahmin edilmektedir.

Dünya Turizm Örgütü'nden yapılan açıklamada, Çin'in 2008 "Pekin Olimpiyatları" ve "2010 Şanghay World Expo" fuarı da etkisiyle 2014 yılında Fransa'yı geride bırakarak turizmde ilk sırayı alacağı bildirildi. Çin'in bu yıl yabancı turist gelmesi itibarıyla dünya üçüncüsü ABD'yi bu yılın sonunda, dünya ikincisi İspanya'yı da 2010'dan önce geçeceğini tahmininde bulunuldu. Örgüt, normalde 2020'de Fransa'yı geçmesi beklenen Çin'in bunu 6 yıl farkla 2014'te gerçekleştireceğini bildirmiştir.

### 3.1.3.2 Türkiye'de Turizm

Türkiye'nin rekabet gücü en yüksek sektörü turizmdir. Sadece cari açık sorununu çözmek için değil, istihdamı arttırmak, Türkiye'yi daha yaşanabilir kılmak; hatta tanıtmak için de turizm, altın bir sektör konumundadır. Turizm, Türkiye'yi ödemeler bilançosu içinde ihracattan sonra ikinci büyük döviz geliri sağlayan faaliyet konumuna yükseltmiş olup, endüstri içinde 40'a yakın sektörü doğrudan etkilemektedir.

#### 2008 yılı değerlendirilmesi:

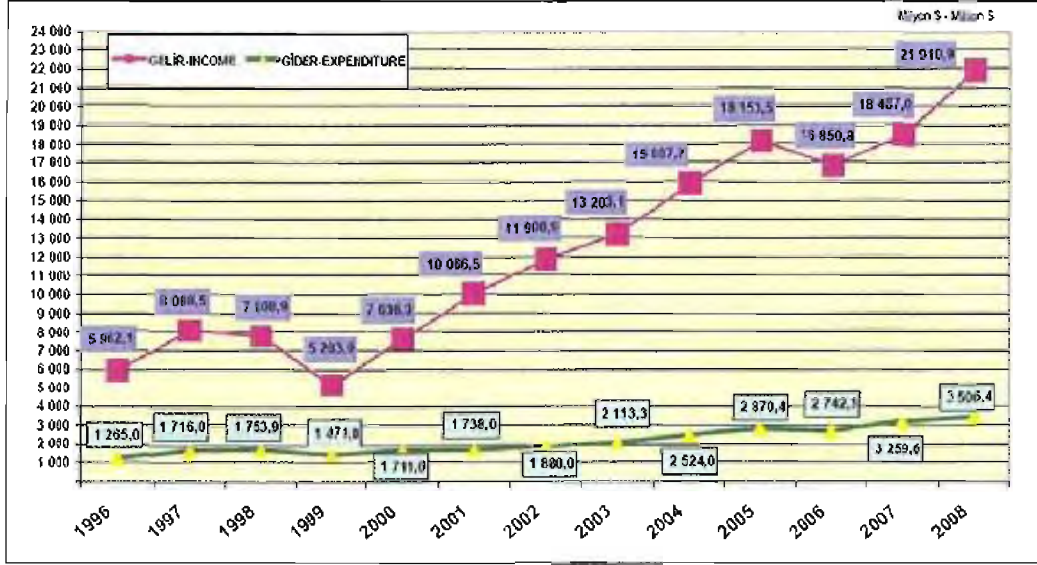
Türkiye turizm sektörü 2008 yılında %13,5 büyüme gerçekleştirerek 22 milyar USD'in üzerinde gelir kaynağı sağlanmıştır. 2008 yılında Türkiye'ye 30 milyon 929 bin turist giriş yapmış olup giriş yapan turistlerin 6 milyonu kültür turizmi kapsamında Anadolu'yu gezmişlerdir. THY ve özel havayolu şirketleri ile birlikte, hava yolcu taşımacılığının cirosu 7,5 milyar USD olmuştur. Bu rakamların 2009 yılında %20 büyüme kaydetmesi beklenmektedir.

Krizin etkisi ile birlikte teşvikli turizm sektörü yatırımlarında 2007 yılına göre %3'lük bir gerileme yaşanmıştır.

#### Rakamlarla 2008

- Turizm geliri yaklaşık 22 milyar dolar olmuştur.
- Türkiye'yi 30 milyon 929 bin turist ziyaret etmiştir.
- En fazla turist yaklaşık 4 milyon kişiyle Ağustos ayında gelmiştir.
- Turistler kişi başı ortalama 708 dolar harcamıştır.

**TURİZM GELİR VE GİDERİNİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI**  
Distribution of Tourism Receipts and Tourism Expenditure by Years



T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

**2008 Yılı Ocak-Aralık Analizi:**

	Ocak-Aralık Ayında Ulaşım Yoluna Göre Ülkemize Giriş Yapan Ziyaretçiler (2006-2008*)											
	Toplam			Değişim Oranı %	Yabancılar			Değişim Oranı %	Vatandaşlar			Değişim Oranı %
	2 006	2 007	2008*		2 006	2 007	2008*		2 006	2 007	2008*	
Havayolu	19 683 478	22 967 702	25 368 296	10,45	14 084 727	16 807 681	18 838 736	12,06	5 598 751	6 160 021	6 529 561	6,00
Karayolu	6 359 353	7 040 683	8 168 184	16,01	4 206 198	4 721 589	5 388 308	14,12	2 153 155	2 319 114	2 779 856	19,87
Demiryolu	90 354	81 831	85 463	4,44	71 707	68 755	72 320	5,19	18 647	13 076	13 143	0,51
Denizyolu	1 854 018	2 105 483	2 408 567	14,39	1 457 201	1 742 906	2 037 314	16,89	396 817	362 577	371 253	2,39
<b>Toplam</b>	<b>27 987 203</b>	<b>32 195 699</b>	<b>36 030 490</b>	<b>11,91</b>	<b>19 819 833</b>	<b>23 340 911</b>	<b>26 335 677</b>	<b>12,83</b>	<b>8 167 370</b>	<b>8 854 768</b>	<b>9 693 813</b>	<b>9,48</b>
Günübirlik	903 398	1 092 583	1 345 669		903 397	1 092 583	1 342 670		1		2 999	

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

Geçici verilere göre; 2008 yılı Ocak-Aralık döneminde ülkemize giriş yapan vatandaş ziyaretçi sayısında 2007 yılı aynı dönemine göre % 9,48'lik bir artış (9.693.813), çıkış yapan vatandaş ziyaretçi sayısında ise % 10,46'lık bir artış (9.872.520) kaydedilmiştir.

	Ocak-Aralık Aylarında Ulaşım Yoluna Göre Ülkemizden Çıkış Yapan Ziyaretçiler (2006-2008*)											
	Toplam			Değişim Oranı %	Yabancılar			Değişim Oranı %	Vatandaşlar			Değişim Oranı %
	2 006	2 007	2008*		2 006	2 007	2008*		2 006	2 007	2008*	
Havayolu	19 516 678	22 931 678	25 634 963	11,79	13 790 412	16 681 417	18 921 565	13,43	5 726 266	6 250 261	6 713 398	7,41
Karayolu	6 099 635	6 817 529	8 197 715	20,24	3 970 198	4 524 309	5 425 201	19,91	2 129 437	2 293 220	2 772 514	20,90
Demiryolu	87 331	77 112	80 610	4,54	67 193	63 439	67 171	5,88	20 138	13 873	13 439	-1,71
Denizyolu	1 847 104	2 128 422	2 390 356	12,31	1 448 152	1 747 916	2 017 187	15,41	398 952	380 506	373 169	-1,93
<b>Toplam</b>	<b>27 550 748</b>	<b>31 954 741</b>	<b>36 303 644</b>	<b>13,61</b>	<b>19 275 955</b>	<b>23 017 081</b>	<b>26 431 124</b>	<b>14,83</b>	<b>8 274 793</b>	<b>8 937 660</b>	<b>9 872 520</b>	<b>10,46</b>
Günübirlik	903 398	1 092 583	1 345 669		903 397	1 092 583	1 342 670		1		2 999	

(\*) Veriler geçicidir.

Not: Günübirlik ziyaretçiler denizyolu toplamına dahil edilmiştir.

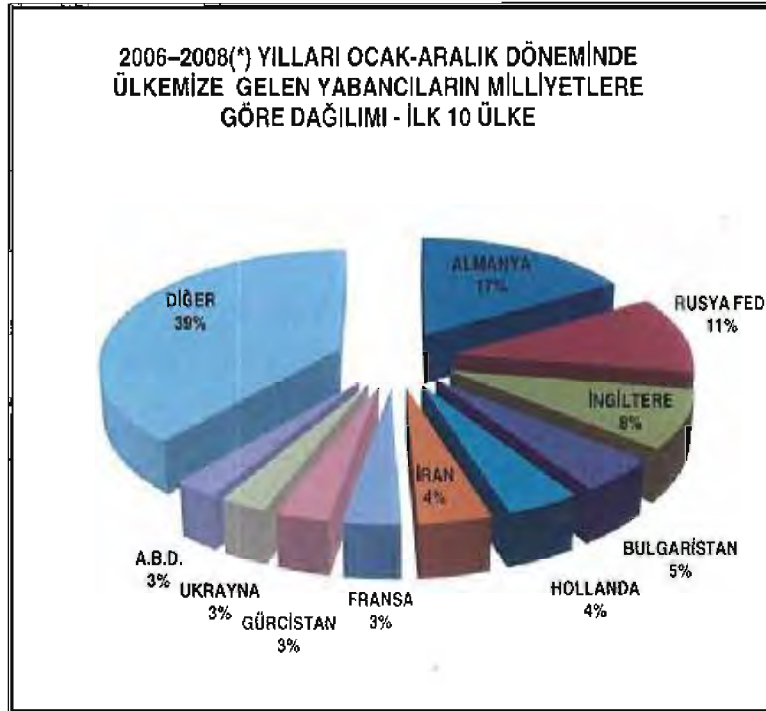
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

2006-2008(*) YILLARI OCAK-ARALIK DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCILARIN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI - İLK 10 ÜLKE						
ÜLKELER	2008*	MİL.PAY%	2 007	MİL.PAY%	2 006	MİL.PAY%
ALMANYA	4 415 525	16,77	4 149 805	17,78	3 762 475	18,98
RUSYA FED.	2 879 278	10,93	2 465 336	10,56	1 853 442	9,35
İNGİLTERE	2 169 924	8,24	1 916 130	8,21	1 678 845	8,47
BULGARİSTAN	1 255 343	4,77	1 239 667	5,31	1 177 906	5,94
HOLLANDA	1 141 580	4,33	1 053 675	4,51	997 556	5,03
İRAN	1 134 965	4,31	1 058 206	4,53	865 941	4,37
FRANSA	885 006	3,36	768 167	3,29	657 859	3,32
GÜRCİSTAN	830 184	3,15	630 979	2,70	549 328	2,77
UKRAYNA	730 689	2,77	593 302	2,54	487 917	2,46
A.B.D.	679 445	2,58	642 911	2,75	532 419	2,69
DİĞER	10 214 738	38,79	8 822 733	37,82	7 256 145	36,62
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>26 336 677</b>	<b>100,00</b>	<b>23 340 911</b>	<b>100,00</b>	<b>19 819 833</b>	<b>100,00</b>

(\*): Veriler geçicidir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

2008 yılı Ocak-Aralık döneminde ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Almanya % 16,77 (4.415.525) ile birinci, Rusya Federasyonu % 10,93 (2.879.278) ile ikinci, İngiltere % 8,24 (2.169.924) ile üçüncü sıradadır. İngiltere'yi Bulgaristan, Hollanda, İran, Fransa, Gürcistan, Ukrayna ve A.B.D izlemektedir.



T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

### **2009 yılı 1. Dönem (Ocak-Şubat-Mart) Analizi:**

Turizm geliri, 2008 yılının aynı dönemine göre % 11,2 oranında düşmüştür.

Çıkış Yapan Ziyaretçiler Anketi sonuçlarına göre 2009 yılı I. Dönem Turizm Geliri, geçen yılın aynı dönemine göre % 11,2 oranında azalarak 2.466.573.727 USD olmuştur. Bunun 1.790.860.681 USD'ı yabancı ziyaretçilerden, 675.713.046 USD'ı ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerimizden elde edilmiştir.

Ziyaretçiler seyahatlerini kişisel olarak veya paket tur ile gerçekleştirmektedir. Turizm gelirinin 2.258.656.662 USD'ı kişisel, 207.917.065 USD'ı ise paket tur harcamalarından oluşmaktadır.

Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. Dönemde en yüksek turizm geliri 945.578.361 USD ile Mart ayında gerçekleşmiştir. Ocak ayında 798.687.484 USD, Şubat ayında ise 722.307.882 USD gelir elde edilmiştir. Ocak - Mart döneminde kişi başı ortalama harcama yabancılar 608 USD, vatandaşlarda ise 975 USD'dir.

Çıkış yapan ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %2,4 azalmıştır.

Ocak, Şubat ve Mart aylarında toplam çıkış yapan ziyaretçi sayısı 3.636.464 kişidir. Bunun 2.943.175 kişisini yabancı ziyaretçi, 693.289 kişisini ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlarımız oluşturmaktadır. I. Dönemde en fazla ziyaretçi 1.426.537 kişi ile Mart ayında gerçekleşmiştir. Ocak ayında 1.151.951, Şubat ayında ise 1.057.976 kişi ülkemizi ziyaret etmiştir.

### **Aylık Turizm Geliri Ve Gideri, I.Dönem 2009**

Aylar	Kişi başı		Turizm gideri (USD)	Kişi başı	
	Turizm geliri (USD)	Ziyaretçi sayısı (*) (USD)		Vatandaş sayısı (**)	ortalama harcama (USD)
Ocak	798.687.484	1.151.951	282 105 147	378 771	745
Şubat	722.307.882	1.057.976	287 901 482	384 447	749
Mart	945.578.361	1.426.537	326 603 863	439 320	743
<b>Toplam</b>	<b>2.466.573.727</b>	<b>3.636.464</b>	<b>896.610.492</b>	<b>1.202.539</b>	<b>746</b>

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

Not: Beraberinde giden ziyaretçi sayıları toplama dahil edilmiştir

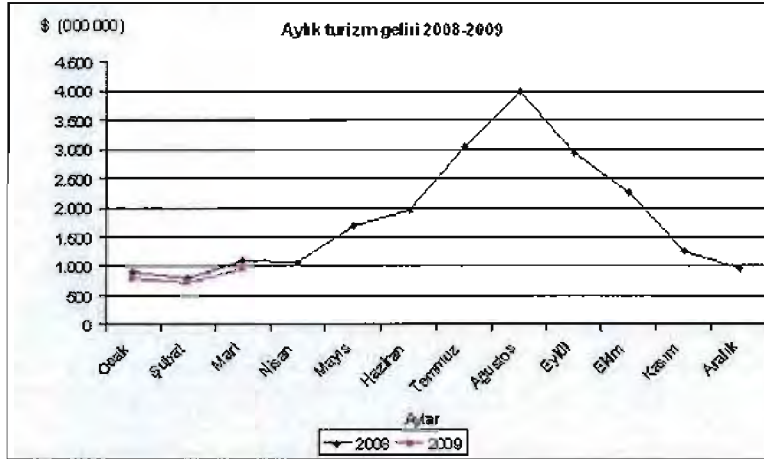
(\*) Yurt dışında ikamet eden Yabancı ve Vatandaş ziyaretçi sayılarıdır

(\*\*) Yurt dışını ziyaret edip ülkemize giriş yapan ve yurt içinde ikamet eden Türkiye Cumhuriyeti pasaportu taşıyan vatandaş sayılarıdır

Turizm gideri geçen yılın aynı dönemine göre % 11,3 oranında artmıştır

Giriş Yapan Vatandaş Ziyaretçiler Anketi sonuçlarına göre 2009 yılı I. Dönem Turizm Gideri, geçen yılın aynı dönemine göre % 11,3 oranında artarak 896.610.492 USD olmuştur. Bunun 851.050.373 USD'ı kişisel, 45.560.119 USD'ı ise paket tur harcamalardan oluşmuştur

I. Dönemde en yüksek turizm gideri 326.603.864 USD ile Mart ayında gerçekleşirken, Şubat ayında 287.901.482 USD, Ocak ayında ise 282.105.147 USD turizm gideri gerçekleşmiştir. Ocak - Mart döneminde kişi başı ortalama harcama 746 USD' dir.



T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

Ziyaretçilerden elde edilen turizm gelirine aylar itibarıyla bakıldığında 2009 yılında geçen yıla göre azalış olduğu görülmektedir. 2009 yılı Mart ayında dönemin en yüksek turizm gelirine ulaşılmıştır.

2007-2009(*) YILLARI OCAK-MART DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCILARIN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI - İLK10 ÜLKE						
ÜLKELER	2009*	MİLL.PAY%	2008	MİLL.PAY%	2007	MİLL.PAY%
ALMANYA	475.930	16,65	562.827	18,86	496.903	19,1
BULGARİSTAN	266.325	9,32	226.219	7,58	249.025	9,57
GÜRCİSTAN	239.598	8,38	141.480	4,74	119.551	4,6
İRAN	203.953	7,14	183.539	6,15	172.884	6,65
İNGİLTERE	112.370	3,93	115.560	3,87	90.417	3,48
RUSYA FED.	101.094	3,54	154.750	5,19	136.431	5,24
YUNANİSTAN	99.432	3,48	94.048	3,15	65.005	2,5
FRANSA	91.276	3,19	92.264	3,09	84.594	3,25
AZERBAYCAN	86.965	3,04	102.109	3,42	83.398	3,21
SURİYE	81.413	2,85	80.562	2,7	59.144	2,27
DİĞER	1.100.117	38,49	1.231.207	41,25	1.044.081	40,13
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>2.858.473</b>	<b>100,00</b>	<b>2.984.565</b>	<b>100,00</b>	<b>2.601.433</b>	<b>100,00</b>

\* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

2009 yılı Ocak-Mart döneminde ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Almanya % 16,65 (475.930) ile birinci, Bulgaristan % 9,32 (266.325) ile ikinci, Gürcistan % 8,38 (239.598) ile üçüncü sıradadır. Gürcistan'ı İran, İngiltere, Rusya Federasyonu, Yunanistan, Fransa, Azerbaycan ve Suriye izlemektedir.

**2007-2009(\*) YILLARI MART AYINDA ÜLKEMİZE GELEN YABANCILARIN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI - İLK10 ÜLKE**

ÜLKELER	2009*	MİL.PAY%	2008	MİL.PAY%	2007	MİL.PAY%
ALMANYA	214.617	17,77	268.000	20,53	226.071	20,55
İRAN	147.262	12,19	112.760	8,64	101.008	9,18
BULGARİSTAN	101.203	8,38	83.691	6,41	87.305	7,94
GÜRCİSTAN	82.870	6,86	52.084	3,99	45.332	4,12
İNGİLTERE	49.547	4,1	55.362	4,24	39.105	3,56
YUNANİSTAN	41.955	3,47	45.593	3,49	26.946	2,45
FRANSA	36.530	3,02	38.424	2,94	36.264	3,3
RUSYA FED.	36.134	2,99	57.515	4,41	47.118	4,28
HOLLANDA	31.367	2,6	34.509	2,64	30.689	2,79
SURİYE	29.676	2,46	28.822	2,21	18.431	1,68
DİĞER	436.568	36,15	528.537	40,49	441.691	40,16
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>1.207.729</b>	<b>100,00</b>	<b>1.305.297</b>	<b>100,00</b>	<b>1.099.960</b>	<b>100,00</b>

\* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

Mart 2009'da ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Almanya % 17,77 (214.617) ile birinci, İran % 12,19 (147.262) ile ikinci, Bulgaristan % 8,38 (101.203) ile üçüncü sıradadır. Bulgaristan'ı Gürcistan, İngiltere, Yunanistan, Fransa, Rusya Federasyonu, Hollanda ve Suriye izlemektedir.

Ocak-Mart Aylarında Ulaşım Yoluna Göre Ülkemize Giriş Yapan Ziyaretçiler (2007-2009*)												
	Toplam			Değişim Oranı %	Yabancılar			Değişim Oranı %	Vatandaşlar			Değişim Oranı %
	2007	2008	2009*		2007	2008	2009*		2007	2008	2009*	
Havayolu	3.003.068	3.389.620	3.054.645	-9,85	1.740.974	2.086.870	1.798.284	-12,99	1.262.094	1.322.750	1.256.361	-5,02
Karayolu	1.165.383	1.320.168	1.538.960	16,57	766.857	823.595	961.669	16,76	398.528	496.571	577.291	16,26
Demiryolu	13.124	13.668	13.452	-1,58	11.823	12.143	12.339	1,61	1.301	1.525	1.113	-27,02
Denizyolu	146.585	143.371	144.301	0,65	81.779	81.957	86.181	5,15	84.806	61.414	58.120	-5,38
<b>Toplam</b>	<b>4.328.160</b>	<b>4.868.825</b>	<b>4.751.358</b>	<b>-2,37</b>	<b>2.601.433</b>	<b>2.984.565</b>	<b>2.858.473</b>	<b>-4,22</b>	<b>1.726.727</b>	<b>1.882.260</b>	<b>1.892.885</b>	<b>0,56</b>
Günübirlik	20.195	27.517	33.774		20.195	27.512	33.772		0	5	2	

Ocak-Mart Aylarında Ulaşım Yoluna Göre Ülkemizden Çıkış Yapan Ziyaretçiler (2007-2009*)												
	Toplam			Değişim Oranı %	Yabancılar			Değişim Oranı %	Vatandaşlar			Değişim Oranı %
	2007	2008	2009*		2007	2008	2009*		2007	2008	2009*	
Havayolu	3.007.107	3.497.532	3.189.423	-8,81	1.741.460	2.073.942	1.849.842	-10,80	1.265.647	1.423.590	1.339.481	-5,91
Karayolu	1.111.195	1.343.612	1.591.123	18,42	717.599	831.462	997.691	19,99	393.596	512.150	593.432	15,87
Demiryolu	12.232	12.747	11.858	-6,97	10.980	11.278	10.555	-6,41	1.252	1.469	1.303	-11,30
Denizyolu	160.035	150.950	144.635	-4,18	82.334	83.176	84.987	2,18	77.701	67.774	59.649	-11,99
<b>Toplam</b>	<b>4.290.569</b>	<b>5.004.841</b>	<b>4.937.040</b>	<b>-1,35</b>	<b>2.552.373</b>	<b>2.998.858</b>	<b>2.943.175</b>	<b>-1,89</b>	<b>1.738.196</b>	<b>2.004.983</b>	<b>1.993.865</b>	<b>-0,55</b>
Günübirlik	20.195	27.517	33.774		20.195	27.512	33.772		0	5	2	

\* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

Geçici verilere göre; 2009 yılı Ocak-Mart döneminde ülkemize giriş yapan vatandaş ziyaretçi sayısında 2008 yılı aynı dönemine göre % 0,56'lık (1.892.885) bir artış olmuştur. Çıkış yapan vatandaş ziyaretçi sayısında ise % 0,55'lik bir azalış (1.993.865) kaydedilmiştir.



### 2009 yılı 1. Yarı (Ocak-Haziran) Analizi<sup>2</sup> :

Turizm geliri 2008 yılının aynı dönemine göre % 9,6 düşmüştür.

Çıkış Yapan Ziyaretçiler Anketi sonuçlarına göre 2009 yılı II. Dönem turizm geliri, geçen yılın aynı dönemine göre % 9,6 oranında azalarak 4.243.545.107 USD olmuştur. Turizm gelirinin, 3.494.473.020 USD'ı yabancı ziyaretçilerden, 749.072.087 USD'ı ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerimizden elde edilmiştir.

Ziyaretçiler seyahatlerini kişisel olarak veya paket tur ile gerçekleştirmektedir. Turizm gelirinin 3.257.485.319 USD'ı kişisel, 986.059.788 USD'ı ise paket tur harcamalarından oluşmaktadır.

Nisan, Mayıs ve Haziran aylarından oluşan II. Dönemde en yüksek turizm geliri 1.777.999.175 USD ile Haziran ayında gerçekleşmiştir. Mayıs ayında 1.444.131.880 USD, Nisan ayında ise 1.021.414.051 USD gelir elde edilmiştir. Nisan - Haziran döneminde kişi başı ortalama harcama yabancılar 501 USD, vatandaşlarda ise 984 USD'dir.

Çıkış yapan ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %1,6 artmıştır.

Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında toplam çıkış yapan ziyaretçi sayısı 7.742.308 kişidir. Bunun 6.980.875 kişisini yabancı ziyaretçi, 761.433 kişisini ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlarımız oluşturmaktadır. II. Dönemde en fazla ziyaretçi 3.261.081 kişi ile Haziran ayında gerçekleşmiştir. Mayıs ayında 2.656.507, Nisan ayında ise 1.824.721 kişi ülkemizi ziyaret etmiştir.

#### Aylık turizm geliri ve gideri, II. Dönem 2009

Aylar	Turizm geliri (USD)	Ziyaretçi sayısı (*)	Kişi başı ortalama harcama (USD)	Turizm gideri (USD)	Vatandaş sayısı (**)	Kişi başı ortalama harcama (USD)
Ocak	798.687.484	1.151.951	693	282.105.147	378.771	745
Şubat	722.307.882	1.057.976	683	287.901.482	384.447	749
Mart	945.578.361	1.426.537	663	326.603.864	439.320	743
Nisan	1.021.414.051	1.824.721	560	268.517.511	364.114	737
Mayıs	1.444.131.880	2.656.507	544	306.746.195	413.407	742
Haziran	1.777.999.175	3.261.081	545	361.266.354	488.989	739
<b>Toplam</b>	<b>6.710.118.834</b>	<b>11.378.772</b>	<b>590</b>	<b>1.833.140.553</b>	<b>2.469.048</b>	<b>742</b>

Not: Beraberinde giden ziyaretçi sayıları toplama dahil edilmiştir.

(\*) Yurt dışında ikamet eden yabancı ve vatandaş ziyaretçi sayılarıdır.

(\*\*) Yurt dışını ziyaret edip ülkemize giriş yapan ve yurt içinde ikamet eden Türkiye Cumhuriyeti pasaportu taşıyan vatandaş sayılarıdır.

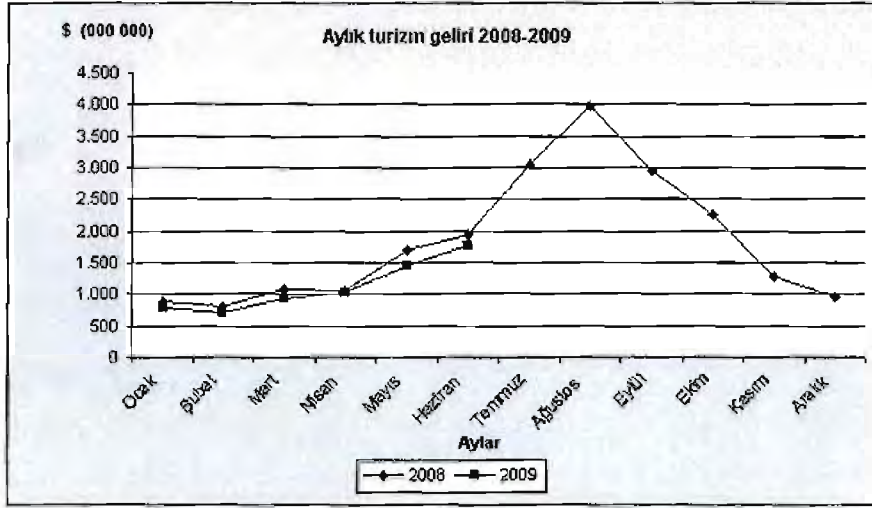
\*T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

Turizm gideri 2008 yılı dönemine göre % 7 azalmıştır.

Giriş Yapan Vatandaş Ziyaretçiler Anketi sonuçlarına göre 2009 yılı II. Dönem Turizm Gideri, geçen yılın aynı dönemine göre % 7 oranında azalarak 936.530.060 USD olmuştur. Bunun 832.579.726 USD'ı kişisel, 103.950.334 USD'ı ise paket tur harcamalardan oluşmuştur.

II. Dönemde en yüksek turizm gideri 361.266.354 USD ile Haziran ayında gerçekleşirken, Mayıs ayında 306.746.195 USD, Nisan ayında ise 268.517.511 USD turizm gideri gerçekleşmiştir. Nisan - Haziran döneminde kişi başına ortalama harcama 739 USD' dir.

<sup>2</sup> Veriler Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni'nden alınmıştır.



T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

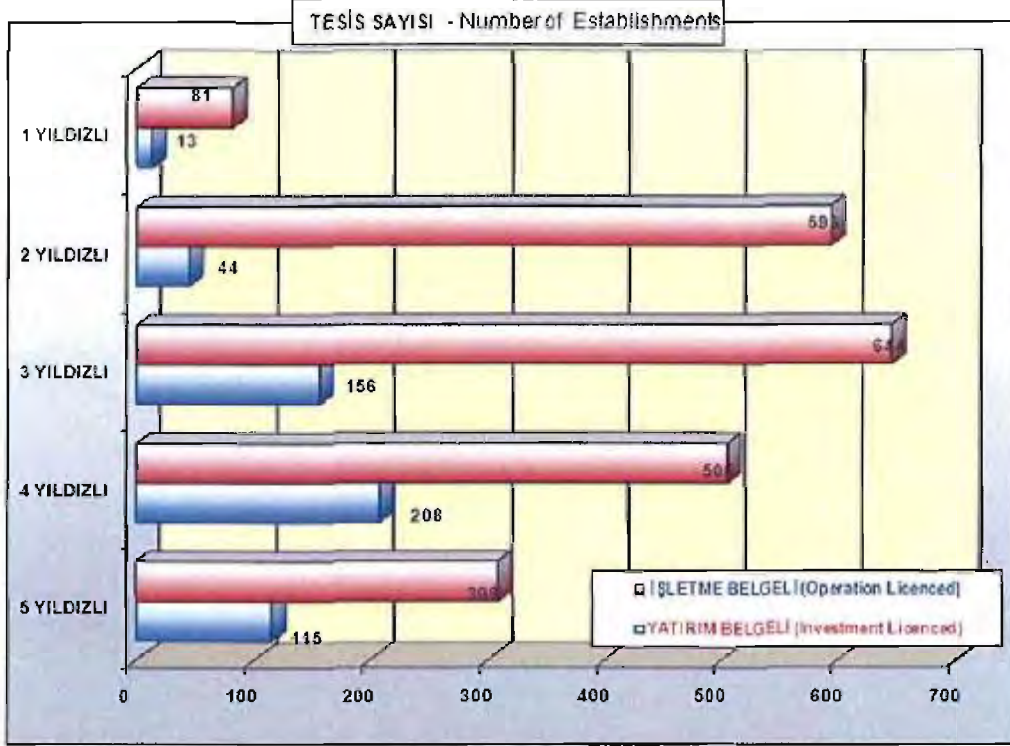
2008-2009 yıllarında turizm gelirine aylar itibarıyla bakıldığında, 2009 yılında turizm gelirinde geçen yıla göre düşüş olduğu görülmektedir.

**2007-2009(\*) YILLARINDA ÜLKEMİZE GELEN YABANCILARIN MİLLİYETLERİNE GÖRE KARŞILAŞTIRILMASI (MAYIS)**

MİLLİYET	YILLAR			MİLLİYET PAYI (%)			% DEĞİŞİM ORANI	
	2007	2008	2009(*)	2007	2008	2009(*)	2008/2007	2009(*)/2008
ALMANYA	408 513	459 283	429 250	17,86	16,71	15,79	12,43	-6,54
AVUSTURYA	28 138	37 121	38 162	1,23	1,35	1,40	31,92	2,80
BELÇİKA	51 777	56 892	60 509	2,26	2,07	2,23	9,88	6,36
DANİMARKA	25 734	28 750	28 632	1,12	1,05	1,05	11,72	-0,41
FINLANDİYA	9 405	13 463	16 766	0,41	0,49	0,62	43,15	24,53
FRANSA	61 156	86 213	95 906	2,67	3,14	3,53	40,97	11,24
HOLLANDA	139 691	145 638	126 676	6,11	5,30	4,66	4,26	-13,02
İNGİLTERE	223 162	260 937	288 936	9,76	9,49	10,63	16,93	10,73
İRLANDA	12 708	14 198	16 181	0,56	0,52	0,60	11,72	13,97
İSPANYA	18 337	34 031	37 723	0,80	1,24	1,02	85,59	-18,54
İSVEÇ	41 663	54 697	53 002	1,82	1,99	1,95	31,28	-3,10
İTALYA	30 542	59 952	65 833	1,34	2,18	2,32	96,29	9,81
LÜKSEMBURG	640	2 878	1 109	0,03	0,10	0,04	349,69	-61,47
PORTEKİZ	2 217	3 808	4 013	0,10	0,14	0,15	71,76	5,38
YUNANİSTAN	35 766	47 661	51 041	1,56	1,73	1,88	33,26	7,09
ÇEK CUMHURİYETİ	7 997	12 713	11 520	0,35	0,46	0,42	58,97	-9,38
İSVİÇRE	19 134	21 579	25 861	0,84	0,79	0,95	12,78	19,84
İZLANDA	553	1 016	658	0,02	0,04	0,02	83,73	-35,24
POLONYA	24 078	38 597	39 526	1,05	1,40	1,45	60,30	2,41
MACARİSTAN	5 238	5 311	6 043	0,23	0,19	0,22	1,39	13,78
NORVEÇ	19 884	29 646	27 184	0,87	1,08	1,00	49,09	-8,30
SLOVAKYA	1 881	3 038	3 661	0,08	0,11	0,13	61,51	20,51
AVRUPA OECD	1 168 214	1 417 422	1 418 192	51,07	51,57	52,16	21,33	0,05
A.B.D	77 453	85 016	65 505	3,39	3,09	2,41	9,76	-22,95

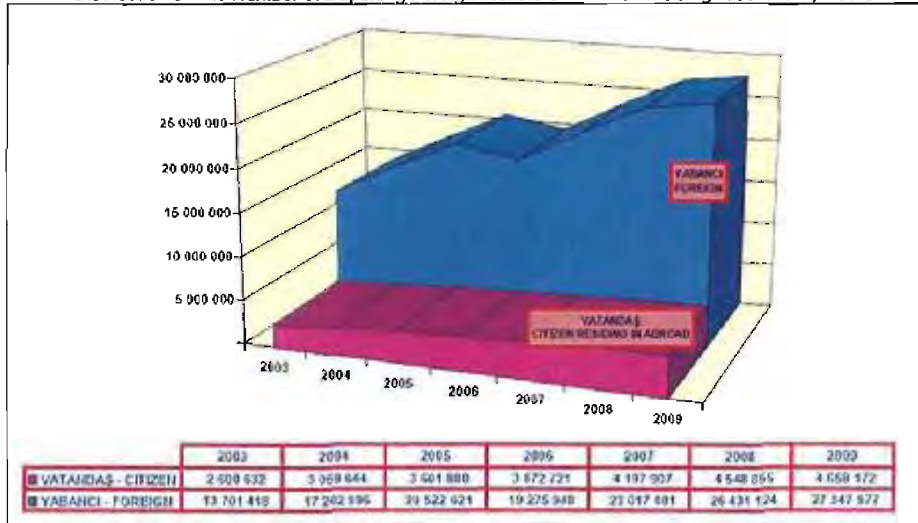
AVUSTRALYA	14 918	16 498	16 753	0,65	0,60	0,62	10,59	1,55
JAPONYA	16 366	14 419	13 394	0,72	0,52	0,49	-11,90	-7,11
KANADA	17 554	19 050	16 037	0,77	0,69	0,59	8,52	-15,82
G.KORE	14 820	12 685	7 080	0,65	0,46	0,26	-14,41	-44,19
MEKSİKA	2 249	2 432	2 095	0,10	0,09	0,08	8,14	-13,86
YENİ ZELANDA	2 568	2 654	3 530	0,11	0,10	0,13	3,35	33,01
<b>TOPLAM OECD</b>	<b>1 314 142</b>	<b>1 570 176</b>	<b>1 542 586</b>	<b>57,45</b>	<b>57,13</b>	<b>56,74</b>	<b>19,48</b>	<b>-1,76</b>
ESTONYA	2 854	5 187	4 827	0,12	0,19	0,18	81,74	-6,94
KARADAĞ	-	-	2 614	-	-	0,10	-	-
KOSOVA	-	-	1 674	-	-	0,06	-	-
MALTA	228	256	199	0,01	0,01	0,01	12,28	-22,27
LİTVANYA	9 737	16 029	10 865	0,43	0,58	0,40	64,62	-32,22
G.KIBRIS RUM YÖN.	327	832	653	0,01	0,03	0,02	154,43	-21,51
LETONYA	7 901	7 510	4 826	0,35	0,27	0,18	-4,95	-35,74
BOSNA HERSEK	3 557	4 468	4 436	0,16	0,16	0,16	25,61	-0,72
HİRVATİSTAN	2 694	2 852	2 581	0,12	0,10	0,09	5,86	-9,50
SLOVENYA	2 256	2 360	2 268	0,10	0,09	0,08	4,61	-3,90
SİRBİSTAN&KARADAĞ	4 644	10 536	5 770	0,20	0,38	0,21	126,87	-45,24
MAKEDONYA	7 474	7 785	8 936	0,33	0,28	0,33	4,16	14,78
ARNAVUTLUK	3 776	3 900	4 018	0,17	0,14	0,15	3,28	3,03
BULGARİSTAN	108 469	115 882	139 377	4,74	4,22	5,13	6,83	20,27
ROMANYA	28 370	30 000	27 621	1,24	1,09	1,02	5,75	-7,93
DİĞER AVRUPA ÜLKELERİ	6 934	1 891	1 660	0,30	0,07	0,06	-72,73	-12,22
<b>TOPLAM AVRUPA</b>	<b>1 357 435</b>	<b>1 626 910</b>	<b>1 640 517</b>	<b>59,34</b>	<b>59,19</b>	<b>60,34</b>	<b>19,85</b>	<b>0,84</b>
AZERBAJCAN	37 458	40 049	34 169	1,64	1,46	1,26	6,92	-14,68
B.RUSYA (BELARUS)	14 590	21 683	20 710	0,64	0,79	0,76	48,62	-4,49
ERMENİSTAN	3 926	4 425	4 360	0,17	0,16	0,16	12,71	-1,47
GÜRCİSTAN	67 209	71 033	126 840	2,94	2,58	4,67	5,69	78,56
KAZAKİSTAN	13 369	16 405	17 882	0,58	0,60	0,66	22,71	9,00
KIRGIZİSTAN	4 003	4 061	3 563	0,17	0,15	0,13	1,45	-12,26
MOLDOVA CUM.	13 734	16 703	14 406	0,60	0,61	0,53	21,62	-13,75
ÖZBEKİSTAN	2 794	4 826	5 291	0,12	0,18	0,19	72,73	9,64
RUSYA FEDERASYONU	283 026	385 999	340 373	12,37	14,04	12,52	36,38	-11,82
TACİKİSTAN	2 930	3 957	2 098	0,13	0,14	0,08	35,05	-46,98
TÜRKMENİSTAN	6 396	6 349	7 757	0,28	0,23	0,29	-0,73	22,18
UKRAYNA	70 331	93 325	83 609	3,07	3,40	3,08	32,69	-10,41
<b>B.D.T</b>	<b>519 766</b>	<b>668 815</b>	<b>661 058</b>	<b>22,72</b>	<b>24,33</b>	<b>24,31</b>	<b>28,68</b>	<b>-1,16</b>
(*) Veriler Geçicidir.								

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu



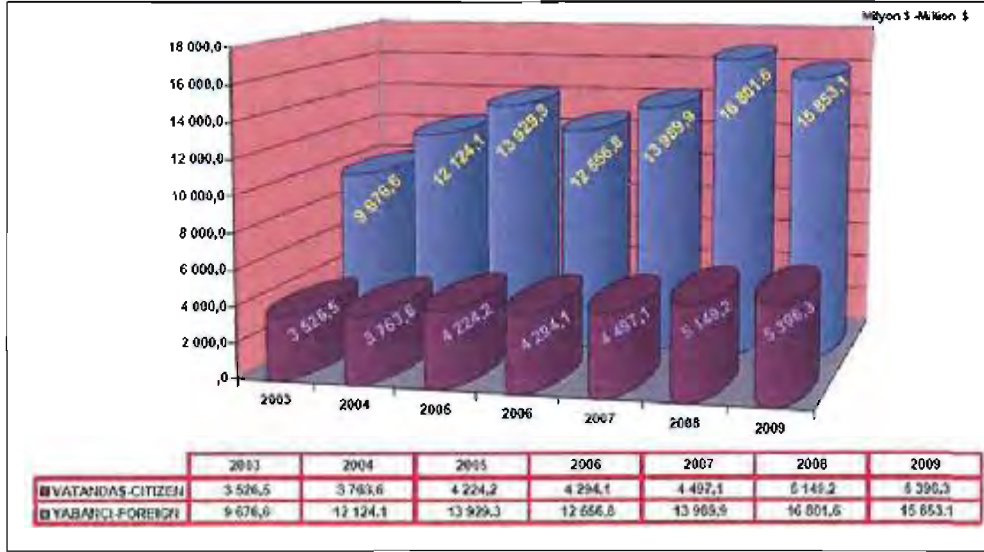
Turizm Belgeli Otellerin Tesis Ve Yatak Sayılarının Sınıflara Dağılımı -2009

ÜLKEMİZDEN ÇIKAN YABANCI ZİYARETÇİLER VE YURTDIŞI İKAMETLİ VATANDAŞ SAYILARININ YILLARA GÖRE DAĞILIMI  
Distribution of The Number of Departing Foreign Visitors and Citizen residing in abroad by Years



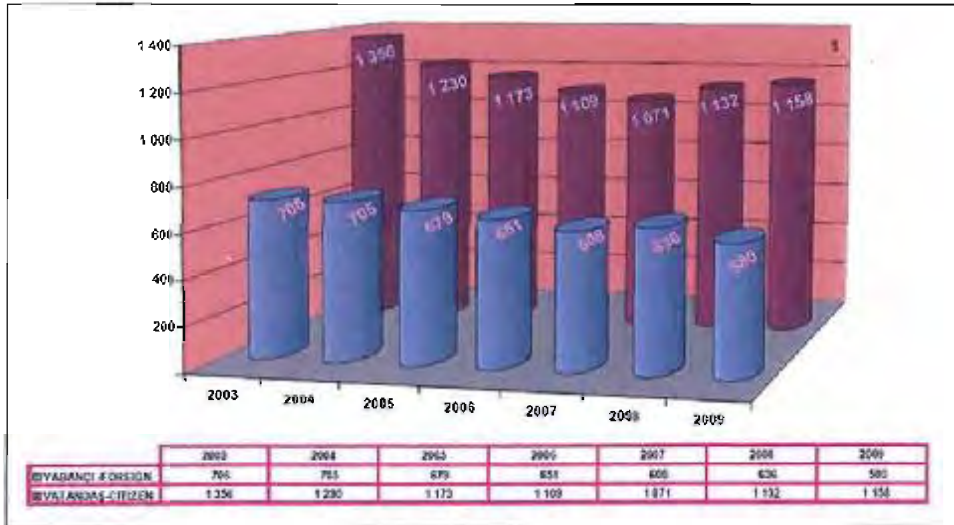
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

**ÜLKEMİZDEN ÇIKAN YABANCI ZİYARETÇİLERDEN VE YURTDIŞI İKAMETLİ VATANDAŞLARDAN ELDE EDİLEN TURİZM GELİRLERİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI**  
Distribution of Tourism Receipts of Departing Foreign Visitors and Citizens residing in abroad by Years



T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

**ÜLKEMİZDEN ÇIKAN YABANCI ZİYARETÇİLER VE YURTDIŞI İKAMETLİ VATANDAŞLARDAN ELDE EDİLEN ORTALAMA GELİRİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI**  
Distribution of Average Tourism Receipts of Departing Foreign Visitors and Citizens residing in abroad by Years



T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

### Konaklama ve 2009 Yılı Değerlendirmesi

2009 yılında işletme belgeli tesislerde toplam tesise geliş sayısı 26,5 milyondur. Bunun % 54,2'sini yabancılar, % 45,8'ini yerliler teşkil etmektedir. Toplam geceler ise 82,9 milyon olup, bunun %72,3'ünü yabancı geceler, %27,7'sini yerli geceler oluşturmaktadır.

2009 yılında tesislerde ortalama kalış süresi yabancılar için yıllık ortalama 4 gece, yerliler için 2 gece'dir. Yatak üzerinden yıllık ortalama doluluk oranı ise % 48,9'dur. Doluluk oranının en yüksek olduğu ay % 49,8 yabancı ile Eylül ayı, % 16,9 yerli ile Temmuz ayı ve % 62,6 toplamda Temmuz ayıdır.

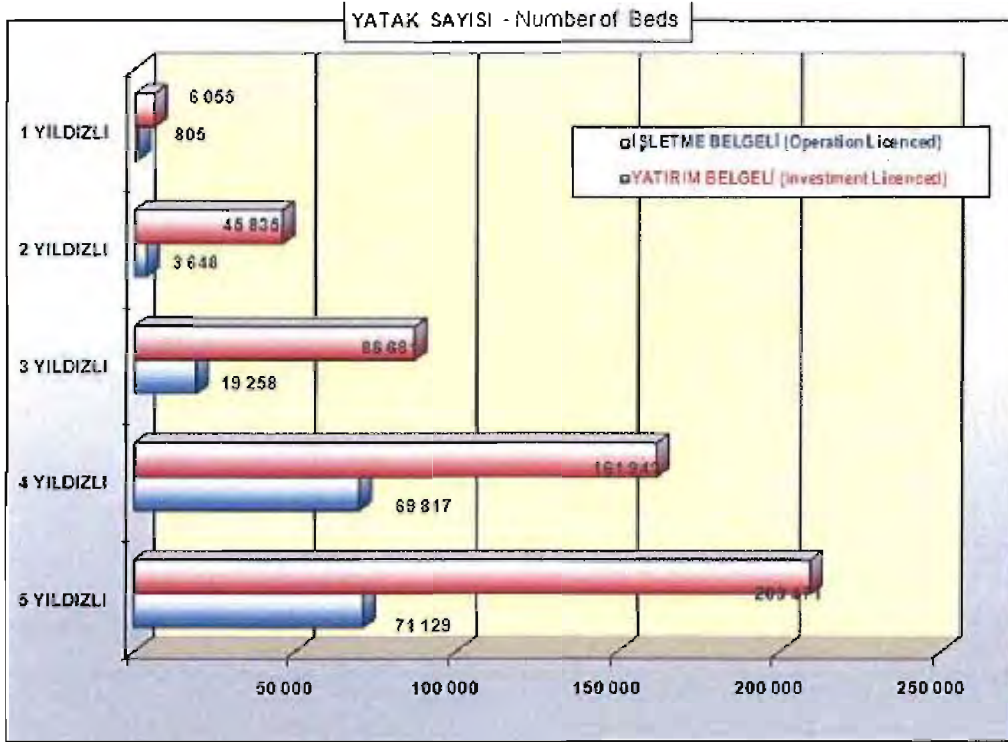
Tesis cins ve sınıflarına göre yabancılar için ortalama kalış süresinin en uzun olduğu tesis türü 6,0 gece ile tatil köyleridir. Bunu 5,9 gece ile turizm kompleksleri, 5,3 gece ile pansiyonlar izlemektedir. Yerliler için ortalama kalış süresinin en uzun olduğu tesis türü 3,5 gece ile tatil köyleri ve turizm kompleksleridir. Bunu 3,1 gece ile golf tesisleri, 2,5 gece ile apart oteller izlemektedir.

Yabancı doluluk oranının en yüksek olduğu tesis türü yıllık ortalama % 53,4 ile tatil köyleridir. Bunu % 45,9 ile turizm kompleksleri, % 44,3 ile apart oteller izlemektedir. Yerli doluluk oranının en yüksek olduğu tesis türü % 35,5 ile oberjlerdir. Bunu %26,9 doluluk oranı ile dağ evi, %25,4 ile butik oteller ve termal oteller izlemektedir.

Turizm işletmesi belgeli konaklama tesislerine giriş yapan toplam 14,4 milyon yabancıların 3,1 milyonunu Almanlar gerçekleştirmiş olup, toplam yabancılar içinde % 21,9 ile ilk sırayı almaktadır. Bunu 2,0 milyon (% 14,2) ile Rusya Federasyonu, 1,2 milyon (% 8,2) ile İngiltere izlemektedir.

Toplam 59,9 milyon yabancı geceleminin 16,5 milyonu (% 27,5) Almanlar, 10,6 milyonu (% 17,7) Rusya Federasyonu, 5,6 milyonu (%9,4) İngiltere tarafından gerçekleştirilmiştir.

Belgeli konaklama tesislerinde en uzun süre kalan yabancılar 8,1 gece ile Karadağ olup, bunu 7,7 gece ile Kosova, 6,1 gece ile Belarus (B. Rusya) izlemektedir.



Turizm Belgeli Otellerin Tesis Ve Yatak Sayıları-2009



### **2010 yılına Temmuz-Ağustos-Eylül Analizi**

Turizm geliri 2009 yılının aynı dönemine göre %10 azalmıştır.

Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. Dönemde turizm geliri, 2009 yılının aynı dönemine göre % 10 azalarak 8.574.889.686 \$ olmuştur. Turizm gelirinin 6 453 320 361 \$'ı yabancı ziyaretçilerden, 2.121.569.325 \$'ı ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile gerçekleştirmektedir. Bu dönemde yapılan harcamaların 6 637.222.358 \$'ını kişisel, 1.937.667.328 \$'ını ise paket tur oluşturmaktadır.

Yabancıların ülkemizde ortalama kalış süresi 8,8 gece, kişi başı yaptıkları ortalama harcaması ise 550 \$'dır. Yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerin ülkemizde ortalama kalış süresi 17,9 gece, kişi başı ortalama harcaması ise 1.001 \$'dır.

Ziyaretçi sayısı 2009 yılının aynı dönemine göre %1,2 artmıştır.

2010 yılı III. Dönemde ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 13.861.776 kişidir. Bunun 11.742.391 kişisini yabancı, 2.119.385 kişisini ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturmaktadır.

Turizm gideri 2009 yılının aynı dönemine göre %19 artmıştır.

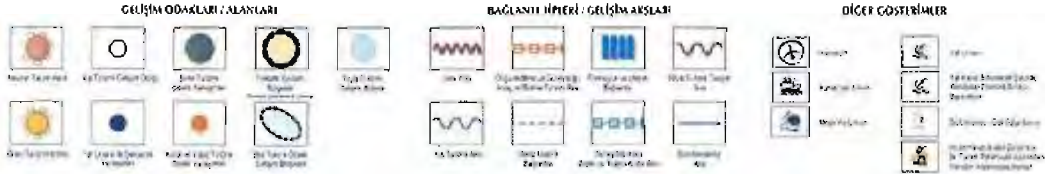
Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, 2009 yılının aynı dönemine göre % 19 artarak 1.305.900.206 \$ olmuştur. Bunun 1.239.589.768 \$'ı kişisel, 66.310.438 \$'ı ise paket tur harcamalarıdır. Yurt dışını ziyaret eden 1.837.126 vatandaşın kişi başı ortalama harcaması 711 \$'dır.

Aylar	Turizm geliri (\$)	Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri (\$)	Yurtiçi ikametli Vatandaş Sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
<b>2009</b>						
Temmuz	2.906.792.509	4.218.369	689	460.697.012	651.212	707
Ağustos	3.813.819.077	5.491.275	695	329.229.786	460.934	714
Eylül	2.805.708.246	3.989.011	703	307.165.477	411.943	746
Ekim	2.486.201.396	3.515.977	701	374.671.441	490.962	763
Kasım	1.441.776.357	1.945.675	741	393.619.402	517.640	760
Aralık	1.104.920.838	1.467.070	753	447.217.180	559.614	799
<b>2010</b>						
Ocak	735.469.267	1.133.655	649	272.349.030	354.260	769
Şubat	721.358.120	1.105.749	652	320.836.151	444.881	721
Mar	956.697.423	1.513.316	632	396.740.807	494.956	802
Nisan	1.044.280.697	1.875.486	557	350.964.158	518.761	677
Mayıs	1.600.640.039	2.952.864	542	392.547.210	575.820	682
Haziran	1.913.929.110	3.545.058	540	425.734.213	617.491	689
Temmuz	2.741.034.945	4.450.459	616	537.105.301	770.870	697
Ağustos	3.197.707.333	5.145.381	621	380.132.689	547.433	694
Eylül	2.636.147.408	4.265.936	618	388.662.216	518.823	749
<b>I - III. Dönem Toplam</b>	<b>15.547.264.342</b>	<b>25.987.902</b>	<b>601</b>	<b>3.465.071.775</b>	<b>4.843.296</b>	<b>720</b>

Aylık turizm geliri ve gideri, 2009-2010



**CÖŞTERİM (şematiktir)**



T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2023 yılına ilişkin hazırlanmış olduğu eylem planında, geliştirilmesi düşünülen turizm yatırımları aşağıdaki haritada grafiksel olarak görülmektedir.

**Eskişehir İli Turizm Verileri**

Eskişehir ilinde yer alan Turizm yatırım belgeli 2 adet tesis bulunmakta olup toplamda 119 oda ve 235 yatak mevcuttur. Turizm işletme belgeli 14 adet tesis bulunmakta olup 922 adet oda ve 1.826 adet yatak mevcuttur.

İSTATİSTİKİ BÖLGE BİRİMLERİ SINIFLAMASI Classification of Statistical Region Units	TURİZM YATIRIMI BELGELİ Tourism Investment Licenced			TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ Tourism Operation Licenced		
	TESİS SAYISI Number of Establishments	ODA SAYISI Number of Rooms	YATAK SAYISI Number of Beds	TESİS SAYISI Number of Establishments	ODA SAYISI Number of Rooms	YATAK SAYISI Number of Beds
TR4- DOĞU MARMARA East Marmara	42	2 471	5 298	128	8 211	16 762
BURSA	17	1 156	2 456	51	3 321	6 647
ESKİŞEHİR	2	119	235	14	922	1 826
BİLECİK				6	247	461
KOCAELİ	6	293	592	22	1 265	2 546
SAKARYA	5	201	417	8	680	1 412
DÜZCE	4	114	238	8	316	642
BOLU	5	461	980	16	1 338	2 780
YALOVA	3	137	380	4	122	246



Eskişehir ilinde tesise geliş sayısı, geceleme, ortalama kalış süresi ve doluluk oranları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İLLER Provinces	İLÇELER Districts	TESİSE GELİŞ SAYISI Number of Arrivals			GECELEME Nights Spent			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ Average Length of Stay			DOLULUK ORANI (%) Occupancy Rate		
		YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total
ESKİŞEHİR													
	Merkez	9 062	129 774	138 836	19 657	195 904	215 561	2,2	1,5	1,6	3,50	34,87	38,36
	Toplam	9 062	129 774	138 836	19 657	195 904	215 561	2,2	1,5	1,6	3,50	34,87	38,36

### 3.1.4 Eskişehir İli Otel Analizi

#### Anemon Otel



5 yıldızlı Anemon 160 standart oda, 2 bedensel engelli odası, 11 junior suit ve 1 presidential suit olmak üzere toplam 174 oda kapasitesindedir. Bursa – Ankara yolu üzerinde Neo Alışveriş Merkezine yakın konumda bulunan otel kent merkezine yaklaşık 3 km. mesafededir. Odalarında tv ve uydu yayınları, merkezi sistem havalandırma, emanet kasası, makyaj ve çalışma masası, saç kurutma makinesi, küvet ve banyo, banyoda telefon, direk hatlı telefon, minibar, çay kahve makinesi, adsl internet bağlantısı, gibi hizmetler sunan otel ayrıca 24 saat oda servisi, gazete servisi, sigara içilmeyen kat, kuru temizleme servisi, tv ve oyun salonu, doktor, alışveriş üniteleri , bagaj odası, açık ve kapalı otopark,

bay – bayan kuaförü hizmet olanaklarını da bünyesinde barındırmaktadır. Otelde Açık Havuz, Çocuk Havuzu, Jakuzi, Fitness Salonu, Masaj, Kapalı Havuz, Sauna, Buhar Odası, Aerobic Salonu, Bilardo salonunu yanı sıra otelde 8 adet toplantı ve konferans salonu da bulunmaktadır. Tek kişi için oda fiyatı 165.-TL(75.-EURO), iki kişi için oda fiyatı 198.-TL(90.-EURO)'dur. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir. Söz konusu otelin yıllık oda doluluk oranının %50 civarlarında olduğu bilgisi edinilmiştir.

#### Safron Otel



1997 yılında hizmete giren 4 yıldızlı Yimpaş Otelin yenilenmesi üzerine 2010 yılı ocak ayında yeniden hizmete giren Safron Hotel 68 standart oda, 10 suit oda, 1 engelli odası, toplam 79 oda ile hizmet vermektedir. Odalarında wc, duş, fön makinesi, klima, mini bar, kasa, telefon, tv. mevcuttur. Otelde kahvaltı salonu, A lacarte restoran, özel davet ve kokteyl salonu, şark köşesi lobi bar ve vitamin bar haricinde çeşitli büyüklüklerde toplantı salonları da hizmet vermektedir. Tek kişi için oda fiyatı 85.-TL(38,6.-EURO), iki kişi için oda fiyatı 130.-TL(59.-EURO)'dur. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir. Söz konusu otelin yıllık oda doluluk oranının %50-60 civarlarında olduğu bilgisi edinilmiştir.

#### Grand Namılı Otel



21 Haziran 2008 tarihinde hizmete açılmış olan Grand Namılı Otel, 28 tek kişilik, 14 çift kişilik, 14 üç kişilik ve 1 engelli odası olmak üzere toplam 57 oda, 109 yatak kapasitesinde hizmet vermektedir. Odalarda; banyo, direkt telefon, ısıtma soğutma ve temiz hava alabilme özellikli klima, mini bar, hızlı internet, uydu yayınlı plazma televizyon, elektronik kapı kilit sistemi, elektronik kasa, duman dedektörleri ve sprinkler, banyoda telefon, saç kurutma makinesi bulunmaktadır. Otelde yer alan 150 kişi kapasiteli kahvaltı salonu, 150 kişi kapasiteli restaurant haricinde 50 kişi kapasiteli çok amaçlı salonu ile hizmet vermektedir. Tek kişi için oda fiyatı 119.TL(54.-EURO), iki kişi için oda fiyatı: 169.-TL (76,8.-EURO)'dur. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

### Atışkan Otel



1992 yılında faaliyete geçen 3 yıldızlı Atışkan Otelin, 61 standart oda, 1 suit oda, toplam 62 odası, toplam 126 yatak kapasitesi mevcuttur. Odalarında merkezi ısıtma, split klima, tv, mini bar, banyo, küvet ve saç kurutma makinesi bulunmaktadır. Atışkan otelde; şirket seminerleri ve çeşitli organizasyonların yapılması için uygun 150 kişi kapasiteli toplantı salonu bulunmaktadır. Salonlarda tv, video, tepegöz, perde yazı tahtası, flip chart, barkovizyon, slayt makinası gibi tüm ekipmanlar hizmetinize sunulmaktadır. Tek kişi için oda fiyatı 70.-TL(32.-EURO), iki kişi için oda fiyatı 100.-TL(45,5.-EURO)'dur. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

### Es Albatros Hotel



3 yıldızlı Es Albatros Otelin, 79 standart oda, 2 suit oda, 1 adet engelli odası, toplam 82 odası mevcuttur. Odalarında özel dizaynli banyo (banyoda telefon ve saç kurutma makinesi), direkt telefon, ısıtma-soğutma ve temiz hava alabilme özellikli klima, mini bar, hızlı internet, uydu yayınlı televizyon, elektronik kapı kilit sistemi, elektronik kasa, duman dedektörleri ve sprinkler bulunmaktadır. Es Albatros Hotelde; şirket seminerleri ve çeşitli organizasyonların yapılması için uygun 150 kişi ve 20 kişi kapasiteli 2 adet toplantı salonu bulunmaktadır. Tek kişi için oda fiyatı 120.TL(55.-EURO), iki kişi için oda fiyatı 160.-TL(73.-EURO)'dir. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

### Dedepark Hotel



4 yıldızlı Dedepark Otelin, 64 standart odası mevcuttur. Odalarında banyo, direkt telefon, ısıtma-soğutma ve temiz hava alabilme özellikli klima, mini bar, hızlı internet, uydu yayınlı televizyon, elektronik kapı kilit sistemi, duman dedektörleri ve sprinkler bulunmaktadır. Dedepark Hotelde; şirket seminerleri ve çeşitli organizasyonların yapılması için uygun 750 kişi kapasiteli 3 adet toplantı salonu bulunmaktadır. Tek kişi için oda fiyatı 145 TL(66.-EURO), iki kişi için oda fiyatı 190.-TL(86.-EURO)'dir. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

### Verman Otel



3 yıldızlı Verman Otel'in 44 standart oda, 5 suit oda olmak üzere 49 adet oda bulunmaktadır. Odalarında LCD televizyon, klima, telefon, minibar, makyaj aynası, wireless internet, sprinkler bulunmaktadır. Verman otelde toplantı odası olarak kullanılabilen yaklaşık 200 kişiye hizmet verebilen 3 adet toplantı salonu bulunmaktadır. Tek kişi için oda fiyatı 110 TL(50 EURO), iki kişilik için oda fiyatı 158 TL(72 EURO)'dir. Bu fiyata kahvaltı dahil olmayıp KDV dahildir.

### Roof Garden Hotel



Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Tıp Fakültesi karşısında konumlanmış Roof Garden Hotel 2009 yılında faaliyete başlamıştır. Toplamda 57 adet odaya sahip olan Roof Garden Hotel'in odalarında klima, lcd tv, uydu yayını, ücretsiz internet, çalışma masası, çalışma masası, banyolarda telefon bulunmaktadır. Roof Garden Hotel'de seminer ve toplantılarda kullanılabilir 150 kişi kapasiteli bir adet toplantı salonu bulunmaktadır. Tek kişi için oda fiyatı 129 TL(58.-EURO), iki kişi için oda fiyatı 159.-TL(72.-EURO)'dir. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir. 2010 yılı için doluluk oranı %87 civarındadır.

### 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.2.1 Eskişehir İli



#### Coğrafi Yapı

Eskişehir ili, İç Anadolu bölgesinin kuzeybatı bölgesinde yer alır. Kuzeyden Karadeniz, kuzeybatıdan Marmara, batı ve güneybatıdan da Ege coğrafi bölgeleri ile komşudur.

Eskişehir, güneyden Afyon, güneydoğudan Konya, doğudan ve kuzeyden Ankara, kuzeybatıdan Bolu, batıdan Bilecik ve Kütahya illeri tarafından çevrelenmiştir. İlin yüzölçümü 13.652 km<sup>2</sup>'dir.

İlin kuzeyini, batı - doğu yönünde Bozdağ, Sündiken dağları kaplar; İlin güneydoğu köşesinde, Sakarya dirseği içinde başlayan Sivrihisar dağları, güneydoğuda -

kuzeybatı yönünde ili ortadan kateder.

İlin içindeki başlıca ovaları, Porsuk ovası, Yukarı Sakarya ovası, Sarısu ovası ve Seyitgazi ovasıdır. Porsuk Ovasının yüzölçümü ise 1.500 km<sup>2</sup> dir.

Türkiye'nin en önemli akarsularından olan Sakarya, aynı zamanda Eskişehir'in de başlıca akarsuyudur. Çok sayıda kola sahiptir. En önemli kolu Porsuk çayıdır.

Eskişehir ilinde 6 adet baraj bulunmaktadır. Bunlar Porsuk barajı, Gökçekaya barajı, Musaözü barajı, Kunduzlar barajı, Çatören barajı, ve Kaymaz barajıdır.

Eskişehir iklim yönünden İç Anadolu'nun tüm karakterini bünyesinde toplamıştır. Yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve yağışlı geçmektedir. Yıllık yağışın % 70'i Ekim - Mart arası soğuk dönemde olmaktadır.

#### Nüfus

Eskişehir ilinde 1980-1984 yılları arasındaki nüfus artışı % 18,80, 1985-1989 yılları arası nüfus artışı % 14,10 ve 1990-2000 yılları arasındaki nüfus artışı %9,65 olduğu tespit edilmiştir.

İlçelere Göre 2009 Yılı Şehir ve Köy Nüfus Dağılımları;

İLÇE ADI	TOPLAM	ŞEHİR NÜFUSU	KÖY NÜFUSU
ODUNPAZARI	342.515	335.807	6.708
TEPEBAŞI	271.732	263.989	7.743

ALPU	13.884	5.487	8.397
BEYLİKOVA	7.136	3.497	3.639
ÇİFTELER	16.840	11.810	5.030
GÜNYÜZÜ	7.678	2.312	5.366
HAN	2.488	1.266	1.222
İNÖNÜ	7.547	4.196	3.351
MAHMUDIYE	9.202	4.962	4.240
MİHALGAZI	3.952	1.755	2.197
MİHALIÇCIK	11.158	3.149	8.009
SARICAKAYA	5.511	2.318	3.193
SEYİTGAZİ	17.219	3.035	14.184
SİVRİHİSAR	24.877	10.080	14.797
<b>TOPLAM</b>	<b>741.739</b>	<b>653.663</b>	<b>88.076</b>

### Ekonomik Hayat

Cumhuriyetten önce ekonomisi genelde tarıma dayalı olan Eskişehir'de 1894'te Almanlar tarafından lokomotif ve tamir atölyesi kurulmuş ve bu atölye 1924 yılında TCDD işletmesine devredilmiştir. Cumhuriyetten sonra 1933 yılında şeker fabrikası ve ona bağlı olarak makine fabrikası, 1965 yılında Sümerbank Basma Sanayi Müessesesi kurulmuştur. Şeker fabrikasına bağlı makine fabrikası 1969 yılında müstakil bir kuruluş haline gelmiştir. Bu fabrikalar bölge sanayinin gelişmesi ve dolayısıyla ekonominin canlanmasını sağlamıştır.

Kamu sektörünün yanı sıra özel sektörde çeşitli alanlarda faaliyet göstermeye başlamış, toprak sanayi, un ve mamülleri sanayi, ağaç sanayi, çimento ve mamülleri ile çelik eşya sanayi ve makine sanayi gelişmiştir.

Bu durumda il, Türkiye'nin sayılı illerinden biri haline gelmiştir. Sanayinin daha ekonomik ve rahat çalışabilmesi için Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Sitesi gibi sanayi alanları oluşturulmuştur.

Türkiye'nin tek uçak motor fabrikası(TUSAŞ) ile dizel lokomotif motoru üreten tek fabrikası (TÜLOMSAŞ) Eskişehir ilindedir. Yine Türkiye'nin en yüksek kapasiteli buzdolabı (ARÇELİK) ve kompresör fabrikası Eskişehir ilinde bulunmaktadır. Ayrıca bisküvi üretimi ve soba üretiminde de ilin ülke genelinde ağırlıklı bir paya sahiptir.

### Organize Sanayi Bölgeleri

İlde sanayi yatırımlarının büyük bölümü 32 milyon metrekarelik Organize Sanayi Bölgesi'nde planlı bir şekilde gerçekleşmiştir.

**Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi:** Eskişehir de sanayi yatırımlarının planlı bir şekilde gerçekleştirilmesi için 1973 yılında Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi (EOSB) yatırımcıların hizmetine sunulmuştur. 1992 yılında EOSB de büyük bir yatırım hamlesi gerçekleşmiş olup, toplam alan 21 milyon m<sup>2</sup> ye çıkarılmıştır. Son yıllarda özellikle il dışından büyük ölçekli yatırım taleplerindeki artışı karşılamak üzere EOSB 1996 yılında 10 milyon m<sup>2</sup> lik bir gelişme daha kaydetmiştir. Şu anda EOSB 32 milyon m<sup>2</sup> lik alanı ile Türkiye'nin en büyük ve doğal gaz kullanan ilk sanayi bölgesi durumundadır.

EOSB dışındaki sanayi bölgeleri ise Sivrihisar Organize Sanayi Bölgesi, Çifteler Organize Sanayi Bölgesi, Beylikova İhtisas Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Siteleri'dir.

### Tarım ve Hayvancılık

Eskişehir yurdumuzun önemli tarım merkezlerinden biridir. Özellikle tahıl üretiminde önemli paylara sahip olan il, şeker pancarı gibi bitkilerin üretiminde de önemli yer teşkil etmektedir. Ekim yapılan arazilerin kuru arazi olması nedeniyle sahip olunan arazinin tümüne her yıl ekim yapılamamaktadır. Ayrıca ilde düşen yıllık yağış miktarının azlığı bu olayı kaçınılmaz kılmaktadır.

Eskişehir'de sulamaya elverişli alan 202 609 ha.'dır. Toplam sulanan arazi ise 132.178 ha.'dır.

Eskişehir Arazi Durumu;

CINSİ	ALAN(Hektar)	ORANI(%)
Tarım Alanı	582.505	43
Çayır - Mera	325.851	24
Orman-Fidanlık	331.263	24
Diğer	125.581	9
TOPLAM	1.365.200	100

İlde hayvancılık mera hayvancılığından entansif hayvancılığa dönüşmeye başlamış ve kültür ırkı hayvancılık büyük bir gelişme göstermiştir.

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	:	Eskişehir
İlçesi	:	Tepebaşı*
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Hoşnudiye
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii**	:	-**
Yüzölçümü	:	6.806,75 m <sup>2</sup>
Pafta No.	:	88
Ada No.	:	442
Parsel No.	:	37
Ana Gayrimenkul Vasfı	:	Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye
Sahibi	:	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi

\*Müşteri tarafından temin edilen tapu suretinde ilçesi hanesinde "Merkez/2" yazmakta olup, taşınmazın takyidat belgesinde ilçesi "Tepebaşı" olarak kayıtlıdır.

\*\*Müşteri tarafından temin edilen tapu suretinde Bağlağ Caddesi sokağı hanesinde yazmakta olup, takyidat belgesinde Bağlağ Caddesi yazmamaktadır.

#### Sözleşme Bilgileri;

- ✓ Sözleşme 1; Konu taşınmaz ile ilgili "Eskişehir Büyükşehir Belediyesi adına Büyükşehir Belediye Başkanı ile gayrimenkulü kiralayan Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. arasında imzalanan 16.05.2006 tarihinde imzalanmış kira sözleşmesi bulunmaktadır. Kira sözleşmesinin başlama tarihi 08.02.2007, bitiş tarihi 08.02.2029'dur.
- ✓ Sözleşme 2; Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Sportif Makine Sanayi Ticaret LTD. ŞTİ. arasında 01.09.2006 tarihinde imzalanan ortalama 750 m<sup>2</sup> inşaat alanı olan 3 katlı (bodrum + giriş katı +1.kat) yapıya sahip havuz-fitness center binasının alt kiralama sözleşmesi bulunmaktadır.(Söz konusu bina spor center olarak faaliyet göstermektedir.) Bu sözleşmeye ek olarak 30.12.2010 tarihinde yeni bir sözleşme imzalanarak 2011 yılı kira indirimi uygulanması kararlaştırılmıştır. 2012 yılından itibaren eski kira sözleşme bedelleri geçerli olacaktır.
- ✓ Sözleşme 3; Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Seven Turizm İnş. Ve Reklam San. Tic. Ltd. Şti. arasında 11.05.2007 tarihinde imzalanan 442 ada, 37 parselin batısında bulunan ekli krokide işaretlenen tek katlı mevcut eski binanın bar / cafe olarak işletilmesi amacıyla düzenlenmiş alt kiralama sözleşmesi bulunmaktadır.

- ✓ Sözleşme 4; Accotel Yapım Yatırım ve İşletim A.Ş. ve Accorsa arasında 18.12.2005 tarihinde imzalanan otel binasının alt kiralama sözleşmesi bulunmaktadır.
- ✓ Sözleşme 5; Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Tamaris Turizm A.Ş. arasında 29.06.2010 tarihinde imzalanan otel binasının alt kiralama sözleşmesi bulunmaktadır.

**Müşteri tarafından beyan edilen kira sözleşmeleri ekte verilmektedir.**

#### **4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri**

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Eskişehir ili, Tepebaşı 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 24.02.2011 tarihinde yapılan araştırmalara ve ekte sunulan 02.03.2011 tarihli takyidat yazısına göre taşınmaz üzerinde;

#### **Beyanlar Hanesinde:**

- Eskişehir 2.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.04.2009 tarih 2008/21, 2009/110 esas ve karar sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.(24.04.2009 tarih, 4713 yevmiye no. ile)

#### **Şerhler Hanesinde:**

- Kira Şerhi: 3.960.000.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(22 yıl müddetle AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehline kira şerhi)(Başlama tarihi:08.02.2007 Süre:22 yıl)(17.03.2009 tarih, 2954 yevmiye no ile)

TARAF ALAN		TARAF ALINAN	
Adı Soyadı	Yapı Pazarı	Adı Soyadı	Yapı Pazarı
Kimlik No	10000000000000000000	Kimlik No	10000000000000000000
Bilgi	10000000000000000000	Bilgi	10000000000000000000
Kayımlık No	10000000000000000000	Kayımlık No	10000000000000000000
Adres	10000000000000000000	Adres	10000000000000000000
Adres No	10000000000000000000	Adres No	10000000000000000000
Adres Durumu	10000000000000000000	Adres Durumu	10000000000000000000
TARAF ALANIN İMZA VE MÜHÜRÜ		TARAF ALINANIN İMZA VE MÜHÜRÜ	
Adı Soyadı	Yapı Pazarı	Adı Soyadı	Yapı Pazarı
Kimlik No	10000000000000000000	Kimlik No	10000000000000000000
Bilgi	10000000000000000000	Bilgi	10000000000000000000
Kayımlık No	10000000000000000000	Kayımlık No	10000000000000000000
Adres	10000000000000000000	Adres	10000000000000000000
Adres No	10000000000000000000	Adres No	10000000000000000000
Adres Durumu	10000000000000000000	Adres Durumu	10000000000000000000
TARAF ALANIN İMZA VE MÜHÜRÜ		TARAF ALINANIN İMZA VE MÜHÜRÜ	
Adı Soyadı	Yapı Pazarı	Adı Soyadı	Yapı Pazarı
Kimlik No	10000000000000000000	Kimlik No	10000000000000000000
Bilgi	10000000000000000000	Bilgi	10000000000000000000
Kayımlık No	10000000000000000000	Kayımlık No	10000000000000000000
Adres	10000000000000000000	Adres	10000000000000000000
Adres No	10000000000000000000	Adres No	10000000000000000000
Adres Durumu	10000000000000000000	Adres Durumu	10000000000000000000

#### 4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Eskişehir ili, Tepebaşı 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan 02.03.2011 tarihli takyidat yazısına göre ve tapu sicil müdürlüğünde yapılan incelemede; taşınmaz malikinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişim kaydına rastlanmamıştır. (Malik: Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, Edinme sebebi: Kamulaştırma, 21.11.2002 tarih, 7664 yevmiye)

Taşınmaza ait yazılı güncel 02.03.2011 tarihli takyidat belgesi ve bir önceki rapora ait 26.01.2011 tarihli takyidat belgesi rapor ekinde sunulmaktadır.

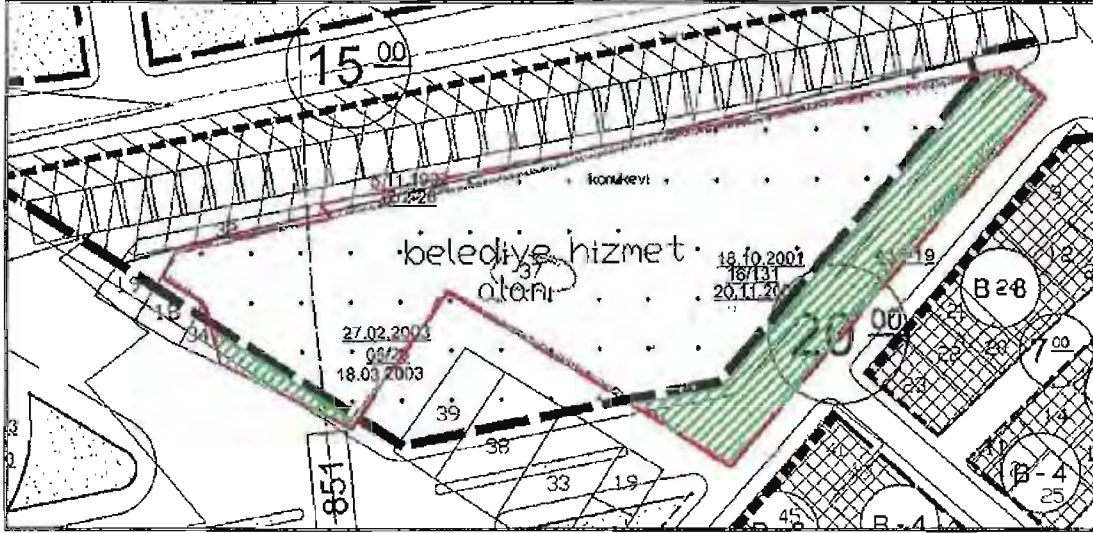
#### 4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Eskişehir ili, Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 24.02.2011 tarihinde yapılan araştırmalara ve ekte beyan edilen 28.02.2011 tarihli imar durum yazısına göre parselin mevcut imar durumu aşağıda verilmiştir;

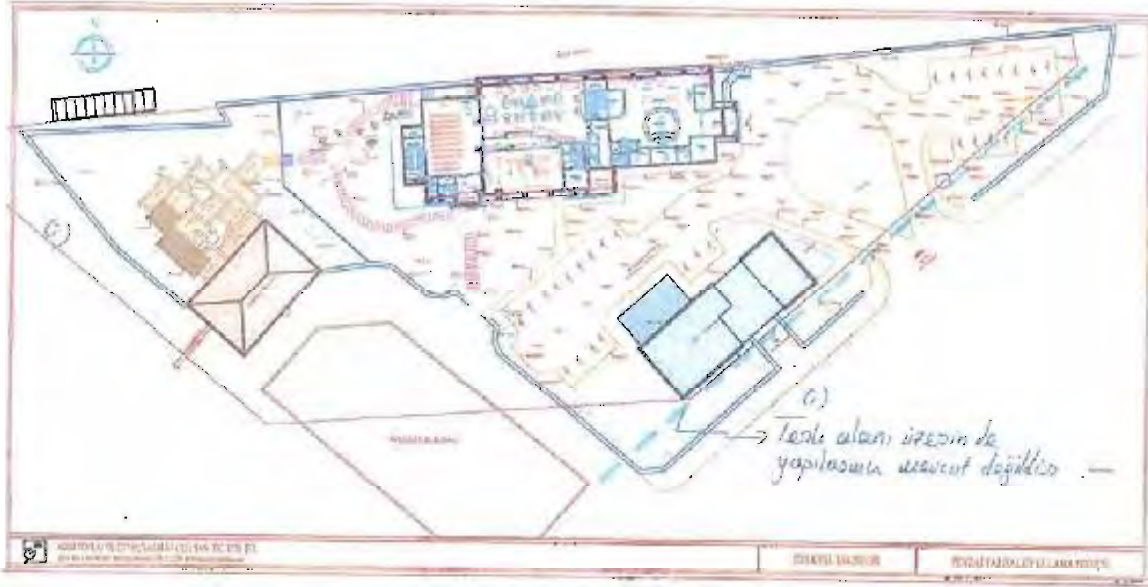
##### ✓ İmar Durumu:

Taşınmaz 18.10.2001 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde Belediye Hizmet Alanı ve yol alanı lejandı altında kalmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu arsanın yol terk alanları kabaca yukarıdaki krokide yeşil olarak işaretlenmiştir.





Arsanın yaklaşık 1.322 m<sup>2</sup>'si yola terk edilecek alan sınırları içerisinde kalmakta olup, yukarıda da görüldüğü gibi terk edilecek alanlar üzerinde yapı bulunmamaktadır.

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

- Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede konu taşınmaza ait arşiv dosyasına erişilememiştir.
- Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar Uygulama departmanında yapılan incelemede konu taşınmaza ait imar dosyasına erişilememiş ancak, herhangi bir zabıt, yıkım kararı vs. olmadığı ve 6 ay önceki durumunda hiçbir değişiklik yapılmadığı belediye yetkilileri tarafından teyit edilmiştir.
- Konu taşınmaza ait 15.12.2005 tarih, 2 ruhsat no'lu toplam 5.000 m<sup>2</sup> "Otel" alanı için düzenlenmiş ilave "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Taşınmaza ait 2007 tarih, 6 no'lu 5.000 m<sup>2</sup> "Otel" alanı için düzenlenmiş ilave-tadilat "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ait 27.07.2006 tarih, 3 no'lu 868 m<sup>2</sup> "Yüzme Havuzu ve Spor Salonu (silo otel ilave blok)" için düzenlenmiş ilave "Yapı Ruhsatı" mevcuttur.
- Konu taşınmaza ait 13.04.2011 tarihli 868 m<sup>2</sup> "Çok Amaçlı Turistik Tesis" için düzenlenmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur.

\* Söz konusu gayrimenkulün yerinde yapılan incelemelerinde, mevcut durumu ile yasal durumu arasında fark olmadığı görülmüştür. Mevcut yapılar için 2007 tarihli/6 no'lu ve 13.04.2011 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" ile uyumludur.

✓ **Yapı Denetim :**

- Değerleme konusu gayrimenkullerin yapı denetim işlemleri Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Daire Başkanlığı tarafından yapılmıştır.

#### 4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda alınan bilgilere ve müşteri tarafından alınan ve ekte beyan edilen imar durum yazısına göre son 3 yıllık süre içerisinde değerlendirme konusu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

Ayrıca Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durum yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

#### 4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş

Konu taşınmazın maliki Eskişehir Büyükşehir Belediyesi olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketi tarafından taşınmaz 22 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 25. maddesinin "J" bendine istinaden (25. md.JJ: Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilirler ve bunları tekrar kiraya verebilirler) değerlendirme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyet konusu dahilinde olabileceği düşünülmektedir.

#### 4.4 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan haciz, beyan gibi takyidatlar, mülk sahibi adına kayıtlı olduğundan, kiracı konumunda olan Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. açısından kısıtlayıcı bir durum yaratmamaktadır.

Söz konusu taşınmaz, iskanlı olduğundan, kazanılmış bir hak söz konusudur ve mevcut durumda "Belediye Hizmet Alanı" ya da "Yol"a alan terk edilmesi söz konusu değildir. Ayrıca terk edilecek alanlar üzerinde yapı bulunmamaktadır. Ancak mevcut binanın yıkılıp yerine yenisinin yapılması halinde, yeni imar durumunun gerektirdiği terker belediye tarafından uygulamaya alınacaktır. İmar planında yaklaşık 1.322 m<sup>2</sup> olarak görülen yola terk edilecek alanın taşınmazın mevcut durumuna olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

#### 4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır.

Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

### BÖLÜM 5

#### GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

##### 5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkullerin açık adresi:** Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye Mahallesi, Siloönü Sokak, No: 5, ESKİŞEHİR

Söz konusu gayrimenkul olan İbis otel, restaurant ve fitness center binası, Eskişehir şehir merkezinde İsmet İnönü Caddesi, Hatboyu Caddesi ve Cengiz Topel Caddesi'nin kesiştiği alanda yer almaktadır.

Oldukça merkezi bir konumda bulunan taşınmazın yakın çevresinde bilinirliği çok yüksek olan Espark Alışveriş Merkezi, Kanatlı Alışveriş Merkezi ve Tren istasyonu gibi yapılar bulunmaktadır. Demiryoluna cepheleli olan parselin bir tarafı İsmet İnönü Caddesi üst geçidi ve Siloönü Sokak ile çevrelenmiştir. Ticaret fonksiyonunun yoğun olduğu İsmet İnönü Caddesi ve Cengiz Topel Caddesine yakın konumlu olan taşınmaz yüksek erişilebilirliğe sahiptir. Mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan taşınmaz 22 yılına Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye kiralanmıştır. Kiralama yolu ile elde edilen hak, alt kiralama yöntemi ile üçüncü şahıslara kiralanmaktadır.



## Konu Gayrimenkulün Tespit Edilmiş Önemli Merkezlere Uzaklıklar

Yer	Mesafe (km)
Anadolu Üniversitesi Kampüsü	~ 2 km.
Osmangazi Üniversitesi Kampüsü	~ 5 km.
Neo Alışveriş Merkezi	~4 km.
Espark Alışveriş Merkezi	~0,7 km.

### 5.2 Gayrimenkullerin İnşaat Özellikleri

Parsel üzerinde üç adet yapı bulunmaktadır.

**Birinci Yapı;** çelik ve betonarme karkas tarzda inşa edilmiş, bodrum, zemin, 6 normal kat ve 2 adet çatı katından oluşmakta olan, mevcutta otel olarak kullanılan binadır. Yaklaşık 1930'lu yıllarda silo ambarı ve yan tesisleri olarak inşa edilen yapılardan otel binası yanına ek bina inşa edilerek ve içerisinde restorasyon yapılarak 108 odalı üç yıldızlı otel binasına dönüştürülmüştür. Yapı yaklaşık 5.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

İnşaat ve Kullanım Özellikleri: taşınmazın dış cephesi sıva üzeri boyadır.

2. Çatı katı (32.30 kotu); mevcutta tesisat bölümü ve eğitim odası olarak kullanılan katın zemini seramik duvarları ve tavanları boya kaplıdır.

1. Çatı katı (29.10 kotu); mevcutta tesisat bölümü ve depo olarak kullanılan katın zemini seramik duvarları ve tavanları boya kaplıdır.

6. Normal Kat; mevcutta 18 adet otel odasından oluşan katın ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, duvar kağıt kaplama ve seramik, tavan asma tavanıdır. Yatak odası bölümünde zemin halı, duvarlar alçı sıva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır.

5. Normal Kat; mevcutta 18 adet otel odasından oluşan katın ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, kağıt kaplama ve seramik, tavan asma tavanıdır. Yatak odası bölümünde zemin halı, duvarlar alçı sıva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır.

4. Normal Kat; mevcutta 18 adet otel odasından oluşan katın ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, duvar kağıt kaplama ve seramik, tavan asma tavanıdır. Yatak odası bölümünde zemin halı, duvarlar alçı sıva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır.

3. Normal Kat; mevcutta 18 adet otel odasından oluşan katın ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, duvar kağıt kaplama ve seramik, tavan asma tavanıdır. Yatak odası bölümünde zemin halı, duvarlar alçı sıva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır.

2. Normal Kat; mevcutta 16 adet standart 2 adet engelli odası olmak üzere toplam 18 otel odasından oluşan katın ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, duvar kağıt kaplama ve seramik, tavan asma tavanıdır. Yatak odası bölümünde zemin halı, duvarlar alçı sıva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır.

**1. Normal Kat;** mevcutta 18 adet otel odasından oluşan katın ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, duvar kağıt kaplama ve seramik, tavan asma tavadır. Yatak odası bölümünde zemin halı, duvarlar alçı sıva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır.

**Zemin Kat;** mevcutta lobi, restaurant, bar, toplantı salonu, WC, idari ofis, bilgisayar odası ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminler halı, seramik, mermer ve ahşap döşemelerden oluşmakta olup, duvarlar seramik, ahşap dekoratif elemanlar ve alçı üzeri boyadır. Tavanlar taşıyıcı asma tavanlarda oluşmaktadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır. Taşınmaz ana giriş zemin kattan olup, giriş kapısı cameranlı 2 adet otomatik kapıdır.

**Bodrum Kat;** mevcutta kazan dairesi, çamaşırhane, personel WC, yemekhane, pompa odası, elektrik odası ve su deposu bölümlerinden oluşmaktadır. Zeminler beton ve seramik, duvarlar sıva üzeri boya ve seramik, tavan sıva üzeri boyadan oluşmaktadır. Katın tamamı doğal zemin kotu altında kalmaktadır.

Binada taşınmazın bütün katlarına hizmet eden yangın merdiveni bulunmaktadır. Yangın merdiveninin zemini mermer, duvarları ve tavanları alçı sıva üzeri boyadır.

Binada 2 adet asansör bulunmaktadır. Bir tanesi bodrum kat ile 1. çatı katı arasında, bir tanesi zemin kat ile 6. normal kat arasında hizmet vermektedir.

Merkezi sistem doğalgaz yakıtlı sistem ile ısıtılan binada klima, yangın söndürme tesisatı(sprinter sistem), duman dedektörleri kameralı güvenlik sistemi bulunmaktadır.

**İkinci Yapı;** bodrum, zemin, 1 normal kat ve teknik kattan oluşan **fitness center** olarak kullanılan binadır. Siloönü sokak tarafında konumlanan bina yıkılarak yerine yeni bina inşa edilmiş olup fitness center olarak kullanılmaya başlanmıştır. Yapı yaklaşık 868 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

**İnşaat ve Kullanım Özellikleri;** Sıva üzeri dış cephe boya ve alüminyum cephe giydirme elemanları ile kaplanmış binanın çatısı teras çatıdır.

**Çatı Katı;** su deposu, klima tesisatlarının koyulduğu teknik kat olarak hizmet vermektedir. Bu kata erişim binanın dışından duvara monte edilmiş demir doğrama basit merdiven ile sağlanmaktadır.

**1.Normal Kat;** fitness ve kardiyo bölümü olarak hizmet vermektedir. Zemini laminat parke, duvarları sıva üzeri saten boya, tavanları alçıpan asma tavan içi spot aydınlatma olan katın kapı ve pencere doğramaları alüminyum doğramadır.

**Zemin Kat;** aktivite odası, sekreteryası ve idari ofis hacimlerinden oluşmaktadır. Zemini laminat ve seramik, duvarları sıva üzeri saten boya, tavanları alçıpan asma tavan içi spot aydınlatma olan katın kapı ve pencere doğramaları alüminyum doğramadır.

**Bodrum Kat;** bay – bayan soyunma odaları, havuz, sauna ve dinleme bölümleri olarak hizmet vermektedir. Zemini seramik, ahşap, duvarları sıva üzeri saten boya ve seramik, tavanları alçıpan asma tavan içi spot aydınlatma olan katın kapı ve pencere doğramaları alüminyum ve PVC doğramadır.

Bina içinde yaklaşık 166 m<sup>2</sup> büyüklüğe 1.45 m. derinliğe sahip yüzme havuzu bulunmaktadır. Havuz bölümünün tavan yüksekliği yaklaşık 5.50 m. yüksekliğe sahiptir. Havuz bölümü tavan yüksekliğinin diğer bölümlere ait tavan yüksekliğinden farklı olması sebebiyle bölümlerin oluşturduğu katlar arasında kot farklılıkları bulunmaktadır. Havuz bölümünün altında kalan bölüm ise taşıma deposu olarak kullanılmaktadır.

**Üçüncü Yapı;** mevcutta cafe- restaurant olarak kullanılan bodrum+ zemin kattan oluşan binadır. Parselin İsmet İnönü caddesi tren yolu üst geçidi tarafında konumlanmış olan yapı, restore edilerek restaurant fonksiyonu kazandırılmıştır. Taşınmazın bodrum katında mutfak ve 2 adet WC hacmi, zemin katında ise cafe-restaurant olarak hizmet vermekte olan alan bulunmaktadır. Taşınmazın zemin kaplamaları mutfak alanında seramik, WC hacminde mermer, diğer kullanım alanlarında ahşap kaplamalıdır. Tavanlar bodrum katta asma tavanlı olup zemin katta çelik konstrüksiyon üzeri kiremit kaplamalıdır. Duvarlar bodrum katta ıslak zeminlerde mermer kaplama, mutfak bölümünde seramik, diğer kullanım alanlarında tupla kaplamalıdır. Taşınmazın dış cephe çerçeveleri camekanlı ahşaptır. Ayrıca taşınmazın yan cephesinde sigara içme bölümü olarak dış cephesi PVC ile kapatılmış alan bulunmaktadır. Yapı yerinde yapılan ölçüm ve tespitlere göre yaklaşık 250 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

## BÖLÜM 6

### EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarda izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlik dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarda izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarda izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmazın, konumu, imar durumu, yapılaşma şartları, potansiyeli ve çevre gelişimi incelendiğinde, taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının mevcut durumu ile uyumlu olan otel ve ticaret alanı olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

## BÖLÜM 7

### GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

##### ❖ GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Söz konusu otel binası, Eskişehir şehir merkezinde erişilebilirliği yüksek bir konumda yer almaktadır.
- ✓ Taşınmaz Eskişehir'in bilinirliği ve ticaret yoğunluğu en çok olan caddelerine yakın mesafede konumlanmıştır.
- ✓ Taşınmaz şehrin önemli merkezlerine yürüyüş mesafesinde konumlanmıştır.
- ✓ Konu otel uluslararası bilinirliği yüksek bir otel zinciri şirketi tarafından işletilmektedir.
- ✓ Taşınmazın Akfen GYO A.Ş. tarafından Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmasına dair kira şerhi tapu kütüğüne işlenmiştir.
- ✓ Değerleme konusu otel dünyanın her yerinde aynı standartları sağlayan bir marka adı altında işletilmektedir.

##### ❖ ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın bünyesinde kapalı otopark alanı bulunmamaktadır.

##### ❖ FIRSATLAR

- ✓ Eskişehir ilinde yer alan 2 adet üniversitenin şehrin gelişmesine olan katkısından dolayı şehir gün geçtikçe gelişen bir sanayi, ticari ve yaşam merkezi haline gelmektedir.

##### ❖ TEHDİTLER

- Taşınmazın mülkiyetinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olmasından dolayı, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bir üst hakkı sözleşmesine istinaden herhangi bir mülkiyet hakkına mevcut olmayıp, konu mülkte kiracı konumunda bulunmaktadır. Ancak söz konusu şirket adına, tapuya şerh edilmiş, 2029 yılına kadar geçerli olan kira sözleşmesi yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmazın tapu kayıtlarında beyanlar hanesinde; "Eskişehir 2.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.04.2009 tarih 2008/21, 2009/110 esas ve karar sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır." diye ibare bulunmaktadır. (Eskişehir Büyükşehir Belediyesi avukatlarından alınan bilgilere göre davanın büyükşehir belediyesi lehine sonuçlandırıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Ayrıca Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, kiracı konumunda olduğunda, söz konusu davada taraf olarak yer almamaktadır.)

## BÖLÜM 8

### GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

#### 8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleridir.

##### 8.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### 8.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

##### 8.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirme için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görüldü fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

##### 8.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilen mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazanın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda



projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

## 8.2 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

### 8.2.1. Risksiz getiri oranı

Ülke riskini de içeren, yurtdışı piyasalarda satılan hazine garantili döviz cinsi tahviller "Eurobond" olarak adlandırılır. Değişik vadelerde bulunmakta olup piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu tahviller ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan Risksiz getiri oranının göstergesi olarak kullanılmaktadır. Piyasalardaki en likit Eurobond, 2040 vadeli Eurobond'lu olup gösterge tahvil niteliği taşımaktadır.

#### Risksiz getiri oranı değişkenleri<sup>3</sup>

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

**Değişken 1:** Risksiz getiri oranı olarak kısa vadeli bir devlet tahvili oranı ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Böylece, sermaye maliyeti hesaplanmış olur ve her yılın nakit akış tablosunda iskonto oranı olarak kullanılır.

**Değişken 2:** Cari kısa vadeli devlet tahvili ile piyasadaki geçmiş prim miktarı kullanılarak ilk dönem (yıl) için sermaye maliyeti hesaplanır. İlerideki dönemler için ileriye dönük oranlar oluşturulur ve ileriki yıllara ilişkin sermaye maliyetinin hesaplanmasında kullanılır.

**Değişken 3 :** Cari uzun vadeli devlet tahvili oranı (tahvilin süresi varlığın süresine eşleştirilir) risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Bu girdiler kullanılarak sermaye maliyeti hesaplanır ve her yılın nakit akışında iskonto oranı olarak uygulanır. Eurobond ülke ve politik risk içermesine rağmen yapılan işe ait market riskini içermemektedir.

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlemesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde her proje için proje süresine bağlı olarak uygun tahvillerin kullanılmasını öngörmektedir. Seçilen tahviller proje süresine ve Dolar veya Euro kuruna göre değişiklik göstermektedir. Bu oranının içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

Finansal Piyasa Özellikleri <sup>4</sup>	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

<sup>3</sup> Damodaran on Valuation .Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.25

<sup>4</sup> Damodaran on Valuation .Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.23

### 8.2.2. Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

Her bir gayrimenkulün kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları , gayrimenkulün yeri konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performansı olan bir gayrimenkulün market riski daha yüksek olacaktır.

Çalışmalarımızda kullanılan rakamlar Türkiye'nin değişik illerinde bugüne kadar yaptığımız onlarca alışveriş merkezi değerlemelerinden gelen tecrübelerimizin kritik edilmesi sonucu ortaya konulmuş verilerden oluşmaktadır.

### 8.2.3. İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)

İleriki bir zamana ilişkin belirli bir meblağ, ödenecekleri veya alacakları bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan orandır. Teorik olarak, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risk taşıyan başka bir kullanıma sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtmaması gerekmektedir. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.<sup>5</sup>

İskonto oranları tüm risk primlerini içermektedir. (Ülke riski, piyasa riski, ...)

Discount rate Risk free rate ile Market risk premium'un toplamından oluşur.

IAS 36 para. 48'de "İskonto oranının (veya oranlarının) paranın bugünkü piyasa değerlendirmesini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir oran (veya oranlar) olması gerekmektedir. İskonto oran(lar) ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır," denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabileceği doğrudur.

### 8.2.4. Genel Kapitalizasyon Oranı

Tek yılın net işletme geliri ve toplam servet fiyatı veya değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir toplam servetteki paya ilişkin gelir oranıdır; net işletme gelirini genel servet değerinin bir göstergesine dönüştürmek için kullanılmaktadır.<sup>6</sup>

### 8.2.5. Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM) <sup>7</sup>

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir varyans bakımından riski ölçer ve beklenen sonuçları bu risk ölçümüyle ilişkilendirir. Yatırımcıların varlık getirileri ve varyanslarıyla ilgili homojen beklentilere sahip olmaları, risksiz getiri oranı üzerinden kredi alabilmeleri ve verebilmeleri, tüm varlıkların pazarlanabilir ve kusursuz bir şekilde bölünebilir olması, işlem maliyetleri olmaması ve açıktan satış ile ilgili herhangi bir kısıtlama olmaması gibi çeşitli varsayımlara dayanmaktadır. Bu varsayımlarla, herhangi bir varlığa ilişkin çeşitlendirilemeyen risk, getirilerin bir piyasa endeksinde ki getirilerle birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise; gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır.

Özsermaye maliyeti =  $R_f + \text{Özsermaye beta} (E(R_m) - R_f)$

$R_f$  = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$  Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

#### Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

İndirgeme oranı: Risksiz Getiri Oranı ile Risk Priminin toplamından hesaplanmıştır. Bu toplamda kullanılan oranların açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

<sup>5</sup> International Valuation Standards, Sixth Edition , 2003 , p.323

<sup>6</sup> The Appraisal of Real Estate . 12th Edition . Chapter 20, The Income Capitalization Approach, p. 489

<sup>7</sup> Damodaran on Valuation, Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.21

Risksiz getiri oranı yukarıda belirtilen 8.2.2.1.1 maddesi değişken 3 modeline göre tespit edilmiş olup, halen yürürlükteki en uzun vadeli euro bond verimi son 6 aylık ortalaması(kısa süreli piyasa değişikliklerini minimize etmek için ortalama kullanılmıştır) ile belirlenmiştir. Bu oran içerisinde ülke riskini barındırmaktadır.

Risk primi ise; 9.2.2. maddesinde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özeline ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak değerlendirme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir.

### 8.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Konu çalışmada tek yöntem kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

#### 8.3.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Çalışmada gelir kapitalizasyonu yaklaşımı uygulanarak değer takdiri yapılmıştır. Konu taşınmazın Eskişehir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olması ve Akfen GYO A.Ş. ile 22 yılına kira sözleşmesi yapılarak Akfen GYO A.Ş. tarafından işletilen konu gayrimenkul için herhangi bir mülkiyet hakkı oluşturulmaması sebebiyle maliyet yaklaşımı yöntemi çalışmada kullanılmamıştır.

#### Otel Varsayımlar

- Değerleme çalışması yapılan otel Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından kiralanmış olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada kiralama süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- Gelir indirgeme yönteminde kullanılan yıllar itibarıyla gayrimenkulün işletilmesinden dolayı elden edilen nakit akımlarına göre değerlendirme çalışması yapılacağı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda mevcut otel olarak işletilen 108 odalı üç yıldızlı otel gelirleri ve aynı parsel üzerinde konumlanmış restaurant ve fitness center kira gelirleri dikkate alınmıştır.
- Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının %75'ten başlayıp %80'e ulaşarak sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelde fiyatlar, oda-kahvaltı sisteminde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2011 yılında 52.-€ olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 10 yıl %3 oranında arttırmıştır. İlk 10 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının %3 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve bu tarihten sonraki yıllarda %2,5 olan enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- 3 yıldızlı otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamaları ayrıca diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin % 20'si olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının % 52 mertebelerinde olacağı kabul edilmiştir.
- Parsel üzerinde konumlanan fitness center ve restaurant bölümleri üçüncü şahıslar tarafından kiralanmış olup mevcutta işletilmektedir.
- Eklerde verilen kira sözleşmesi şartlarına göre Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mal sahibi olan Eskişehir Büyükşehir Belediyesine aylık kira ödemekle yükümlüdür. Sözleşme şartlarına göre aylık 9.209.- Euro veya işletme brüt cirosunun %5'i oranında ciro kirası ödemekle sorumludur. Kira ödemelerinde ciro ve sabit kiranın yüksek olan, o ayın kira değeri olarak belirlenecektir.
- Sözleşme 16.05.2006 tarihinde imzalanmış olup, süresi 08.02.2007 - 08.02.2029 tarihleri arasındadır.
- Bina kiralama sözleşmesine göre ilk beş yıl kira üzerinden %20 indirim yapılacağı göz önünde bulundurulmuş olup, kiralamanın başlangıç tarihi olan 2007 yılından itibaren 5 yıllık sürenin 2012 yılında dolacağından, projeksiyonda 2011 ve 2012 yıllarında %20'lik kira indirimi yapılmıştır.
- 3 yıldızlı otelde yenileme maliyetinin sabit kıymet yatırımının % 3'ü civarında olacağı ve her yıl %2,5 oranında artacağı öngörülmüştür. Binanın yaşının ve yıpranmasının yüksek olması nedeni ile bu oran %3 alınmıştır.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,70 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)

- Fitness center ile Akfen GYO arasında 01.09.2006 tarihinde imzalanmış sözleşmeye göre fitness center kira gelir aylık 6.500.-€ olup, her yıl Euribor oranında artış gerçekleştirileceği varsayılmıştır. 2010 yılı Euribor kapanış oranı %1,50 2011 için piyasa beklentisi olarak kabul edilmiş olup, önümüzdeki yıllar için bu oran kullanılmıştır. Söz konusu sözleşmeye ek olarak 30.12.2010 imzalanan sözleşmeye göre 2011 yılı için kira indirimi uygulanması kararlaştırılmıştır. 2011 yılı toplam kira geliri 61.500 Euro olarak belirtilmiştir. 2012 yılından itibaren eski kira sözleşme bedelleri geçerli olacaktır.
- Restaurant ile Akfen GYO arasında 11.05.2007 tarihinde imzalanmış sözleşmeye göre restaurant kira geliri aylık 3.000.-TL olup, her yıl Tefe ve Tüfe ortalamasında arttırılacaktır. TL bazlı Tefe ve Tüfe ortalamasının tam olarak kestirilememesi sebebiyle yıllık artışın %2,50 enflasyon oranında olacağı varsayılmıştır. Kira bedelindeki artışın, kira sözleşmenin imzalandığı gündeki kiranın EURO cinsinden değeri üzerinden yıllık %2,50 enflasyon artışı oranında olacağı varsayılmıştır.

2008	2009	2010	2011	2112
19.822 Euro	20.317 Euro	20.825 Euro	21.346 Euro	21.879 Euro

- Projeksiyonda kiralama sözleşmesinin sona ereceği 08.02.2029 tarihi gözönünde bulundurulup, son yıl gelir ve giderleri 39 gün üzerinden hesaplanmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı 9,13 % olarak belirlenmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

### Özellikler Tablosu

3 YILDIZLI HOTEL	
Otel İnşaat Alanı (m2)	5.000
Fitness Center İnşaat Alanı (m2)	868
Restaurant İnşaat Alanı (m2)	250
Restaurant Artış Oranı(Enflasyon)	2,50%
Fitness Artış Oranı (Eurobor)	1,50%
ODA SAYISI	108
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ	39.420
ODA FİYATI (€)(2011)	52,00
İLK 10 YIL ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	3,0%
KALAN YILLAR İÇİN ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	2,5%
DİĞER GELİR ORANI (%)	20%
YENİLEME MALİYETİ ORANI	3,0%

3 YILDEKİ OTEL NAKİT AKIŞI (YILLAR)	28.02.2021	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	08.02.2029
Kapalı Kullanım Oranı (%)	75%	76%	76%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Satılan Oda Sayısı	33.048	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420
Oda Fiyatı(€)	52,00	53,56	55,17	59,28	62,28	65,87	71,63	77,14	81,04	85,15
Oda Geliri (€)	1.738.872	1.904.515	1.996.247	2.349.003	2.460.203	2.593.997	2.315.421	2.375.306	2.493.455	2.483.219
Diğer Gelirler (€)	257.774	320.249	353.307	391.510	403.367	427.992	440.770	451.789	466.528	496.864
Toplam Otel Gelirleri (€)	1.996.646	2.224.764	2.349.554	2.740.513	2.863.570	2.844.621	2.776.905	2.847.968	2.999.983	3.042.291
Otel GÖZ (%)	50%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%
Otel GÖZ (€)	773.323	1.001.280	1.058.459	1.151.711	1.185.262	1.221.850	1.376.303	1.490.943	1.571.967	1.594.814
Ota İşletme Giderleri (€)	-773.323	-924.518	-972.038	-1.019.251	-1.066.011	-1.127.862	-1.161.697	-1.233.632	-1.387.024	-1.430.392
OTEL ALANI NET NAKİT AKIŞLARI	773.323	1.001.280	1.058.459	1.151.711	1.185.262	1.221.850	1.376.303	1.490.943	1.571.967	1.594.814
Yatırımlar Maliyeti (%3,0)	-70.736	-66.484	-66.484	-80.853	-83.134	-95.463	-97.849	-106.285	-105.373	-106.007
Bina Sporları	-13.430	-16.519	-16.932	-17.355	-17.789	-18.234	-18.690	-20.127	-20.630	-21.146
Edişebilir Bonyaslar Bedeliyesi Ynlık Sabit Kısa Ödemeleri (€)	82.060	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508
Edişebilir Bonyaslar Bedeliyesi Ynlık Ciro Kıssı (%)	-77.332	-96.277	-101.775	-106.172	-110.741	-114.054	-117.486	-121.010	-124.640	-128.350
Gayrimenkul Edişebilir Bonyaslar Bedeliyesi Ynlık Kısa Ödemeleri (€)	-82.060	-110.508	-110.508	-110.741	-114.054	-117.486	-121.010	-124.640	-128.350	-132.231
Sözleşme Kısa İndirim Övamları (%)	20%	20%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sözleşme Kısa İndirim Uygulanması Övamları (%)	-73.872	-88.405	-110.508	-110.741	-114.054	-117.486	-121.010	-124.640	-128.350	-132.231
OTEL NET NAKİT AKIŞLARI	615.485	808.870	842.372	885.463	899.046	959.502	967.826	1.018.043	1.018.194	1.018.194
KÖMÜLTARİ NAKİT AKIŞLARI	0	615.485	1.428.355	2.267.726	3.153.185	4.083.255	5.041.739	6.093.553	7.047.606	8.096.788
İŞLETME GELİRLERİ	0	597.067	787.768	842.372	885.463	930.280	962.058	1.003.314	1.099.141	1.199.141

Değerleme Tablosu	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Riskset Geliri Oranı	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%
Risk Pımı	3,68%	4,43%	4,68%	4,68%
İNDİRGE ME ORANI	8,35%	9,13%	9,38%	9,38%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	9.042.497	8.551.826	8.397.175	8.397.175
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	20.012.854	18.828.900	18.594.628	18.594.628

FITNESS CENTER NAKİT AKIŞI (YILLAR)	28.02.2021	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	08.02.2029
Fitness Center Kısm Geliri (€)	0	50.500	61.583	82.786	84.028	85.289	86.588	87.866	89.184	90.522
Fitness Center Kısm Geliri (%)	0	17,88%	21,87%	22,42%	22,98%	23,52%	24,15%	24,75%	25,37%	26,00%

Değerleme Tablosu	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Riskset Geliri Oranı	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%
Risk Pımı	3,68%	4,43%	4,68%	4,68%
İNDİRGE ME ORANI	8,35%	9,13%	9,38%	9,38%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	764.238	752.617	739.484	739.484
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	1.757.807	1.665.691	1.636.625	1.636.625

RESTAURANT NAKİT AKIŞI (YILLAR)	28.02.2021	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	08.02.2029
Restaurant Kısm Geliri (€)	0	17.885	21.879	22.426	22.987	23.562	24.151	24.754	25.373	26.008
Restaurant Kısm Geliri (%)	0	0,58%	0,74%	0,77%	0,79%	0,81%	0,82%	0,83%	0,84%	0,85%

Değerleme Tablosu	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Riskset Geliri Oranı	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%
Risk Pımı	3,68%	4,43%	4,68%	4,68%
İNDİRGE ME ORANI	8,35%	9,13%	9,38%	9,38%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	200.530	210.266	214.426	214.426
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	310.208	483.111	474.568	474.568

### 8.3.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımının Düzenlenmiş Kira Gelirlerinden Hesabı

- Mevcutta faal durumda bulunan otelin mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. oteli 2029 yılında bitecek bir sözleşme ile kiralamıştır. Söz konusu otel uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmektedir.
- Accor grubu ile Akfen GYO arasında düzenlenen anlaşmaya göre değerlendirme konusu gayrimenkullerden Akfen GYO'na ödenecek yıllık kira bedeli: "IBIS için %65 DBİG ya da Brüt Gelirin (KDV hariç) %25'i arasında daha büyük olan miktar" olarak düzenlenmiştir.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %6,50 alınmıştır.
- Otel tesisinin sigorta bedelinin 2010-2011 yılında 16.116 EURO olacağı gerçekleşmiş değerlerden hesaplanmış ve yıllar itibari ile enflasyon oranında %2,5 artarak 2028 yılında 24.522 EURO bedele ulaşacağı düşünülmüştür.
- Yıllık kira bedeli, 2011 ve 2012 yılı için yıllık 88.406 EURO olup, 2013 yılından itibaren 110.508 Euro sabit bedel Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ödeneceği düşünülmüştür.
- Otelin mevcut durumdaki oda sayısının 108 olarak yıllar itibarıyla sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %0,05'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmış olup, 1 TL=2,2132 EURO kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,70 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kira gelirlerini elde etmesindeki risk priminin oldukça düşük olacağı varsayılarak hesaplanmıştır. %4,70 "Risksiz Getiri Oranı"na %1,80 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı % 6,50 olarak öngörülmüştür.

TOPLAM NAKİT AKIŞI	28.02.2011	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	06.02.2029
YILLAR																				
IBIS OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN		340.282	481.384	508.874	530.880	553.707	570.318	587.428	605.051	623.202	641.898	661.155	677.684	694.626	711.992	729.792	748.036	766.737	744.936	86.073
AGOP IBIS OTEL		422.234	550.704	592.152	607.304	633.441	652.444	672.017	692.178	712.943	734.332	756.362	775.271	794.652	814.519	834.882	855.754	877.148	852.275	96.467
KULLANILAN IBIS OTEL KİRA GELİRİ		422.234	550.704	592.152	607.304	633.441	652.444	672.017	692.178	712.943	734.332	756.362	775.271	794.652	814.519	834.882	855.754	877.148	852.275	96.467
YILLIK KİRA BEDELİ (EURO)		-73.672	-88.406	-110.508	-110.508	-110.741	-114.064	-117.486	-121.010	-124.640	-128.380	-132.231	-135.537	-138.925	-142.398	-145.958	-149.607	-153.347	-148.999	-17.215
SİGORTA GİDERİ (EURO)	0,4%	-13.430	-16.519	-16.932	-17.355	-17.789	-18.234	-18.690	-19.157	-19.636	-20.127	-20.630	-21.146	-21.674	-22.216	-22.771	-23.341	-23.924	-24.522	-2.686
YENİLEME MALİYETİ	0	-3.537	-4.324	-4.432	-4.543	-4.657	-4.773	-4.892	-5.015	-5.140	-5.269	-5.400	-5.535	-5.674	-5.816	-5.961	-6.110	-6.263	-6.418	-703
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (EURO)	0	302.096	523.017	533.066	558.926	585.542	601.942	618.816	636.161	654.049	672.437	691.359	707.710	724.456	741.607	759.172	777.161	795.586	775.636	89.089

#### Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	4,70%	4,70%	4,70%
Risk Primi	1,30%	1,80%	2,30%
İNDİRGE ME ORANI	6,00%	6,50%	7,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	6.817.236	6.349.301	6.259.259
NET BÜGÜNKÜ DEĞER (TL)	16.000.000	14.461.374	13.900.000

#### Taşınmazın Kıra Değeri

#### Otel Kıra Değeri:

YILLAR	28.02.2011	31.12.2011
Kıra Değeri Ortalama Nakit Akışı	0,00	489.581,28

#### Kıra Değerleme Tablosu - Çalı

Risksiz Getiri Oranı	4,70%	4,70%	4,70%
Risk Primi	4,30%	4,43%	5,30%
İNDİRGE ME ORANI	9,00%	9,13%	10,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	455.458	455.003	451.984

NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	455.003
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	1.007.012

28.02.2011 ve 31.12.2011 arasındaki gün sayısı	306
OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)	542.732
OTELİN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	543.000

### Restaurant Kira Değeri

RESTAURANT NAKİT AKIŞI (YILLAR)	28.02.2011	31.12.2011
Restaurant Kira Geliri (€)	0	17.895

Kira Değerleme Tablosu - Restoran			
Risksiz Getiri Oranı	4,70%	4,70%	4,70%
Risk Primi	4,30%	4,43%	5,30%
İNDİRGEME ORANI	9,00%	9,13%	10,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	16.648	16.631	16.521

NET BUGÜNKÜ DEĞER(EURO)	16.631
NET BUGÜNKÜ DEĞER(TL)	36.809

28.02.2011 ve 31.12.2011 arasındaki gün sayısı	306
RESTORAN YILLIK KİRA DEĞERİ(EURO)	19.838
RESTORAN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ(EURO)	20.000

### Fitness Kira Değeri

FITNESS CENTER NAKİT AKIŞI (YILLAR)	28.02.2011	31.12.2011
Fitness Center Kira Geliri (€)	0	67.368

Kira Değerleme Tablosu - FITNESS			
Risksiz Getiri Oranı	4,70%	4,70%	4,70%
Risk Primi	4,30%	4,43%	5,30%
İNDİRGEME ORANI	9,00%	9,13%	10,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	73.668	62.610	73.106

NET BUGÜNKÜ DEĞER(EURO)	62.610
NET BUGÜNKÜ DEĞER(TL)	138.568

28.02.2011 ve 31.12.2011 arasındaki gün sayısı	306
FITNESS YILLIK KİRA DEĞERİ(EURO)	74.682
FITNESS YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ(EURO)	75.000

TOPLAM OTEL + RESTORAN + FITNESS KİRA DEĞERİ (EURO)	638.000
TOPLAM OTEL + RESTORAN + FITNESS KİRA DEĞERİ (TL)	1.412.022



### 8.3.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Çalışmada gelir kapitalizasyonu ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı uygulanarak değerlendirme yapılmıştır. Taşınmaz malikinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi olması sebebiyle, maliyet yönteminin uygulanması uygun görülmemiştir.

- Parsel üzerinde konumlanmış yapıların imzalanan 22 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme analizi yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri 18.927.000.-TL olarak hesaplanmıştır. Accor tarafından Akfen GYO firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise 14.487.000.-TL'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan 16.707.000.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Parsel üzerinde konumlanmış yapıların imzalanan 22 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme analizi yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan FITNESS CENTER net bugünkü değeri 1.666.000.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Parsel üzerinde konumlanmış yapıların imzalanan 22 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme analizi yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan RESTAURANT net bugünkü değeri 483.000.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Buna göre gayrimenkulün(otel, fitness center ve restaurant ) net bugünkü değeri 18.856.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

Tesisteki otel binasının kira değeri, gelir indirgeme yöntemine ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otel, fitness center ve restaurant'ın toplam yıllık kira 638.000 Euro (1.412.000.-TL) olarak takdir edilmiştir.

Bina sigortası bedeli, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü 2010 maliyetlerine göre, 1.719.000 Euro olarak hesaplanmış, hesaplanan bu maliyetin %35'i oranında teçhizat / tefrişat maliyeti de eklenerek 2.321.000 Euro olarak belirlenmiştir. 2011 yılı sigorta değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 2011 yılı birim fiyatları açıklanmamış olduğundan 2010 yılı sigorta değeri üzerinden %2,5 enflasyon oranında artırılarak 2.379.000 Euro olarak belirlenmiştir. Sigorta değerini hesaplamak için kullanılan inşaat maliyeti, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü 2010 maliyetlerine göre bulunmuştur. Mevcut durum itibarı ile binanın maliyet yaklaşımı bölümünde takdir ettiğimiz inşaat maliyeti üzerinden sigortalanması uygundur.

Değerleme çalışmasında mevcut durum değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Otelin gelir indirgeme yöntemine göre değeri kira geliri ve işletme gelirine göre 2 yöntemle hesaplanmıştır. Otel mevcutta kiralama sözleşmesi ile işletilmek üzere Accor grubuna kiralanmıştır. Sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri düşük risk primi ile indirgenerek kira gelirine göre değer bulunmuştur. Ayrıca taşınmazın sağladığı toplam gelirlere göre hesaplanacak olan değeri ise işletme gelirlerine göre bulunmuştur. Bu yöntemde hem mülk sahibine hem de işletmeciyeye kar sağlayan otelin toplam potansiyeli düşünülmüş olup herhangi bir satış durumunda bu değer önemli olacağı düşünülmüştür. Bu sebeple taşınmazın gelir indirgeme yöntemine göre bulunacak değeri, kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira geliri ve toplam işletme potansiyeli ile sağlanacak gelirlerin indirgenmesi ile bulunmuş olan iki değerlerin ortalaması alınarak bulunmuştur. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup 2 yöntemle hesaplanan gelir indirgeme değerinin daha sağlıklı olacağı düşünülmüştür.

**Konu taşınmazın maliki Eskişehir Büyükşehir Belediyesi olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketi tarafından taşınmaz 22 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır.**

**Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 25. maddesinin "J" bendine istinaden (25. md./J: Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilirler ve bunları tekrar kiraya verebilirler) değerlendirme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyet konusu dahilinde olabileceği düşünülmektedir.**

## BÖLÜM 9 SONUÇ

Gayrimenkulün bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Eskişehir ili, Merkez ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, Bağlar Caddesi mevkii, 88 Pafta, 442 Ada, 37 no'lu parselde kayıtlı, 6.806,75 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye" vasıflı, "Eskişehir Büyükşehir Belediyesi" mülkiyetindeki taşınmazın:	
İmzalanan 22 Yıllık Kira Sözleşmesinin Kalan Süresince İşletilmesi ve Kiralanması Sonucu Ortaya Çıkacak Potansiyel Gelirlerinin 28.02.2011 Tarihi İtibariyle İndirgenmesi Sonucu Hesaplanan Net Bugünkü Değeri (KDV Hariç)	18.856.000.- TL (Onsekizmilyonsekizyüzellialtıbin.-Türk Lirası)
	8.520.000.-EURO (Sekizmilyonbeşyüzymibin.-Euro) EURO=2,2132 TL kabul edilmiştir.
Eskişehir ili, Merkez ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, Bağlar Caddesi mevkii, 88 Pafta, 442 Ada, 37 no'lu parselde kayıtlı, 6.806,75 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye" vasıflı, "Eskişehir Büyükşehir Belediyesi" mülkiyetindeki taşınmazın;	
İmzalanan 22 Yıllık Kira Sözleşmesinin Kalan Süresince İşletilmesi ve Kiralanması Sonucu Ortaya Çıkacak Potansiyel Gelirlerini 28.02.2011 Tarihi İtibariyle İndirgenmesi Sonucu Hesaplanan Net Bugünkü Değeri (KDV Dahil)	22.250.000.- TL (Yirmikimilyonikiyüzellibin.-Türk Lirası)
	10.054.000.-EURO (Onmilyonellidörtbin.-Euro) 1 EURO=2.2132 TL kabul edilmiştir.
Eskişehir ili, Merkez ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, Bağlar Caddesi mevkii, 88 Pafta, 442 Ada, 37 no'lu parselde kayıtlı, 6.806,75 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye" vasıflı, "Eskişehir Büyükşehir Belediyesi" mülkiyetindeki taşınmazın:	
28.02.2011 tarihi itibari ile otel tesisinin yıllık toplam kira değeri (KDV hariç)	1.412.000.-TL (Birmilyondörtüyüzonikibin.-Türk Lirası)
	638.000.-EURO (Altyüzotuzsekizibin.-Euro)
Eskişehir ili, Merkez ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, Bağlar Caddesi mevkii, 88 Pafta, 442 Ada, 37 no'lu parselde kayıtlı, 6.806,75 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye" vasıflı, "Eskişehir Büyükşehir Belediyesi" mülkiyetindeki taşınmazın;	
28.02.2011 tarihli itibari ile otel tesisinin yıllık toplam kira değeri (KDV dahil)	1.667.000.-TL (Birmilyonaltıyüzaltmışvedibin.-Türk Lirası)
	753.000.-EURO (Yediyüzelliyüçbin.-Euro)

<b>NOT:</b>	1	Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
	2	KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı varsayılmıştır.
	3	1 Euro = 2,2132 TL kabul edilmiştir. Euro değer bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
	4	Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
	5	Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki delay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 25. maddesinin "J" bendine istinaden (25. md./J: Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilirler ve bunları tekrar kiraya verebilirler) değerlendirme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyet konusu dahilinde olabileceği düşünülmektedir.

Hüsnüye BOZTUĞ / Değerleme Uzmanı (400811)	Adem YOL / Sorumlu Değerleme Uzmanı (400101)
---	---