



DEĞERLEME RAPORU

**AKFEN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

**İZMİR İBİS OTEL PROJESİ
KONAK / İZMİR**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Merkez: Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayrı Sk. No:1 Fındıklı 34427 İstanbul Tel: (+90 212) 334 50 54 Faks: (+90 212) 334 50 35

Ankara Şube: Aziziye Mh. Piyade Sk. B Blok No:3/7 Çankaya Ankara Tel: (+90 312) 441 75 22 Faks: (+90 312) 441 75 66

İzmir Şube: Cumhuriyet Blv. No:140 Alan Apt. Kat:1 Alsancak İzmir Tel: (+90 232) 463 12 00 Faks: (+90 232)463 33 50

www.rskb.com/gayrimenkul

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**AKFEN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

**İZMİR İBİS OTEL PROJESİ
KONAK / İZMİR**



ISO9001:2008
FS 509685

Tarih: 28.02.2011
Rev.Tarihi:20.04.2011

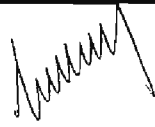
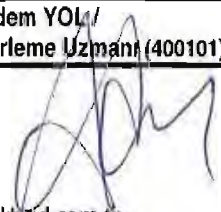
R. No: 2010REV78-10

ÖZET TABLO			
RAPOR NO:	2011REV78-10	RAPOR TARİHİ	28.02.2011
		REV.TARİHİ	20.04.2011

AÇIK ADRES:	Alsancak Mahallesi, Atatürk Caddesi, 7656 ada, 2 parsel, Konak/İZMİR		
RAPORU HAZIRLAYAN:	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
DEĞERLEME UZMANLARI:	Hüsnîye BOZTUNÇ / Değerleme Uzmanı (400811)	Adem YOL / Sorumlu Değerleme Uzmanı (400101)	
RAPORU TALEP EDEN:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	629.00 m ² yüzölçüme sahip boş arsa.		
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak Mahallesi, 909 plan, 7656 ada, 2 parsel no'lu parsel olan "Arsa" niteliğindeki gayrimenkuldür.		
İMAR DURUMU:	Taşınmazın imar durumu 4.3 maddesinde belirtilmiştir.		
PROJENİN 28.02.2011 TARİHLİ TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV Hariç)	4.630.000.-TL (Dörtmilyonaltıyüzotuzbin - Türk Lirası)		
	2.092.000 - EURO (İkimilyondoksanikibin- EURO)		
28.02.2011 TARİHLİ TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV Hariç)	23.328.000 - TL (Yirmiüçmilyonüçyüzymisekizbin- Türk lirası)		
	10.540.000 - EURO (Onmilyonbeşyüzkırkbin- EURO)		
PROJENİN 28.02.2011 TARİHLİ TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV Dahil)	5.463.000 - TL (Beşmilyondörtüyatmışüçbin- Türk lirası)		
	2.469.000 - EURO (İkimilyondörtüyatmışdokuzbin- EURO)		
28.02.2011 TARİHLİ TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV Dahil)	27.527.000 - TL (Yirmiyedimilyonbeşyüzymiyedibin- Türk lirası)		
	12.437.000 - EURO (Onikimilyondörtüyatmışyüzüvedibin-EURO)		
1 EURO=2,2132- TL kabul edilmiştir.			

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 değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü 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.

Hüsnîye BOZTUNÇ / Değerleme Uzmanı (400811)	Adem YOL / Sorumlu Değerleme Uzmanı (400101)
--	---

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	4
RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1.2 Rapor Türü	4
1.3 Raporu Hazırlayanlar	4
1.4 Değerleme Tarihi	4
1.5 Dayanak Sözleşmesi	4
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	4
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	4
BÖLÜM 2	5
ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.1 Şirket Bilgileri	5
2.2 Müşteri Bilgileri	5
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	5
2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	5
2.3.2 Düzenli Likidite Değeri	5
2.3.3 Zorunlu Likidite Değeri / Tasfiye Değeri	5
2.4 Proje Değerlemesi	6
2.4.1 Proje Değerlemenin Tanımı, Amaç ve Kapsamı	6
BÖLÜM 3	6
GENEL VE ÖZEL VERİLER	6
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	6
3.1.1 Demografik Veriler	6
3.1.2 Ekonomik Veriler ¹⁾	7
3.1.3 Turizm Sektörü	8
3.1.4 İzmir İli Otel Sektörü	23
3.1.4.1 İzmir-Otel Piyasası İstatistikleri	26
3.1.4.2 Sektördeki Gelişmeler	29
3.1.4.3 Yeni Yatırımlar	30
3.1.4.4 Pazar Araştırması	32
3.1.4.4.1 Butik Otel Sektörü Açısından Proje Alanı Yakın Çevresi	32
3.1.4.4.2 Otel Sektörü Açısından Proje Alanı Yakın Çevresi	39
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	59
3.2.1 İzmir İli	59
3.2.2 Konak İlçesi	60
BÖLÜM 4	61
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	61
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	61
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	61
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	62
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	62
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	62
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	63
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	63
BÖLÜM 5	63
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	63
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	63
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	65
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	65
BÖLÜM 6	66
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	66
BÖLÜM 7	66

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	66
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	66
BÖLÜM 8	67
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZİ	67
8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	67
8.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	67
8.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi	67
8.1.3 Maliyet Yöntemi	67
8.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	68
8.2. Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	68
8.2.1. Risksiz getiri oranı	68
8.2.2. Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi	69
8.2.3. İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)	69
8.2.4. Genel Kapitalizasyon Oranı	69
8.2.5. Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM)	70
8.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	70
8.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	70
8.3.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Adil Piyasa Değeri Takdiri	71
8.3.2 Maliyet Oluşumu Analizi	72
8.3.3 Proje Geliştirme Yaklaşımı	72
8.3.4 Gelir İndirgeme Yaklaşımının Düzenlenmiş Kira Gelirlerinden Hesabı	79
8.3.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	82
BÖLÜM 9 SONUÇ	83

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, 2011REV78-10 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak Mahallesi, 909 plan, 7656 ada, 2 no'lu parsel olan "Arsa", vasıflı, Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait gayrimenkulün 15.02.2011 tarihli kira sözleşmesinden doğan hakkının 28.02.2011 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri doğrultusunda hazırlanan 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 kalarak 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 Tarihi	30.09.2010	31.12.2010
Rapor Numarası	2010C67	2010REV387-10
Raporu Hazırlayanlar	Bilge BELLER ÖZÇAM Coşkun KANBEROĞLU	Bilge BELLER ÖZÇAM Adem YOL
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	3.520.000 TL	3.520.000 TL
Gayrimenkulün Toplam Proje Değeri (TL)	-	22.292.000 TL

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 artırımla 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 değeridir. 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 üretilip 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.

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.

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⁽¹⁾

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 gözlenmiştir.

Dünya’da ilk başta ABD’de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD’nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile

⁽¹⁾ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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 yerini 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 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 lokomotif 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 kalktıkça 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:

2009 yılı			2019 yılı	
Ülke	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 turistin 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 itibariyle 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 değerlendirmesi:

Türkiye turizm sektörü 2008 yılında %13,5 büyüme gerçekleştirerek 22 milyar USD'in üzerinde gelir kaynağı sağlamıştır. 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.

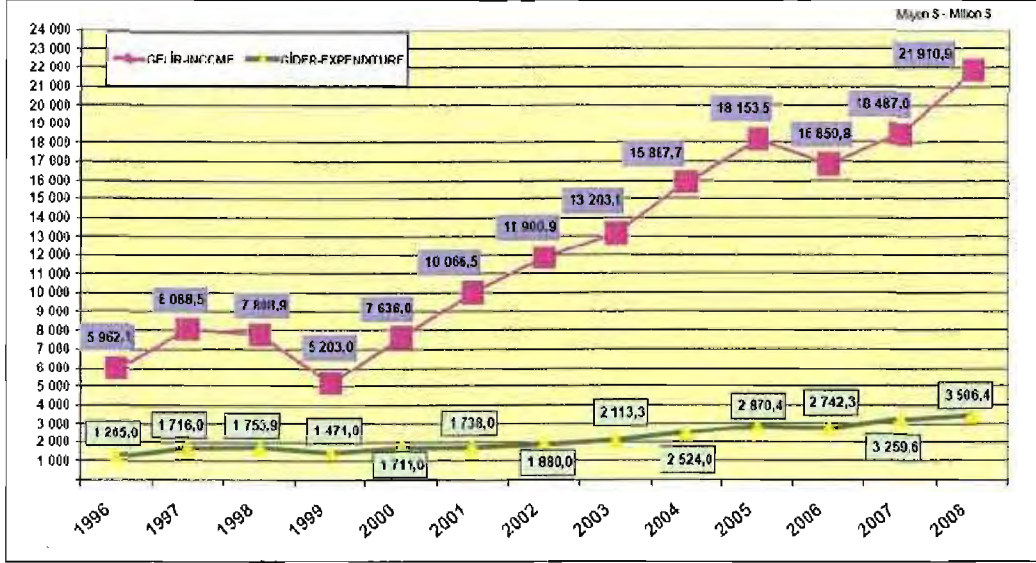
Krizin etkisi ile birlikte teşvikli turizm sektörü yatırımlarında 2007 yılına göre %3'lük bir gerileme yaşanmıştır.

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:

	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	18 838 735	12,08	5 598 751	6 160 021	6 529 561	6,00
Karayolu	6 359 353	7 040 683	8 168 164	16,01	4 206 198	4 721 569	5 388 308	14,12	2 153 155	2 319 114	2 779 856	19,87
Demiryolu	90 354	81 831	85 483	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
Toplam	27 987 203	32 195 699	36 030 490	11,91	19 819 833	23 340 911	26 336 677	12,83	8 167 370	8 854 788	9 693 813	9,48
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.

	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	18 921 665	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	13 673	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
Toplam	27 550 748	31 954 741	36 303 644	13,61	19 275 955	23 017 081	26 431 124	14,83	8 274 793	8 937 660	9 872 520	10,46
Günübirlik	903 398	1 092 583	1 345 669		903 397	1 092 583	1 342 670		1		2 999	

(*): Veriler geçicidir.

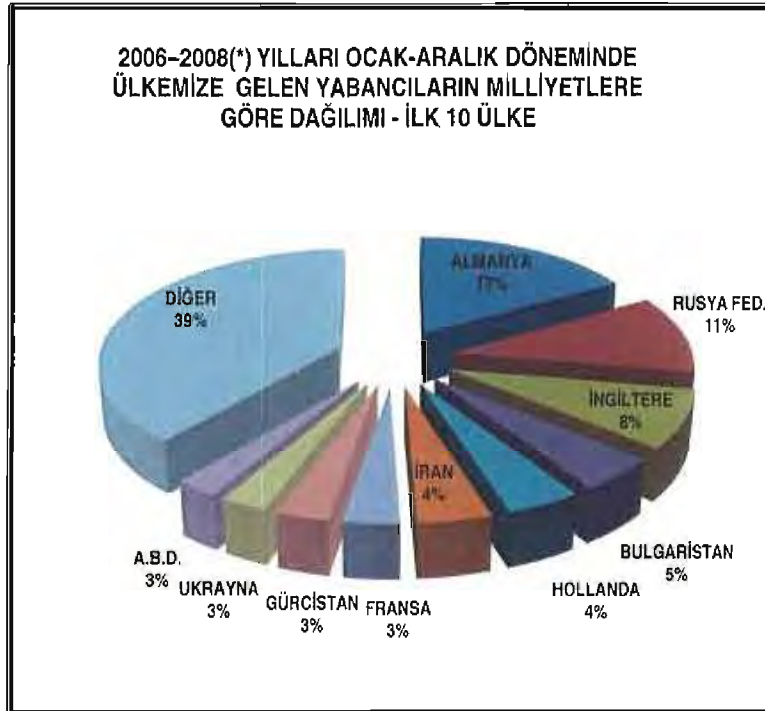
Not: Günübirlikçi ziyaretçiler denizyolu toplamına dahil edilmiştir.

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
GENEL TOPLAM	26 336 677	100,00	23 340 911	100,00	19 819 833	100,00

(*): 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 yabancılarla 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 (*)		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
Toplam	2.466.573.727	3.636.464	896.610.492	1.202.539	746

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

Not: Beraberinde giden ziyaretçi sayıları toplama dahil edilmiştir

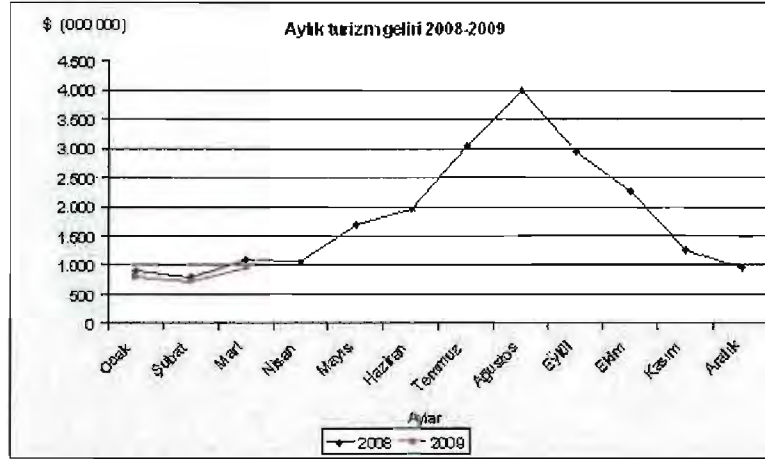
(*) Yurt dışında ikamet eden Yabancı ve Vatandaş ziyaretçi sayılarıdır

(**) 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*	MİL.PAY%	2008	MİL.PAY%	2007	MİL.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
GENEL TOPLAM	2.858.473	100,00	2.984.565	100,00	2.601.433	100,00

* 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 MİLLİYETLERİNE 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
GENEL TOPLAM	1.207.729	100,00	1.305.297	100,00	1.099.960	100,00

* 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	-9,88	1.740.974	2.066.870	1.798.284	-12,99	1.262.094	1.322.750	1.256.361	-5,02
Karayolu	1.185.383	1.320.166	1.538.960	16,57	766.857	823.595	961.669	16,76	398.526	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	64.806	61.414	58.120	-5,36
Toplam	4.328.160	4.866.825	4.751.358	-2,37	2.601.433	2.984.565	2.858.473	-4,22	1.726.727	1.882.260	1.892.885	0,56
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	1.849.942	-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	997.891	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	180.035	150.950	144.636	-4,18	82.334	83.176	84.987	2,18	77.701	67.774	59.649	-11,99
Toplam	4.290.569	5.004.841	4.937.040	-1,35	2.552.373	2.999.858	2.943.175	-1,89	1.738.196	2.004.983	1.993.865	-0,55
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) Analizi² :

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 yabancılarda 501 USD, vatandaşlarda ise 984 USD'dır.

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
Toplam	6.710.118.834	11.378.772	590	1.833.140.553	2.469.048	742

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.

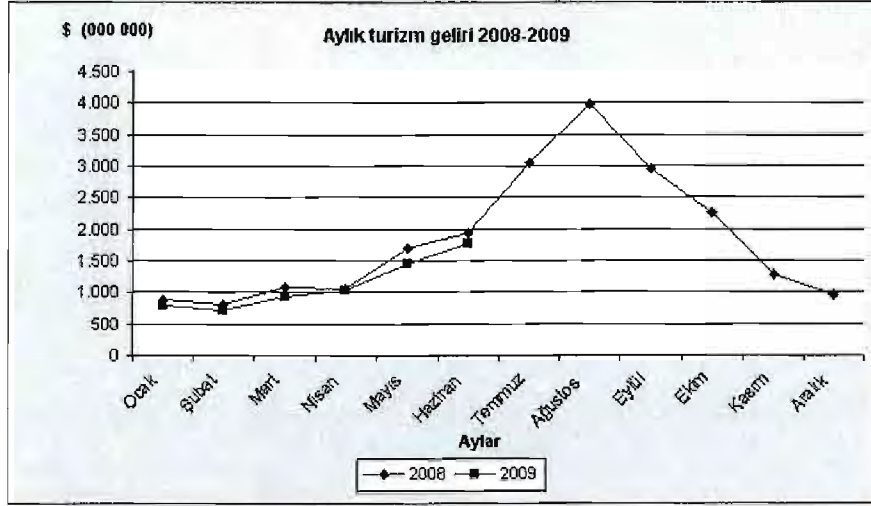
*T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

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'dır.

² Veriler Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni'nden alınmıştır.



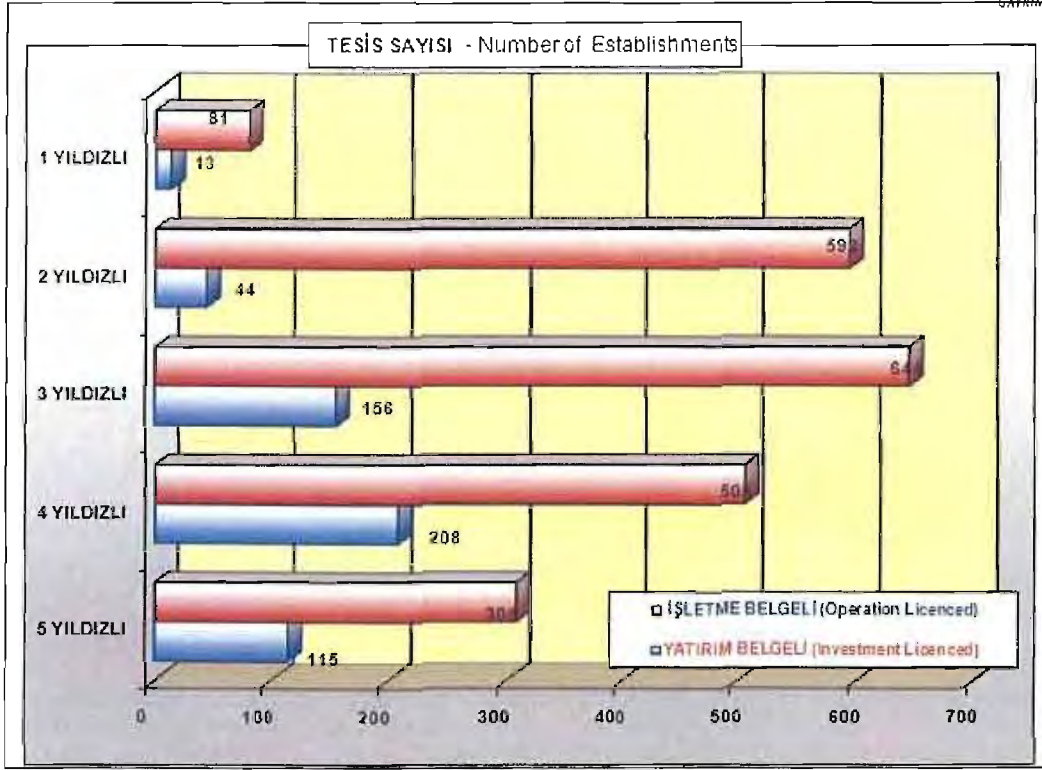
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

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

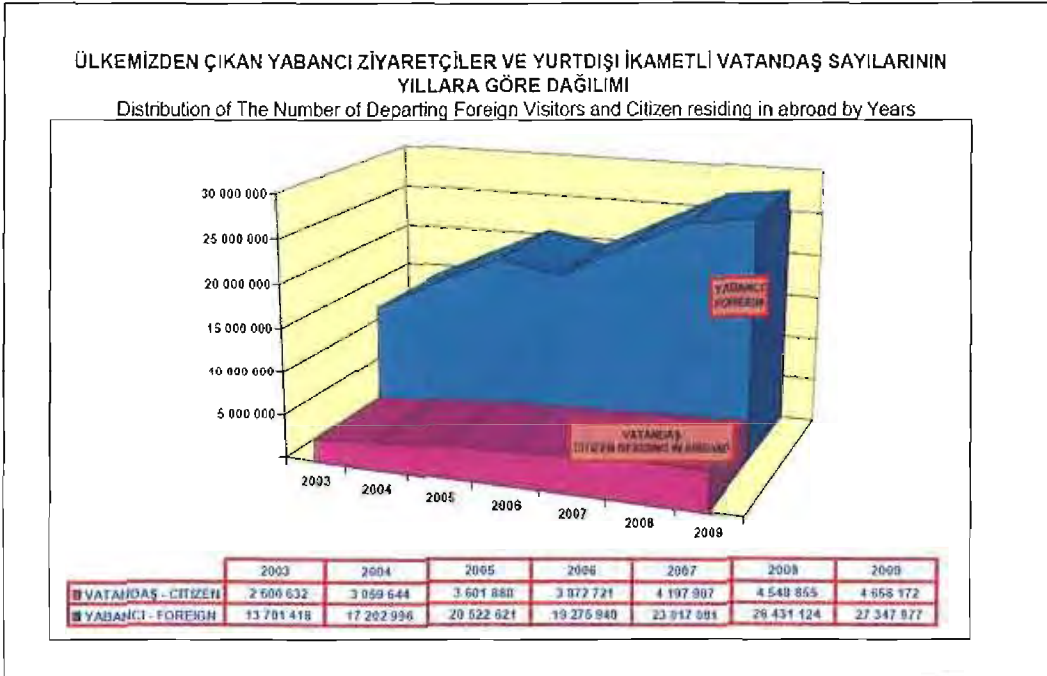
2007-2009(*) YILLARINDA ÜLKEMİZE GELEN YABANCILARIN MİLLİYETLERİNE GÖRE KARŞILAŞTIRILMASI (MAYIS)								
MİLLİYET	YILLAR			MİLLİYET PAYI (%)			% DEĞİŞİM ORANI	
	2007	2008	2009(*)	2007	2008	2009(*)	2008/2007	2009(*)/2008
ALMANYA	408 513	459 283	429 250	17,86	16,71	15,79	12,43	-6,54
AVUSTURYA	28 138	37 121	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
FİNLANDIYA	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	27 723	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	2,42	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
TOPLAM OECD	1 314 142	1 570 176	1 542 586	57,45	57,13	56,74	19,48	-1,76
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
HIRVATİSTAN	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
TOPLAM AVRUPA	1 357 435	1 626 910	1 640 517	59,34	59,19	60,34	19,85	0,84
AZERBAJYAN	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.D.T	519 766	668 815	661 058	22,72	24,33	24,31	28,68	-1,16
(*) Veriler Geçicidir.								

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

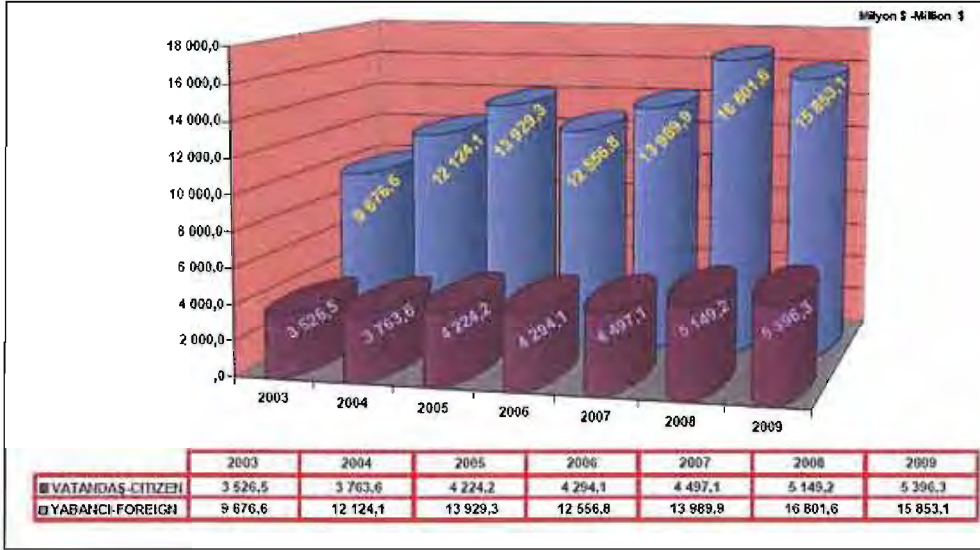


Turizm Belgeli Otellerin Tesis Ve Yatak Sayılarının Sınıflara Dağılımı -2009



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 Citizen 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 Citizen 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 gecemeler ise 82,9 milyon olup, bunun %72,3 'ünü yabancı gecemeler, %27,7 'sini yerli gecemeler oluşturmaktadır.

2009 yılında tesiste 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 toplamla da Temmuz ayıdır.

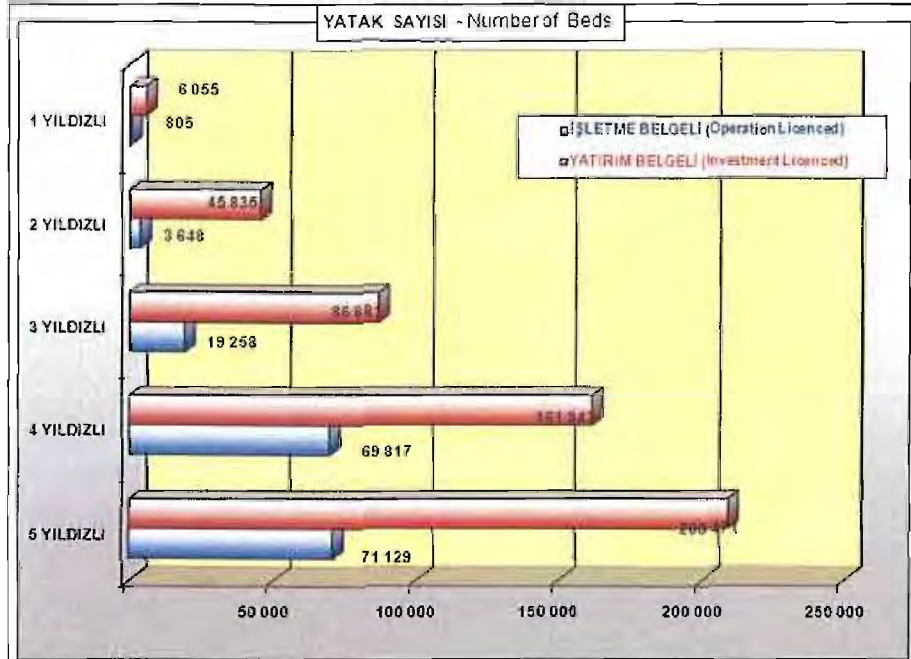
Tesis cins ve sınıflarına göre yabancılar için ortalama kalış süresinin en uzun olduğu tesis türü 6,0 gece ile tatil köyleridir. Bunu 5,9 gece ile turizm kompleksleri, 5,3 gece ile pansiyonlar izlemektedir. Yerliler için ortalama kalış süresinin en uzun olduğu tesis türü 3,5 gece ile tatil köyleri ve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

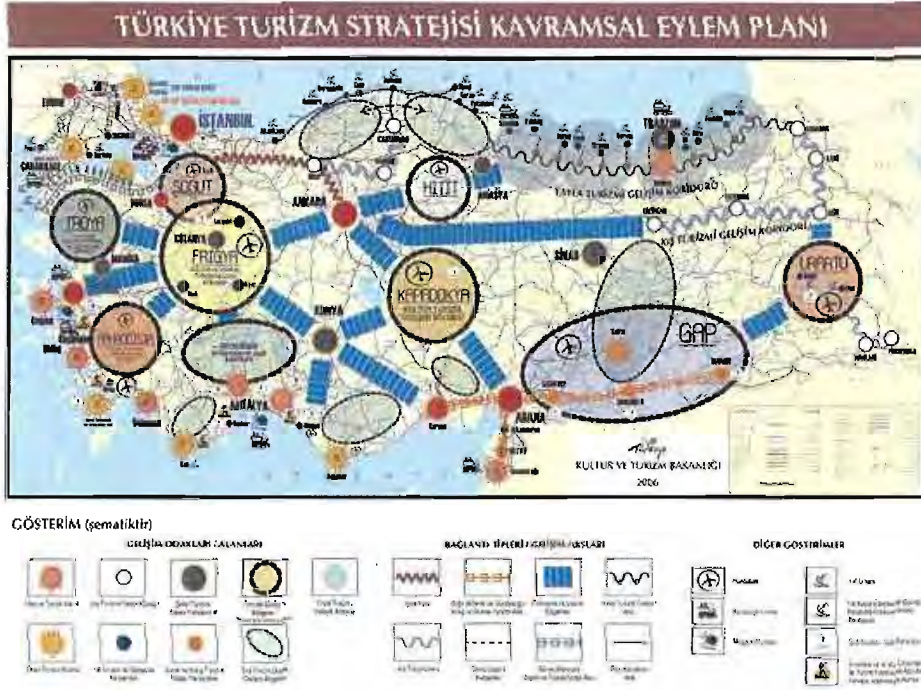
2010 yılı III. Dönemde ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 13.861.776 kişidir. Bunun 11.742.391 kişisini yabancı, 2.119.385 kişisini ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturmaktadır.

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 İkametli Vatandaş Sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2009						
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	2.466.201.396	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
2010						
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
Mart	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	877
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
I - III. Dönem Toplam	15.547.264.342	25.987.902	601	3.465.071.775	4.843.296	720

Aylık turizm geliri ve gideri, 2009-2010



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

3.1.4 İzmir İli Otel Sektörü

Konaklama sektörü dünya çapındaki hızlı büyümesini sürdürürken, Ekin Grubu Araştırma Birimi'nin dünya genelinde ve Türkiye'de otel yatırımlarına ilişkin veriler üzerinden yaptığı araştırmaya göre, yatırım yapma hızında, ABD ilk sırada yer alırken; ABD'yi Çin, Almanya, Hindistan ve Türkiye izliyor.

Ege Bölgesi, Marmara Bölgesi'nden sonra turizm geliri en fazla ikinci bölgedir. Akdeniz ikliminin görüldüğü kıyıları deniz turizmi açısından zengindir. İzmir'in en önemli turizm merkezlerinden birisi olması yanında; İzmir'de yer alan 5 adet üniversite, ülkedeki ilk uluslararası sanayi fuarı ve şehrin iklim koşullarının uygun olması dolayısı ile kentin tüm yıl kongre turizmi imkânına sahip olması İzmir'deki otel piyasasını olumlu yönde etkilemektedir.

Gelecek vizyonunu "fuurlar ve kongreler kenti" hedefi ile oluşturan İzmir'in şehirlerarası ve şehiriçi ulaşım kolaylıkları, iklim avantajları, 5 adet üniversitesi, uluslararası sanayi fuarı (İzmir Enternasyonal Fuarı), zengin tarihsel mirası, coğrafi güzellikleri, kongre ve sergi merkezlerinin olanakları ile birleşerek kongre, sempozyum, fuar, gösteri, tiyatro, konser ve her boyuttaki toplantılar için tercih edilen şehirler arasında yer almaya başlaması şehirdeki konaklama kapasitesi artırır hale gelmiştir.

İzmir'de oteller genellikle Konak ilçesi ve civarında konumlanmıştır. Bunun sebebi ise; şehir merkezi olarak, resmi kurum ve kuruluşların bu bölgede olması, özel firmaların müdürlükleri ile banka vb. kuruluşların bu merkezde yer alması ve ulaşım seçeneklerinin çeşitli olmasıdır.

Turizm kenti olma yolunda ilerleyen İzmir'de 4 ve 5 yıldızlı otellerin ardından, konaklamada özel tasarlanmış butik otellerde yatırımcılar tarafından tercih edilmeye başlanmıştır. İzmir'de gelişimini sürdüren kruvaziyer turizmi ve kongre turizmi yeni otel yatırımlarının artmasına sebep olmaktadır. Bu doğrultuda otel yatırımları için kent merkezi daha çok tercih edilmekte olup, mevcut potansiyel üzerinden gelişimin devam etmesi eğilimi vardır. İzmir'de otel sektörü, Konak, Çankaya, Basmane ilçelerinde gelişimini sürdürmektedir.

İzmir'de bulunan oteller, konumlandıkları bölgelere göre şehir merkezi ve civarında yer alan oteller ile; turizm çeşitliliğine bağlı olarak ilçelerde yer alan oteller olarak sınıflandırılabilir. Havaalanı yakın çevresinde ise nitelikli otel bulunmamakta olup, 1 adet 2 yıldızlı, 1 adet özel belgeli otel mevcuttur.

İzmir'in şehir merkezinde yer alan otellerin bazıları detaylarıyla birlikte aşağıda listelenmiştir.

Konak İlçesi: İlçe merkezinde özellikle, Konak, Çankaya ve Basmane semtlerinde konumlanan oteller daha çok fuar dönemlerinde günübirlik konaklamalar için tercih edilmektedir. Alsancak ve Pasaport semtlerinde yoğunlaşan oteller ise; kamu kurum ve kuruluşlarının, özel firmaların ve bankaların şube ve müdürlüklerinin bu bölgelerde bulunmasının avantajını kullanarak daha çok iş amaçlı ve şehirde bulunan turistlere ev sahipliği yapmaktadır. İzmir Enternasyonal Fuarı ve kentin gelişimi doğrultusunda son yıllarda farklı konseptlerde otel açılışları gerçekleştirilmiştir.

Otel	Konum	Oda Sayısı
Swissotel Grand Efes (*****)	Pasaport-Alsancak	531
Mövenpick Hotel (*****)	Pasaport-Alsancak	185
İzmir Hilton Oteli (*****)	Alsancak	380
Aksan Otel (*****)	Basmane	87
Kaya Prestij Otel (*****)	Çankaya-Basmane	142
Best Western Konak Otel (*****)	Konak	82
Palm City Otel (*****)	Basmane	55
Ege Palas Otel (*****)	Alsancak	116
Anemon Otel (*****)	Basmane	98
Anemon Fuar Otel (*****)	Çankaya-Basmane	118
Kordon Otel (*****)	Pasaport-Alsancak	60
Hotel The Residence Comfort (*****)	Basmane	25
Blanca Hotel (*****)	Kahramanlar	75
Marla Otel (*****)	Çankaya	68
Yumukoğlu Otel (***)	Çankaya	80
Kilim Otel (***)	Pasaport-Alsancak	70
Otel Karaca (***)	Çankaya	73
Anba Otel (***)	Pasaport-Alsancak	53
Kocaman Otel (***)	Çankaya	77
Park Hotel İzmir (***)	Basmane	49
İzmir Palas Otel (***)	Alsancak	148
Hotel İsmira (***)	Çankaya	78
Alican Otel (***)	Çankaya	71
Devak Otel (***)	Konak	88
Dekim Hotel (***)	Basmane	166
Grand Zeybek Otel (***)	Basmane	410
Kalyon Susuzlu Otel (***)	Basmane	70
Kaya Otel (***)	Çankaya	52
Kismet Otel (***)	Alsancak	62
Atlantis Otel (***)	Basmane	39
Baylan Otel (**)	Basmane	30

Susuzlu Otel(* *)	Çankaya	40
Ontur Hotel (Özel Belgeli)	Basmane	80
Beyond Otel (Özel Belgeli)	Alsancak	60
My Hotel (Özel Belgeli)	Pasaport-Alsancak	30
SC Inn Otel (Özel Belgeli)	Basmane	50
Blue Otel (Özel Belgeli)	Basmane	24
Comfort Otel (Özel Belgeli)	Kahramanlar	30
Residence Otel (Özel Belgeli)	Kahramanlar	33
Antikhan Otel (Özel Belgeli)	Çankaya	30

Balçova İlçesi: Bölgede çıkan jeotermal su nedeniyle termal ve doğa turizmi ile öne çıkan ilçede 1 adet beş yıldızlı otel bulunmaktadır.

Otel	Konum	Oda Sayısı
Crowne Plaza (*****)	İnciraltı-Balçova	219

Bornova İlçesi: Bölgede sağlık konusunda etkin hizmet veren Ege Üniversitesi Hastanesi'nin bulunması sebebi ile Otel Ege Sağlık Otel, Ege Üniversitesi kampüsünde kurulmuştur. İlçede, Ege Üniversitesi ve Yaşar Üniversitesinin kampüslerinin olması sebebi ile daha çok öğrenciler ikamet etmekte olduğu için yoğun bir otel ihtiyacı oluşmamıştır.

Otel	Konum	Oda Sayısı
Otel Ege Sağlık (***)	Bornova	100

Havaalanı bölgesinde yer alan oteller; bu bölgede çok fazla tesis bulunmamakla birlikte, Adnan Menderes Havalimanı'na ulaşımı sağlayan Karabağlar-Gaziemir hattı arasında Akçay Caddesi üzerinde bulunan, yaklaşık 11 yıldır hizmet veren, 2 yıldızlı Ünaten oteli ve yaklaşık 1 yıllık geçmişli olan Trio Otel, kısmen kısa süreli iş seyahatinde bulunan kesimleri ağırlamaktadır.

Otel	Konum	Oda Sayısı
Ünaten Otel (**)	Gaziemir	48
Trio Otel (Özel Belgeli)	Gaziemir	22

Çeşme İlçesi: Çeşme ilçesi, doğal özellikleri, izmir kent merkezine yakınlığı nedeniyle önemli bir turizm beldesi olma özelliğini her zaman korumuştur. Çeşme'de turizm tesisleri ağırlıklı olarak 5 yıldızlı otel ve butik otel konseptindedir. Çeşme'nin İzmir'e otoyol ile güçlü bir bağlantısı olması da Günöbirlik turizmi cazip kılmaktadır.

Otel	Konum	Oda Sayısı
Grand Ontur Hotel (*****)	Çeşme	200
Sisus Hotel (*****)	Çeşme	51
Pırlıl Hotel Çeşme (*****)	Çeşme	140
Çeşme İlica Hotel (*****)	İlica	256
Çeşme Süzer Sun Dreams Hotel&Spa (*****)	Çeşme	400
Çeşme Sheraton Hotel (*****)	Çeşme	398
Çeşme Altinyunus Hotel (*****)	Çeşme	459
Babylon Hotel Çeşme (****)	Çeşme	120
Alaçatı Baech Resort (Özel Belgeli)	Alaçatı	41
Port Hotel Alaçatı (Özel Belgeli)	Alaçatı	17

3.1.4.1 İzmir-Otel Piyasası İstatistikleri

Ege Bölgesi, Marmara Bölgesi'nden sonra turizm geliri en fazla ikinci bölgedir. Akdeniz ikliminin görüldüğü kıyıları deniz turizmi açısından zengindir.

İzmir 'de otellerin yoğunlaştığı bölgeler genel olarak Konak ilçesi ve yakın çevresidir. Özellikle Çankaya-Alsancak hattında 4-5 yıldızlı oteller dikkati çekerken, Basmane semtinde 2-3 yıldızlı oteller ile çok sayıda motel, pansiyon ve butik otel yer almaktadır. İzmir'in sahil şeridinde ise özellikle 5 yıldızlı oteller bulunmaktadır. Son yıllarda yapılan araştırmalara göre, yerli ve yabancı turistlerin ortalama kalış oranlarına bakıldığında öncelikli olarak tercih edilen oteller sırasıyla Selçuk, Çeşme ve Bergama ilçesinde yoğunlaşmıştır. Bu sıralamayı Seferihisar, Foça ve Dikili ilçeleri takip etmektedir. İzmir ilçe merkezindeki otellerde Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre doluluk oranı, %32,7 civarında iken, kıyı kesimlerinde bu oran %28'lere kadar düşmektedir. Ancak Selçuk-Seferihisar hattındaki otellerin doluluk oranı bölgenin tarihsel dokusu nedeniyle yaklaşık %50 seviyelerine kadar çıkmaktadır. İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 2009 yılı ocak ayı son verilerine göre, İzmir'deki bazı otellerin doluluk oranları; Devak Otel %70.64, Ege Palas Oteli %56.10, Best Western %70.93, Efes Sürmeli %42 şeklinde değişmektedir.

Son yıllarda popüler hale gelen butik otellerde son yıldaki doluluk oranları fuar ve kongre dönemlerinde maximum düzeylere çıkmakla beraber, yıllık ortalama %50-60 aralığında değişkenlik göstermektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı 2008 yılı (son veriler) istatistiklerine göre; İzmir'de ki tesislere geliş sayısı, geceleme, ortalama kalış süresi ve doluluk oranlarının tesis tür ve sınıflarına göre dağılımı aşağıda verilmiştir.

10.5 - İZMİR (İLİNDEKİ TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ) VE DOLULUK ORANLARININ TESİS TÜR VE SINIFLARINA GÖRE DAĞILIMI (2008)
 Distribution of Number of Arrivals, Nights Spent, Average Length of Stay and Occupancy Rates in İzmir by Type and Class of Establishment

İZMİR

TESİS TÜR VE SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI Number of Arrivals			GECELEME Nights Spent			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ Average Length of Stay			DOLULUK ORANI % Occupancy Rate %			Type and Class of Establishment
	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	
OTEL													
5 YILDIZ	210 350	199 725	410 084	576 831	421 434	998 065	2,7	2,1	2,4	25,85	18,89	44,74	5 Star
4 YILDIZ	126 116	171 187	296 283	401 836	309 052	800 888	3,0	1,8	2,7	33,37	20,97	64,34	4 Star
3 YILDIZ	51 268	230 387	281 626	125 757	344 860	470 607	2,5	1,8	1,7	9,78	28,77	38,63	3 Star
2 YILDIZ	17 563	114 772	132 328	36 376	169 985	233 364	2,1	1,7	1,8	5,89	31,91	37,60	2 Star
1 YILDIZ	894	10 488	11 383	4 607	11 785	16 692	5,6	1,1	1,5	10,40	24,98	35,38	1 Star
ÖZEL BELGELE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Special License
YÜZER	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Floating
TERMAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Thermal
BÜTİK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Boutique
APART	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Apartment
TOPLAM	465 180	726 820	1 131 700	1 235 310	1 284 106	2 519 416	3,0	1,8	2,2	21,84	22,70	44,53	TOTAL
MOTEL	2 891	928	3 820	7 378	3 938	11 316	2,6	4,2	3,0	24,45	13,05	37,48	MOTEL
PANSİYON	6 185	1 998	7 183	6 933	7 213	13 146	5,1	3,6	1,8	14,57	17,71	32,28	BOARDING HOUSE
TATİL KÖYÜ	40 140	39 834	80 034	175 858	111 492	287 350	4,4	2,8	3,6	25,33	16,06	41,38	HOLIDAY VILLAGE
KAMPİNG	629	5 269	5 898	982	11 384	12 346	1,6	2,2	2,1	4,28	49,62	53,80	CAMPING
GOLF TESİSİ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	GOLF EST.
EĞİTİM UYGULAMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	TRAINING EST.
TURİZM KOMPLEKSİ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	TOURISM COMPLEX
DAĞ EVİ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MOUNTAIN HOUSE
ÇİFTLİK EVİ-KÖY EVİ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	RANCH/IV HOUSE
ÖZEL TESİS	10 786	28 098	38 883	62 726	62 909	126 634	5,8	2,2	3,2	23,00	23,06	46,06	SPECIAL EST.
BÜTİK	3 558	11 482	15 040	4 990	15 282	20 252	1,4	1,3	1,3	9,92	30,33	40,24	BOUNIQUE
APART	174	2 563	2 727	508	6 007	6 513	2,9	2,4	2,4	1,85	21,91	23,76	APART
GENEL TOPLAM	468 542	816 743	1 285 285	1 493 681	1 502 288	2 995 969	3,2	1,8	2,3	21,98	22,11	44,08	GRAND TOTAL

9 - TESİSLERE GELİŞ, GECELEME, ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANININ İLLERE VE İLÇELERE GÖRE DAĞILIMI (2008)
 Number of Arrivals, Nights Spent, Average Length of Stay and Occupancy Rates of Establishments by Provinces and Districts

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
İZMİR													
	Somova	472	10 040	19 521	1 882	28 098	29 958	3,9	1,5	1,5	1,81	24,25	25,86
	Karşıyaka	282	4 067	4 329	722	5 759	6 481	2,8	1,4	1,6	2,20	18,30	20,50
	Konak	138 520	404 660	543 180	251 511	675 601	827 312	1,8	1,4	1,6	11,55	28,45	38,00
	Aliağa	945	3 287	4 232	3 871	9 788	13 657	4,1	3,0	3,2	12,53	31,67	44,18
	Bergama	9 021	12 165	21 188	11 531	18 752	30 283	1,3	1,6	1,4	13,48	21,90	35,38
	Çeşme	38 922	145 102	184 024	164 857	408 596	573 453	4,2	2,8	3,1	10,72	26,58	37,28
	Dikili	6 585	24 971	30 656	19 708	50 355	70 061	3,0	2,1	2,3	14,85	37,44	52,10
	Foça	8 583	17 875	26 238	50 388	31 989	81 355	6,0	1,8	3,5	38,55	20,75	58,30
	Karaburun	-	375	375	-	1 233	1 233	-	3,3	3,3	-	44,87	44,87
	Menderes	47 502	15 071	62 573	387 979	54 908	442 279	8,2	3,6	7,1	64,13	8,97	73,10
	Odeniş	50	2 585	2 935	140	7 378	7 518	2,8	2,6	2,6	0,49	25,84	26,33
	Selçuk	9 755	18 788	28 543	34 541	33 326	67 867	3,5	2,0	2,6	16,02	15,45	31,47
	Seğirk	153 763	83 837	237 600	431 100	123 266	554 366	2,8	1,9	2,5	42,84	12,25	55,09
	Tire	268	2 738	3 004	902	5 411	6 313	3,4	2,0	2,1	3,52	21,12	24,84
	Torbali	641	10 538	11 177	2 333	17 001	19 334	3,6	1,6	1,7	3,98	28,32	32,21
	Gazemir	678	7 328	8 004	1 193	15 602	17 095	1,8	2,2	2,1	3,40	45,26	48,65
	Balçova	52 615	67 013	119 628	122 047	115 357	237 404	2,3	1,7	2,0	22,23	21,01	43,24
	Toplam	468 542	816 743	1 285 285	1 493 681	1 502 288	2 995 969	3,2	1,8	2,3	21,98	22,11	44,08

İzmir ili sahip olduğu uygun iklimi, deniz turizminin en iyi imkanlarına sahip sahilleri, ünlü termal kaynakları, antik kentleri, Meryem Ana Evi gibi dini merkezi ve çeşitli doğal güzellikleriyle turizm hareketliliğinde Türkiye'de öncülük yapan bir ilimizdir.

Kültür ve Turizm İzmir İl Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre İzmir, 2008 yılı itibarıyla tarihinde ilk kez yabancı turist sayısında 1 milyon sınırını aşmıştır. Kente 2008 yılında 697 bini hava yolu, 367 bini deniz yolu ile olmak üzere toplam 1 milyon 74 bin yabancı turist gelmiştir. Özellikle son yıllarda büyük ivme kazanan

krvaziyer turizmi, kente yurt dışından direk uçak bağlantısı olması, otel yatırımlarıyla hareketlenen kente girişler,yıl sonunda 1 milyon 74 bin kişiye ulaşılmasını sağlamıştır.

2009 Temmuz ayında havayolu girişlerinde %4,29, denizyolu girişlerinde ise %0,16 oranında azalma görülmektedir. Toplam girişlerde %3,21 oranında azalma gerçekleşmiştir. Toplam girişlerin % 73'nü havayolu, % 27'sini denizyolu girişleri oluşturmuştur.

2010 Mayıs ayında(son veriler) havayolu girişlerinde %15,19, denizyolu girişlerinde ise %24,64 artış görülmektedir.Toplam girişlerde %18,26 oranında artış gerçekleşmiştir.Toplam girişlerin %66'sını havayolu, %34'ünü denizyolu girişleri oluşturmuştur.

2007-2008-2009-2010 YILLARI İZMİR NİSAN AYI TURİZM HAREKETLERİ							
	2007	2008	%	2009	%	2010	%
HAVAYOLU	63463	76453	3,26	74463	21,83	85772	15,19
DENİZYOLU	22880	42589	85,49	35841	21,33	44683	24,67
TOPLAM	86343	119042	24,32	110304	21,63	130455	18,27

İzmir İline her yıl kara, deniz yolu ve hava yolu ile çok sayıda turist gelmektedir. 2003 yılında sadece 5 kruvaziyer gemisi ile 3.271 İzmir'e gelirken, 2009 yılında bu rakam 127 gemi ve 309.603 yolcuya ulaşmıştır. 2010 yılı mart ayına kadar ise 4 kruvaziyer gemisi ile 10 bin 892 turist İzmir'e gelmiştir. 2003 yılı ile 2010 yılı Mart ayı başına kadar toplam 1 milyon 251 bin 302 yolcu gelmiştir.

	TESİS	ODA	YATAK
TURİZM İŞLETME BELG. KON. TES.	127	11826	25233
TURİZM YAT. BELG. KON. TES.	52	6028	14525

İzmir'in turizm sektöründe gelişim göstermesine paralel olarak kentteki tesis ve yatak sayıları da gün geçtikçe artmaktadır. İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 2010 yılı mayıs ayı verilerine göre; turizm işletme belgeli 127 konaklama tesisinin 25.233 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Turizm yatırım belgeli 52 adet konaklama tesisinin toplam yatak kapasitesi ise 14.525'dir. Kentte, A sınıfı 305, B sınıf 4, C sınıf 34 olmak üzere toplam 337 turizm seyahat acentesi bulunmaktadır.

	A-AG	B	C	TOPLAM
TURİZM SEYAHAT ACENTALARI	305	4	34	337

İzmir ilinde, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2006 yılına(son veriler) ait verilerine göre belediye belgeli konaklama tesisi sayısı 442 adet, oda sayısı 9.248 adet, yatak sayısı ise 19.936 adettir. Konaklama tesisleri sayısı, oda ve yatak sayıları ekli tabloda belirtilmiştir.

3.1.4.2 Sektördeki Gelişmeler

Fuarlar ve kongreler kenti olmaya aday şehirlerden olan İzmir; tarihi zenginliği, kıyı şeridinin doğal güzellikleri ile de turizm açısından ülkenin başlıca merkezlerindedir. İzmir'de geçen sonbahar aylarında peş peşe açılan otellerle, yıllardır özellikle çeşitli sektörlerde gerçekleştirilen uluslararası fuar dönemlerinde yaşanan, kalacak yer bulma sorununun çözüleceği düşünülmektedir.

2007 yılı mart ayında yapılan Uluslararası Mermer Fuarı öncesinde Ontur İzmir, Bonjour'un sahibi Timur Gönülşen'in kızları ile birlikte işlettiği Kordon Otel, Karacıoğlu Ailesi'nin Alsancak'ta kurduğu Beyond Butik Otel, Comfort Otelleri'ni kazanan İzmir, daha sonra açılan Selçuk Cengiz İnşaat Limited Şirketi'nin kurduğu SC INN Boutique ile 2007 yılının sonbahar aylarında hizmete giren Ocakoğlu, Mövenpick ve 2008 yılının mayıs ayında açılan Swisshotel Grand Efes otelleri ile konaklama sorununu tamamen ortadan kalkacağı düşünülmüştür. 2008 yılının sonbaharında açılan, yeni konseptiyle kısa sürede piyasada yer edinen Hotel The Residence Comfort, kaliteli hizmet anlayışla Blanca Hotel ve 2009 yılı mayıs ayında hizmete giren Residence Hotel ile de alternatif ve kaliteli hizmet sunumları artmıştır.

Özgörküy Ailesi'nde Gümrük'te denize bakan otelinin inşaat çalışmaları devam ederken, işadamı Salih Karacıoğlu'nun çocukları Pınar Zencirci ve Selçuk Karacıoğlu da Birinci Kordon yakınlıklarında Beyond Butik Otel'i yaptırmıştır.

Turizm kenti olma yolunda ilerleyen İzmir'de 4 ve 5 yıldızlı otellerin ardından, konaklamada özel tasarlanmış butik otellerde yatırımcılar tarafından tercih edilmeye başlanmıştır.

Ayrıca İzmir'de 10 yıl önce hizmete giren şehirlerarası otobüs terminalinin yapım projesinde yer alan, ancak çeşitli nedenlerle bugüne kadar hayata geçirilemeyen otel ünitesine, iş adamları Oğuz Yurdakul, Mümtaz Kural'ın Metin Akkök, 3 milyon dolarlık ortak yatırımlarıyla 56 oda kapasiteli MOM Otel mayıs 2009'da açılmıştır.

Termal, Princess, Crown Plaza otellerinden sonra, Balçova'da 10 yıldır boş duran binayı satın alarak, Balçova Ege Park ismiyle İzmir'e kazandıran, Ege Park Mavişehir'i de işleten işadamı Kasım Pırlant'a ait, KTZ Gayrimenkul, alışveriş merkezi ile birlikte otelde kurmayı planlamıştır. Şikago'da dokuz AVM ve üç şirketin sahibi olan Kasım Pırlant, 100 milyon TL'ye Ege Park Balçova'yı kurmuştur. Şikago'da dokuz AVM ve üç şirketin sahibi olan Kasım Pırlant, 2005'te yatırım kararı aldığı İzmir'de 100 milyon TL'ye Ege Park Balçova'yı kurmuştur. İki yıl önce İzmir Ekonomi Üniversitesi'nden aldıkları inşaat halindeki 23 katlı binada yatırıma başlayarak önce Best Buy mağazasını açmışlardır. Ege Park Alışveriş Merkezi bölümünün resmi açılışı Haziran ayında gerçekleşmiştir. Yatırım bünyesinde, AVM, otopark, bowling salonu, otelde yer almaktadır.

İzmir Özel İdaresi tarafından 1980 yılında inşaatına başlanıp, 1994 yılında tamamlanmış olan Princess Otel'in, işletmecileriyle yaşanan kira anlaşmazlığı sebebiyle 2005-2006 yıllarında dava süreci başlamıştı. Princess Otel, Yargıtay'ın 2008 yılı Kasım ayında aldığı tahliye kararı sonucu, 6 temmuz 2009 itibarıyla uygulanmıştı. Sahibi olduğu Princess Otel'in tahliye davasını kazanan İzmir Valiliği'ne bağlı Balçova Termal Turizm A.Ş., İzmir Valiliği, 11. İcra Müdürlüğü kanalıyla Princess Otel'in anahtarlarını teslim almıştı. Tahliye sonrası otelin kiralama ihalesiyle faaliyetinin devam edeceği belirtilmişti. Kiralamanın 10 yıllık süre ile yapılacağı, Balçova Termal ve Turizm A.Ş. Yönetim Kurulu'nun memnun kalması durumunda sürenin 10 yıl daha uzayacağı bebildirilmişti. 300 odalı 600 yataklı tesisi kiralayacak kişi ya da kuruluşun yaklaşık 10 milyon dolarlık yatırım yapması gerektiği belirtilmiş olup, kiracı tarafından yapılacak yatırımın kira ücretinden düşülmeyeceği bildirilmişti. Princess Otel, 3 Eylül 2009 tarihinde, yıllık 2 milyon 100 bin TL muamman bedelle sahip kira ücretiyle ihaleye çıkarıldı. Aynı tarihte, Princess Otel, İşilti Yapı Grubu tarafından 350.000 TL aylık bedelle 10 yıllığına kiralandı.

Kaya İzmir Termal ve SPA Otel Genel Müdürü Mesut Güven de ihalesini kazandıkları Princess Otel'i yenilenmiş haliyle Ağustos ayında hizmete açacaklarını açıkladı. Yaklaşık 15 milyon dolarlık bir yatırım gerçekleştiren Kaya Grup, tesisi yenilenmiş haliyle Ağustos ayında hizmete sokarak, Avrupa'nın önde gelen termal ve sağlık otellerinden birini Balçova'da hayata geçireceği düşünülmektedir.

Mesut Güven, tesis hizmete girdikten sonra 300 kişiye istihdam imkanı sunacaklarını belirterek, tesisin arka bahçesinde 2 bin 500 kişi kapasiteli kongre merkezini inşa edeceklerini belirtti. Ayrıca eski oteli de baştan aşağı yenilediği ifade edilip, termal ve tedavi amaçlı otelin zemin katına 8 engelli odasında eklendiği belirtildi. 6 bin metrekarelik bodrum katının tamamı, termal rehabilitasyon ve tedavi merkezi olarak planlandı. Ünlü türkücü İzzet Yıldızhan'ın İzmir Çankaya Şair Eşref Bulvarı'nda inşa edeceği 5 yıldızlı otelin temelleri 2010 yılı başında atıldı. 19 katlı olması planlanan otelin 1 yıl içinde oteli hizmete açılmasını planladıkları ifade edildi.

Mermer ihracatçısı Sebahattin Vatanserver ise Kahramanlar semtinde 4 yıldızlı bir otel inşaatına başladı. Bu otelde toplantı ve konferans salonları, kapalı havuz ve fitness center aktivite merkezinde olmasının planlandığı belirtildi.

Biri Portekiz'in ünlü golf merkezi Algavre diğeri de Fransa'nın Bordeaux gibi lüks yerlerinde toplam 5 golf oteline sahip olan Portekizli Grubu Onyria, İzmir Özdere'de bulunan ve geçen sezon açılan Carpe Diem Claros otelinin yüzde 57 hissesini satın aldı. Yapı Merkezi Grubu (YMG) bünyesindeki Begonvil Turizm tarafından 40 milyon dolar yatırımla yapılan otelin çoğunluk hisselerini alan grubun satış için 25 milyon euro verdiği öğrenildi. Ağaçoğlu, Portekizli grubun sadece otel değil Begonvil Turizme de ortak olduğunu söylerken satış işleminde hisseleri 4 yıl sonra geri alma opsiyonunun bulunduğunu söyledi.

3.1.4.3 Yeni Yatırımlar

Çankaya'da Mayıs 2008'de açılan Swissotel Grand Efes otelinin tam karşısında yer alan, eski İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü'ne ait olan binanın yerine Par-San firması tarafından 15 milyon dolar yatırımla 260 yataklı bir otel inşaa edilmektedir. İnşaat 2007 yılı sonunda başlanılmış olup, 2009 yılında tamamlanması beklenilmektedir, halen inşaatı devam etmektedir. 948 m²'lik arsaya kurulu olan bina yıkılmış olup, yeni otelin 8 katlı, toplam 105 odalı ve 4 yıldızlı olarak planlandığı belirtilmiştir.

Arsası Çiğli Belediyesi ve Özel İdareye ait olan Katal İnşaat, M.Ç.K. Tekstil, Özdemirkol İnşaat, Rodi-Yars-Graniser, Kerem Özcan İnşaat ve Erişen İnşaat tarafından 2007 yılında yapımına başlanılan Çiğli Kültür ve Alışveriş Merkezi içinde ikiz kulelerden birinde business otel planlanmıştır. 2009 yılı sonunda açılan Sillion Alışveriş merkezi bünyesinde, 250 araçlık otopark, 500 kişilik nikah salonu, 500 kişilik konferans salonu, Anemon Otel, oyun salonu, spa merkezi, özel idare hizmet binası yer almaktadır.

Uphill Court projeleriyle bilinen ve ihalesini Tahincioğlu Nida MV Ortak Girişimi'nin kazandığı İzmir Büyük Efes Otel'i'nin özelleştirmesine talip olan Varyap Varlıbaşlar, yine İzmir'de 400 milyon dolar yatırımla içinde alışveriş merkezi, ticari ofis ve 5 yıldızlı oteli de bulunduran proje planlamaktadırlar. İzmir Limanı'nın arkasında yer alan 50 dönümlük arazide başlaması planlanan 145.000 m² projede İzmir'in en büyük alışveriş merkezinin inşaa edilmesi planlanmaktadır. Projesinin 90.000 m²'sinin alışveriş merkezi olacağı olacağı, toplam 45.000 m² kiralanabilir alanda, yaklaşık 200-250 adet mağaza olması planlanmaktadır.

İzmir Adnan Menderes Havalimanı'nı işleten TAV ile birlikte Akfen Holding'in Yönetim Kurulu Başkanı Hamdi Akın da İzmir'de 4 yıldızlı 600 yataklı 2 otel kurmak için yer arayışlarını sürdürmektedir. Ibis Otel adı altında gerçekleştirilecek olan yatırımın 2014 yılında başlaması planlanmaktadır.

Bir süre önce 3 projeye turizm sektöründe yatırım kararı alan Özgörkey Grubu ise ruhsat sorunları nedeniyle 2 projesinde aşama kaydetmiştir. Kordon'da Merkez Bankası eski binasını yenileyerek 10 milyon dolarlık yatırımla 36 odalı butik oteli geçtiğimiz yıl sonuna kadar hizmete açmayı hedeflemişlerdi. Ancak sit alanında kalması sebebi ile bu süreç 3-4 yıllık bir zamana yayıldı. Bu yıl tamamlamayı düşündükleri otelin adının "Key" olmasını planladıkları belirtildi.

Turizm sektöründe büyüme kararı alan, Ganioglu Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Üyesi Niyazi Ganioglu, İzmir Bayraklı'da 87 odalı iş oteli ve Çeşme-Paşalimanı'nda denize sıfır mesafede termal tesis kurmayı planlamaktadır. Bayraklı'daki otel maliyetinin 8 milyon dolar civarında olacağı ön görülmektedir.

Adını Hollanda prensesi "Maxima"dan alan Maxima Oteller Grubu, İzmir'in tatil beldelerinden Özdere'de, ağırlıklı olarak Hollanda ve Belçikalılar'a pazarlanmak üzere, 250 milyon euro yatırımla bir tatil ve yaşam merkezi olması planlanan Maxima Park'ı kuracaktır. İçinde konuttan 5 yıldızlı otele, alışveriş merkezinden marineye, spadan golf sahasına kadar pek çok tesisin bulunması planmaktadır. İzmir'in en büyük turizm tesislerinden biri olması beklenen Maxima Park içerisinde 39 dönüm arazi üzerine bir spa merkezi, 24 kortluk tenis akademisi, 4 futbol sahası, 27 delikli bir golf sahası, 1 alışveriş merkezi, 6 alakart restoran olması tasarlanmaktadır.

Dünyanın en zenginleri arasında yer alan ve 14.1 milyar dolarlık servetiyle geçen yıl Rusya milyarderler listesinin zirvesine outtran, Otel Mardan'nın kurucusu Mihail Prohorov'un İzmir Çeşme'de 7 yıldızlı otel yapacağı haberleri gündemde yer almaktadır. İzmir'in Çeşme ilçesi Çiftlikköy bölgesinde Rus iş adamı Mikhail Prohorov'un 3 yıl önce 18 milyon dolara satın aldığı 200 dönüm arazide 650 yataklı, 7 yıldızlı otel yapma istediği imar planına takıldı. 3 yıldır boş bekleyen arazinin bulunduğu Çiftlikköy Bölgesinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 1/1000'lik imar planı hazırlaması bekleniliyor.

Basmane Mürselpaşa Caddesi'nde Sevil ailesi tarafından 87 merte yüksekliğinde inşa edilecek Park Tower, 5 yıldızlı otel olarak planlanmıştı. Belediyenin verdiği imar plan değişikliği mahkeme tarafından iptal edilmesinden sonra inşaatı durduran Sevkon Gayrimenkul Geliştirme Şirketi Yetkilisi Nuri Sevil, otel için dünyanın en büyük otel zinciriyle anlaşma yaptıklarını ifade etmişti. 29 milyon euro yatırımın söz konusu olduğu projede temyiz işelmine başvurulacağı belirtildi.

Karabağlar, Konak ve Balçova Belediyeleri arasında sorun olan büyük bölümünün ise Doğu Grubu'na ait olduğu 47 bin 984 metrekarelik, Üçkuyular'daki pazaryeri ve arkasındaki otopark alanı için taraflarla protokol imzalama yetkisi verildi. Söz konusu alanda Karabağlar Belediyesi'nin 12 bin 635 metrekare arsası bulunduğu, geri kalan arsanın 6 bin metrekarelik bölümünün ise Konak Belediyesi'ne ait olduğunu belirtti. Yetkililer, Doğu grubunun bu alana içerisinde iş merkezi, otel, alışveriş merkezi ve rezidans bulunan bir kompleks yapacağını söyledi. İlgili belediyeler alanda kat karşılığı uygulamasının kendileri için de uygun olduğunu belirtti.

İşadamlarının yeni yatırım gözdesi Ege Bölgesi açıklarındaki adalar olduğu belirtilip, bu adaların önemli bölümü üzerine kurulacak tesislerle bölge turizmine de ivme kazandıracığı düşünülmektedir. 358 dönüm büyüklüğe sahip olan Garip Adası'nı 35 milyon dolara satın aldıklarını ve Fi-İsland ismini verdikleri adaya 350 milyon dolarlık bir yatırım yapacaklarını dile getiren Fiyapı Yönetim Kurulu Başkanı Fikret İnan, tesisin işletmesinin Fi-Turizm A.Ş tarafından yapılacağını belirtmişti. Dikili'nin Bademli Koyu'nun karşısında yer alan ada, Dikili'ye 4, Çandarlı'ya 10, Bergama'ya 19 kilometre uzaklığındadır. Termal turizm tesisi kurulacak olan adada, 200 bin metrekare inşaat alanı bulunmaktadır. Adada 5 bin yataklı 5 yıldızlı otel inşa edileceği ve yılın 9 ayı açık olacak tesise futbol sahaları da yaparak kulüplerin kamp yapmalarını sağlanacağı belirtildi.

İzmir kentinde Turan -Alsancak Limanı arasında kalan kesimin Manhattan Bölgesi olarak planlanması kentteki yatırım eğilimlerinin bu bölgeye kaymasına sebep olmuştur. Ancak, Yeni Kent Merkezi olarak imara açılması planlanan parsellerde plan uygulamalarının henüz başlamaması sebebi ile bazı yatırım planlarında duraksama meydana gelmiştir. Geleceğe yönelik yatırım planlarının devam ettiği bölgede alternatif konseptli otel projelerinin yer alacağı düşünülmektedir.

3.1.4.4 Pazar Araştırması

3.1.4.4.1 Butik Otel Sektörü Açısından Proje Alanı Yakın Çevresi

3.1.4.1.1 Konak'taki Bazı Butik Oteller Hakkında Genel Bilgiler



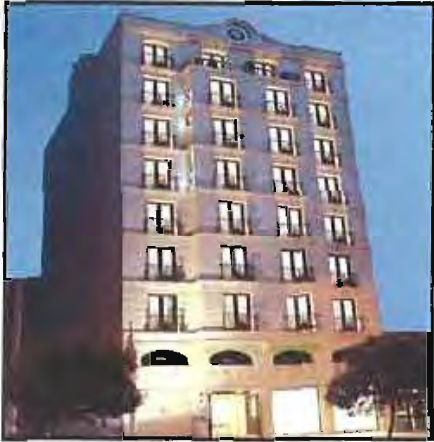
Adı: ONTUR HOTEL (Özel Belgeli)
Yer: Çankaya, İZMİR
Proje Sahibi:
İşbirliği:
Mimari Tasarım: Umut İNAN- Ele İNAN
Yatırım Değeri:-
İnşaat Başlangıcı:-
Tamamlanma Tarihi:
Açılış Tarihi:
Arsa Büyüklüğü:
Toplam İnşaat Alanı:
Toplam Oda Sayısı: 80
Yatak Kapasitesi: 160
Oda Büyüklükleri: 30 m ²
Suit Büyüklükleri: 45 m ²
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 100–150 kişi kapasiteli 195 m ² 'lik ve 100 m ² 'lik 2 adet toplantı salonu bulunmaktadır.
Otopark Kapasitesi: Yok
Otelin Genel Özellikleri: 300 m ² 'lik 180 kişi kapasiteli restoranı ile birlikte kapalı yüzme havuzu, sauna, jimnastik salonu, masaj odaları, şok duşu gibi sosyal aktivitelerinde yer almaktadır.
Odaların Genel Özellikleri: 5 suit, 1 engelli odası, 74 çift kişilik oda olmak üzere toplam 80 oda yer almaktadır. Tüm odalar VIP statüsünde olup, %100 kaz tüyü yastık & yorgan ve bornoz servisi mevcuttur. Tüm odalarda kablolu TV sistemi, internet bağlantısı, elektronik kasa, plazma TV bulunmaktadır.
Oda Fiyatı: Şirket Özel Fiyatı= Tek kişilik: 70 EURO, çift kişilik: 85 EURO, KDV dahildir. (Oda + Kahvaltı)



Adı: BEYOND HOTEL (Özel Belgesi)
Yer: Alsancak, İZMİR
Proje Sahibi: Norm - Kar İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti.
İşbirliği: Norm - Kar İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti.
Mimari Tasarım: İPD Mimarlık
Yatırım Değeri:-
İnşaat Başlangıcı: 2005
Tamamlanma Tarihi: 2007
Açılış Tarihi: 2007
Arsa Büyüklüğü: 497 m²
Toplam İnşaat Alanı: 2.775 m²
Toplam Oda Sayısı: 60
Yatak Kapasitesi: 126
Oda Büyüklükleri: 20-23 m²
Suit Büyüklükleri: 42 m²
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 80 kişilik seminer ve toplantı salonu, 10 kişilik executive salon ve 4 kişilik interview salonu mevcuttur. Salonların hepsinde, kablosuz internet bağlantısı, projeksiyon, yazı tahtası, DVD/VCD player, müzik yayını, fotokopi, kablolu/kablosuz mikrofon, yaka mikrofonu ve kürsü bulunmaktadır.
Otopark Kapasitesi: Yok
Otelin Genel Özellikleri: Split klima, klima ile ısıtma, internet bağlantısı, business center, çamaşırhane, ütü, kuru temizleme, resepsiyonda kasa, 24 saat oda servisi, jeneratör, telefonla doktor, ücretli bebek bakıcısı, ücretsiz otopark hizmetleri sunulmaktadır. Kahvaltı salonu, lobi bar, snack bar ve 1 alakart restoran mevcuttur.
Odaların Genel Özellikleri: 6 suit oda, 6 bağlantılı oda, 1 özürü odası, 5 sigara içilmeyen oda, 6 executive oda, 41 standart oda olmak üzere toplam 60 oda ve 126 yatak kapasitesi olan otelin odalarında, direkt hatlı telefon, duman dedektörü, minibar, klima, kablolu/kablosuz internet hattı, laptop konulabilir safebox, çay-kahve seti, çalışma masası, pantolon pres ütü, LCD TV, ışık geçirmez perde, banyoda, su jetli küvet, telefon, ışıklı makyaj aynası, bornoz, 110-220 volt adaptörlü, traş prizli saç kurutma makinesi.
Oda Fiyatı: Şirket Özel Fiyatı= Tek kişilik:85 EURO, çift kişilik: 98 EURO, KDV dahildir. (Oda +Kahvaltı)
Otelin Doluluk Oranları: Mermer Fuarının olduğu dönemlerinde doluluk oranı %70-%80 kapasitesine ulaştığı, yıllık ortalama olarak %60 oranında doluluk olduğu belirtilmektedir.



Adı: MY HOTEL (Özel Belgeli)
Yer: Alsancak, İZMİR
Proje Sahibi:
İşbirliği: .
Mimari Tasarım: -
Yatırım Değeri:
İnşaat Başlangıcı:
Tamamlanma Tarihi:
Açılış Tarihi: 2005
Arsa Büyüklüğü:
Toplam İnşaat Alanı:
Toplam Oda Sayısı: 30
Yatak Kapasitesi: 84
Oda Büyüklükleri: 30 m ²
Suıt Büyüklükleri: 45 m ²
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 16 kişilik toplantı salonu
Otopark Kapasitesi: Yok
Otelin Genel Özellikleri: Açık büfe kahvaltı salonu, 24 saat oda servisi, tüm odalarda bağımsız klima sistemi, kafe, bar bulunmaktadır.
Odalarnın Genel Özellikleri: 7 katta, 12'si mutfaklı toplam 30 lüks oda. Otelde 30 metrekairelik odalarda çift kişilik yatak ve 45 metrekairelik odalarda da 2 adet çift kişilik yatak mevcut olup ücretsiz kablolu ve kablosuz İnternet bağlantısı ile tüm odalarda notebook için özel çalışma masası mevcuttur.
Oda Fiyatı: Şirket Özel Fiyatı=Tek kişilik:150 TL, çift kişilik: 180 TL KDV dahildir. (Oda + Kahvaltı)
Otelin Doluluk Oranları: Özel günlerde ve Fuar dönemlerinde doluluk oranı %100 kapasitesine ulaşmakta olup, oda sayısı az olduğu için genelde doluluk oranının yüksek olduğu bilgisi verilmiştir. Yıllık ortalama olarak %90 oranında doluluk olduğu belirtilmektedir.



Adı: SC INN HOTEL (Özel Belgeli)
Yer: Basmane, İZMİR
Proje Sahibi:
İşbirliği:
Mimari Tasarım: -
Yatırım Değeri:-
İnşaat Başlangıcı:
Tamamlanma Tarihi:
Açılış Tarihi: 2007
Arsa Büyüklüğü:
Toplam İnşaat Alanı:
Toplam Oda Sayısı: 50
Yatak Kapasitesi: 102
Oda Büyüklükleri: 30 m²
Suit Büyüklükleri: 50 m²
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 1 toplantı odası (100 kişi max. kapasite).
Otopark Kapasitesi: 20 araçlık kapalı otopark
Otelin Genel Özellikleri: 24 saat oda servisi, jeneratör, ücretsiz otopark.
Odaların Genel Özellikleri: Direk telefon, minibar, kasa, internet bağlantısı, plazma TV, uydu TV, merkezi klima ve ısıtma, WC, saç kurutma makinası, banyoda müzik, banyoda telefon.
Oda Fiyatı: Şirket Özel Fiyatı=Tek kişilik: 65 EURO, çift kişilik: 90 EURO, sauna, fitness center hizmetleri, sabah kahvaltısı ve KDV dahildir.
Otelin Doluluk Oranları: Fuar dönemlerinde doluluk oranı %100 kapasitesine ulaşmakta olup, yıl içinde en düşük %65 oranlarında doluluk olduğu bilgisi verilmiştir. Yıllık ortalama olarak %75 oranında doluluk olduğu belirtilmektedir.



Adı: BLUE OTEL (Özel Belgeli)
Yer: Basmane, İZMİR
Proje Sahibi:
İşbirliği:
Mimari Tasarım:
Yatırım Değeri:-
İnşaat Başlangıcı:
Tamamlanma Tarihi:
Açılış Tarihi: 2006
Arsa Büyüklüğü:
Toplam İnşaat Alanı:
Toplam Oda Sayısı: 24
Yatak Kapasitesi: 42
Oda Büyüklükleri: 33 m ²
Suit Büyüklükleri: Yok
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 1 toplantı odası (60 kişi max. kapasite). Beyaz tahta, televizyon, fax, klima, bilgisayar, kablosuz internet bağlantısı, internet, fotokopi, telefon bulunmaktadır.
Otopark Kapasitesi: 20 araçlık açık otopark
Otelin Genel Özellikleri: 24 executive oda. Şehir manzarası var. Merkezi klima ve ısıtma, TV köşesi, digitürk, kablosuz internet, business center, çamaşırhane, ütü, kuru temizleme, resepsiyonda kasa, 24 saat oda servisi, jeneratör, telefonla doktor, ücretli bebek bakıcısı, ücretsiz otopark bulunmaktadır.
Odaların Genel Özellikleri: Direk telefon, minibar, kasa, bilgisayar, kablosuz internet, çay/kahve makinesi, digitürk, split klima, duş, wc, saç kurutma makinası, jakuzi, banyoda telefon bulunmaktadır.
Oda Fiyatı: Üç kişiye kadar standart oda:140 TL, Üç kişiye kadar saunalı ve jakuzili oda: 170 TL, , Üç kişiye jakuzili ve bilgisayarlı oda: 190 TL, KDV dahildir.(Sadece oda fiyatıdır.Kahvaltı +15 TL'dir.)
Otelin Doluluk Oranları: Özel günlerde ve Fuar dönemlerinde doluluk oranı %100 kapasitesine ulaşmakta olup, yıl içinde değişkenlik göstermektedir. Yıllık ortalama olarak %90 oranında doluluk olduğu belirtilmektedir.



Adı: COMFORT HOTEL (Özel Belgeli)
Yer: Kahramanlar, İZMİR
Proje Sahibi:
İşbirliği:
Mimari Tasarım:
Yatırım Değeri:-
İnşaat Başlangıcı:
Tamamlanma Tarihi:
Açılış Tarihi: 2007
Arsa Büyüklüğü:
Toplam İnşaat Alanı: -
Toplam Oda Sayısı: 30
Yatak Kapasitesi: 90
Oda Büyüklükleri: Bütün odalar standart 30 m²
Suit Büyüklükleri: -
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: -
Otopark Kapasitesi: 20 araç
Otelin Genel Özellikleri: 8 katı bulunan otelde her biri 30 metrekare olan 30 oda bulunuyor. Merkezi ısıtma ve soğutma sistemi ile otelin 7. ve 8. katları sigara içmeyen ve sigaradan hoşlanmayan misafirleri için ayrılmış durumda.
Odaların Genel Özellikleri: Odalarda kettle çay ve kahve servisinin yanında TV, direkt telefon, dijital para kasası, kablosuz internet, kaz tüyü ve ortopedik yastık seçenekleri, bay ve bayanlar için özel deluxe banyo malzemeleri, bornoz, saç kurutma makinesi ve jakuzi bulunuyor.
Oda Fiyatı: Tek kişilik: 110 TL, çift kişilik: 150 TL KDV dahildir. (Oda + Kahvaltı)
Otelin Doluluk Oranları: Özel günlerde ve Fuar döneminde doluluk oranı %90-%100 arasında değişmekte olup, yıl içinde değişkenlik göstermektedir. Yıllık ortalama olarak %70-%75 oranında doluluk olduğu belirtilmektedir.



Adı: RESİDENCE HOTEL (Özel Belgeli)
Yer: Kahramanlar, İZMİR
Proje Sahibi: Oxygen A.Ş.
İşbirliği: -
Mimari Tasarım: Ergün Demirebek
Yatırım Değeri:-
İnşaat Başlangıcı: 2006
Tamamlanma Tarihi: -
Açılış Tarihi: 6 Mayıs 2009
Arsa Büyüklüğü: -
Toplam İnşaat Alanı: -
Toplam Oda Sayısı: 33
Yatak Kapasitesi: 70
Oda Büyüklükleri: Bütün odalar standart 28 m ²
Suit Büyüklükleri: -
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 40 kişi kapasiteli toplantı salonu, 10 kişi kapasiteli workshop atölyesi yer almaktadır. Toplantı salonunda, ses düzeni, kürsü, internet, laptop ve barkovizyon, ısıtma-soğutma ve havalandırma sistemi mevcuttur. Workshop atölyesinde, internet, faks, fotokopi, telefon, bilgisayar, printer, 106 ekran Lcd TV, Dvd player ve laptop bulunmaktadır.
Otopark Kapasitesi: Toplam 70 araç kapasiteli 2 adet açık otopark alanı bulunmakta olup, bir tanesi otelin yanında, bir tanesi otele yakın konumdadır.
Otelin Genel Özellikleri: 8 katı bulunan otelde 33 oda bulunuyor. Merkezi klima ve ısıtma, internet bağlantısı, ütü, 24 saat oda servisi, jeneratör, telefonla doktor, ücretli bebek bakıcısı, ücretsiz otopark hizmetleri bulunmaktadır. Otelde, Wellnes alanı, Türk hamamı, sauna, jakuzi, 70 kişilik kapalı Olive A'la Carte Restaurant, Lobby bar ve 2 adet toplantı salonu mevcuttur.
Odaların Genel Özellikleri: 1 suit, 32 standart oda olmak üzere toplam 33 oda ve 70 yatak kapasitesi olan otelin odalarında, 24 saat oda servisi, merkezi VRV sistemi ile ısıtma&soğutma, büyük ekran LCD tv, pay tv, ekrandan oda hesabını görebilme ve mesaj gönderebilme(interactive system), uyandırma servisi, mini bar, çay&kahve makinesi, kasa,balkon, banyo'da terlik ve bornoz, saç kurutma makinesi, telefon bulunuyor.
Oda Fiyatı: Şirket Özel Fiyatı=Tek kişilik:50 EURO, çift kişilik: 65 EURO KDV dahildir. (Oda + Kahvaltı)
Otelin Doluluk Oranları: Fuar döneminde bulunduğu mevkii itibarıyla %100 oranında doluluk yaşadığı belirtilmiştir.

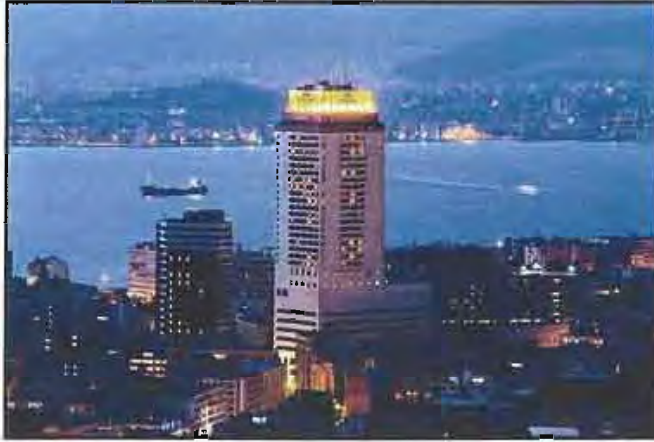
3.1.4.4.2 Otel Sektörü Açısından Proje Alanı Yakın Çevresi

3.1.4.4.2.1 İzmir'deki Bazı Oteller Hakkında Genel Bilgiler



Adı: SWISSOTEL GRAND EFES (*****)
Yer: Pasaport, İZMİR
Proje Sahibi: Swissotel
İşbirliği: Swissotel
Mimari Tasarım: -
Yatırım Değeri: 55.000.000-USD
İnşaat Başlangıcı:-
Tamamlanma Tarihi:-
Açılış Tarihi: Mayıs-2008
Arsa Büyüklüğü: 36.804,50
Toplam İnşaat Alanı: -
Toplam Oda Sayısı: 531
Yatak Kapasitesi: 670
Oda Büyüklükleri: Klasik 27 m ² , premier 30 m ² , advantage 26 m ²
Suit Büyüklükleri: Business 58 m ² , Executive 125 m ²
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 10 kişiden 1000 kişiye kadar değişen 19 toplantı salonu bulunmaktadır ve 1270 kişi kapasiteli 1 adet balo salonu.
Otopark Kapasitesi: 300 araçlık kapalı otopark
Otelin Genel Özellikleri: Açık ve kapalı yüzme havuzu, sauna, SPA, Rooftop Equinox, Café Swiss, Swiss Gourmet, Aquarium Restaurant
Odaların Genel Özellikleri: Rain shower, kettle, çay/kahve ikramı, 32" LCD TV, Pay TV, wireless Internet bağlantısı, Internet TV bağlantısı
Oda Fiyatı: Tek kişilik: 120 EURO, çift kişilik:130 EURO KDV dahildir. (Oda+Kahvaltı)

**Adı: MÖVENPICK HOTEL (*****)****Yer:** Pasaport, İZMİR**Proje Sahibi:****İşbirliği:****Mimari Tasarım:****Yatırım Değeri:****İnşaat Başlangıcı:****Tamamlanma Tarihi:****Açılış Tarihi:** 12.02.2008**Arsa Büyüklüğü:** -**Toplam İnşaat Alanı:****Toplam Oda Sayısı:** 185**Yatak Kapasitesi:** 254**Oda Büyüklükleri:** 23-43 m²**Suit Büyüklükleri:** 39-43 m²**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** 9 adet toplantı salonu mevcut olup kapasitesi 15 ile 300 kişi arasında değişmektedir.**Otopark Kapasitesi:** Yok**Otelin Genel Özellikleri:** Kapalı yüzme havuzu, 185 oda, fitness center, sauna, masaj salonu, kuaför ve iş merkezi mevcuttur.**Odalarnın Genel Özellikleri:** Direk telefon, çalışma masası, saç kurutma makinesi, televizyon/radyo, havalandırma, internet,**Oda Fiyatı:** Oda fiyatları 100 EURO ile 180 EURO arasında değişmektedir. Tüm odalarda, ikinci kişi fiyatı olarak +15 EURO fiyat farkı uygulanmaktadır. KDV dahildir. (Oda + Kahvaltı)



Adı: İZMİR HILTON (* * * * *)
Yer: Alsancak, İZMİR
Proje Sahibi: -
İşbirliği: Hilton Grubu
Mimari Tasarım: -
Yatırım Değeri: -
İnşaat Başlangıcı: -
Tamamlanma Tarihi: -
Açılış Tarihi: 1992
Arsa Büyüklüğü: -
Toplam İnşaat Alanı: -
Toplam Oda Sayısı: 380
Yatak Kapasitesi: 754
Oda Büyüklükleri: 34 m ²
Suīt Büyüklükleri: 70 m ²
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 16 toplantı odası (1000 kişi max. kapasite) bulunmakta olup, içerisinde; tepegöz, perde, beyaz tahta, slayt projektör, flipchart, ses sistemi, mikrofon, video player, DVD player, televizyon, faks ve klima mevcuttur. Ayrıca, balo salonu, en büyük salon kapasitesi 1000 kişilik, en büyük alan 617 m ² , Fuar/Sergi Alanı (kapasite 617 m ²) bulunmaktadır.
Otopark Kapasitesi: 1000 araçlık kapalı otopark mevcuttur.
Otelin Genel Özellikleri: Business center, merkezi ısıtma, merkezi klima, kablosuz internet, kuaför salonu, çamaşırhane, kuru temizleme, resepsiyonda kasa, kuyumcu, hediyelik eşya, 24 saat oda servisi, doktor, bebek bakıcısı, evcil hayvan kabulü, ücretsiz otopark, açık-kapalı havuz, Türk hamamı, jakuzi, sauna, fitness center, masaj, 1 açık büfe restoran, kahvaltı salonu, 30 kişilik 1 açık restoran, lobi bar, dans bar, havuz bar, 1 akşam yemeği restoranı bulunmaktadır.
Odalarnın Genel Özellikleri: 754 toplam yatak, 2 kral dairesi, 2 balayı suiti, 64 delux Odalı, 3 suīt Odalı, 4 Çocuk Suiti, 1 özurlü odası, 64 executive odalı, 239 standart odalı olup bu odalardan 84'ünde sigara içilmemektedir. Odalarda direk telefon, müzik yayını, minibar, internet bağlantısı, kablo tv, merkezi klima, küvet-banyo, wc, bide, saç kurutma makinası, presidential suitlerde jakuzi, banyoda müzik, banyoda telefon bulunmaktadır.
Oda Fiyatı: Tek kişilik oda fiyatları: 125 – 175 EURO , çift kişilik 145 – 195 EURO arasında fiyatları değişmektedir. Tek kişilik suīt oda fiyatları: 295 – 610 EURO , çift kişilik 315 – 630 EURO arasında fiyatları değişmektedir. KDV dahil değildir. %8 KDV dahil edilecektir. (Oda +Kahvaltı)



Adı: CROWNE PLAZA İZMİR (*****)
Yer: Balçova, İzmir
Proje Sahibi: Özdilek A.Ş.
İşbirliği: Inter Continental Hotels Group
Mimari Tasarım:
Yatırım Değeri:
İnşaat Başlangıcı:
Tamamlanma Tarihi:
Açılış Tarihi:
Arsa Büyüklüğü:
Toplam İnşaat Alanı:
Toplam Oda Sayısı: 219
Yatak Kapasitesi: 333
Oda Büyüklükleri: 30-35 m ²
Suit Büyüklükleri: 60 – 90 m ²
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: Toplantı ve kongreler için düzenlenmiş 400 kişiye kadar değişen 11 toplantı odası, ses sistemi, mikrofon, video player, DVD player, televizyon, fax, klima, ışık sistemi, simultane çeviri sistemi, kürsü, taşınabilir pist, tepegöz, perde, beyaz tahta, slide projektör, flipchart, projeksiyon, barkovizyon, taşınabilir sahne, Fuar ve Sergi Alanı (542 m ²) bulunmaktadır.
Otopark Kapasitesi: Kapalı 160, açık 60 araçlık otopark.
Otelin Genel Özellikleri: Business center, kuaför salonu, çamaşırhane, ütü, kuru temizleme, resepsiyonda kasa, merkezi klima ve ısıtma, bahçe, internet, ücretli bebek bakıcısı, market, hediyelik eşya, 24 saat oda servisi, jeneratör, termal havuz, Türk hamamı, sauna, masaj, jakuzi, solaryum, güzellik ve sağlık merkezi, açık havuz, kapalı havuz, çocuk havuzu, ısıtılabilir havuz, SPA, fitness center, aerobik, gece klübü bulunmaktadır.
Odalarnın Genel Özellikleri: 2'si özürülü odası, 56'sı sigara içilmeyen oda olan 167 standart oda, 1 kral dairesi, 42 club oda, 6 junior suit, 3 senior suit, ve bu odaların 30'u bağlantılı oda olmak üzere toplam 219 oda bulunmakta. Odalarında internet bağlantısı, çay ve kahve makinesi, ücretli tv, uydu tv, interaktif tv, dijital, merkezi klima, ütü, duş, küvet, banyo, wc, saç kurutma makinesi, direk telefon, müzik yayını, minibar, elektronik kasa, suitlerde ve club odalarında, banyoda müzik, banyoda telefon, jakuzi, bazı odalarda termal su bulunmaktadır. Odalar, deniz ve dağ manzaralıdır.
Oda Fiyatı: Tek kişilik oda fiyatları: 110 – 145 EURO , çift kişilik 130 – 165 EURO arasında fiyatları değişmektedir. Tek kişilik suit oda fiyatları: 250 – 350 EURO , çift kişilik 275 – 375 EURO arasında fiyatları değişmektedir. KDV dahil değildir. %8 KDV dahil edilecektir. (Oda +Kahvaltı)



Adı: AKSAN OTEL (****)
Yer: Basmane, İZMİR
Proje Sahibi:
İşbirliği:
Mimari Tasarım:
Yatırım Değeri:
İnşaat Başlangıcı:
Tamamlanma Tarihi:
Açılış Tarihi:
Arsa Büyüklüğü:
Toplam İnşaat Alanı:
Toplam Oda Sayısı: 87
Yatak Kapasitesi: 184
Oda Büyüklükleri: 23 m ²
Suit Büyüklükleri: 50 m ²
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: Özel toplantı ve seminer grupları için maksimum 200 kişi kapasiteli tam donanımlı 1 adet toplantı salonuna sahiptir.
Otopark Kapasitesi: 20 araçlık açık otopark
Otelin Genel Özellikleri: Otelde 1 alakart restoran, 2 açık restoran ve 1 balo salonu bulunmakta olup, Türk hamamı, sauna, masaj, jakuzi aktiviteleri yer almaktadır.
Odaların Genel Özellikleri: 12 suit oda mevcut olup, bunlardan 7'si bağlantılı oda, 1'i özürü odasıdır. Ayrıca 75 standart oda olmak üzere toplam 87 oda ve 184 yatak kapasiteli olan otelde; odalarda direk telefon, müzik yayını, minibar, kasa, uydu TV, digiturk, merkezi klima, split klima, küvet-banyo, WC, saç kurutma makinası bulunmaktadır.
Oda Fiyatı: Tek kişilik: 85 TL, çift kişilik: 120 TL, üç kişilik, 150 TL, KDV dahildir. (Oda +Kahvaltı)



Adı: KAYA PRESTİJ OTEL İZMİR (****)
Yer: Çankaya, İZMİR
Proje Sahibi: Fe-Ka Tur. İşl. Ltd. Şti.
İşbirliği: -
Mimari Tasarım: -
Yatırım Değeri: -
İnşaat Başlangıcı: -
Tamamlanma Tarihi: -
Açılış Tarihi: 1992
Arsa Büyüklüğü:
Toplam İnşaat Alanı:
Toplam Oda Sayısı: 142
Yatak Kapasitesi: 284
Oda Büyüklükleri: 20 m² (maksimum)
Suit Büyüklükleri: 55 m² (maksimum)
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 7 toplam kongre salonu, max.350 kişi toplam kapasite. Tüm salonlarda ses ve ışık sistemi, havalandırma sistemi, telefon, bilgisayar-internet bağlantısı, müzik yayını, yangın alarm sistemi, televizyon-video, tepegöz, fotokopi, flip chart ve diğer toplantı olanakları sunulmaktadır.
Otopark Kapasitesi: 10 araçlık açık otopark.
Otelin Genel Özellikleri: Kokteyl, Kokteyl / Prolonge, Set Menü Açık Büfe olarak öğle ve akşam yemekleri, lunch - box servisi, coffee- break hizmetleri, Fuar alanı stand organizasyonları, piknik organizasyonları
Odaların Genel Özellikleri: 133 standart ve 9 suit odası ile tatil yada iş amaçlı gelen tüm konuklarına her türlü konforu sağlamaktadır. 7 adet teraslı standart odası ve 1 adet jakuzili suiti mevcut olup, ayrıca mini bar, kablolu tv, merkezi sistem klima, radyo, direk telefon hattı ve saç kurutma makinesi bulunmaktadır. Suit odalarda standart odalara ilaveten cattle servisi bulunmaktadır.
Oda Fiyatı: Tek kişilik: 119 TL, çift kişilik: 151 TL KDV dahildir. (Oda +Kahvaltı)



Adı: BEST WESTERN KONAK OTEL (****)
Yer: Konak, İZMİR
Proje Sahibi: Savranoğlu Turistik Tesisler A.Ş.
İşbirliği: Savranoğlu Turistik Tesisler A.Ş.
Mimari Tasarım: -
Yatırım Değeri:-
İnşaat Başlangıcı: 1987
Tamamlanma Tarihi: 1989
Açılış Tarihi: 1989
Arsa Büyüklüğü: -
Toplam İnşaat Alanı: -
Toplam Oda Sayısı: 82
Yatak Kapasitesi: 165
Oda Büyüklükleri: 25 m ²
Suit Büyüklükleri: 40 m ²
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 6 Toplantı Salonu mevcut olup, toplam kapasite: maksimum (m2/kap): 250/350, minimum (m2/kap): 47/45, kurumsal internet bağlantısı, ses sistemi, yaka mikrofonu, kablosuz mikrofon, masa mikrofonu, ses kayıt sistemi, ışık sistemi, DVD oynatıcı, VCD oynatıcı, video, sahne, kürsü, slayt oynatıcı, bilgisayar projektörü, görüntü kaydı, projektör perdesi, barkovizyon, tepegöz, flipchart, tv, yazı tahtası, faks, klima, lazer işaretleyici bulunmaktadır.
Otopark Kapasitesi: 25 Araçlık açık otopark
Otelin Genel Özellikleri: Çocuk bakımı, engelliler için servisler, uyandırma servisi, iş adamları için sekreteryaya servisi, internet, evcil hayvan kabulü, kuru temizleme, çamaşır ve ütü servisi, resepsiyonda emanet kasası, jeneratör bulunmaktadır.
Odaların Genel Özellikleri: 80 standart, 2 suit oda mevcut olup odalarda, telefon, direkt telefon, duş ve tuvalet, banyo, saç kurutma makinası, minibar, uyandırma servisi, kasa, 24 saat oda servisi, kablo tv, uydu tv, internet bağlantısı, kablosuz internet, merkezi klima, dağ manzarası, deniz manzarası bulunmaktadır.
Oda Fiyatı: Tek, çift kişilik: 125, çift kişilik:155 TL KDV dahildir. (Oda +Kahvaltı)



Adı: PALM CITY İZMİR (****)
Yer: Kahramanlar, İZMİR
Proje Sahibi: -
İşbirliği: -
Mimari Tasarım: -
Yatırım Değeri: -
İnşaat Başlangıcı: -
Tamamlanma Tarihi: 2001
Açılış Tarihi: -
Arsa Büyüklüğü: -
Toplam İnşaat Alanı: -
Toplam Oda Sayısı: 55
Yatak Kapasitesi: 140
Oda Büyüklükleri: 19 m ²
Suit Büyüklükleri: 40 m ²
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 1 toplantı salonu max. 100 kişi kapasiteli, kablosuz ağ bağlantısı, DVD oynatıcı, VCD oynatıcı, video, projektör perdesi, barkovizyon, tepegöz, flipchart, tv, yazı tahtası, faks, klima
Otopark Kapasitesi: 20 araçlık açık, 20 araçlık kapalı otopark
Otelin Genel Özellikleri: Sağlık odası , uyandırma servisi , internet , kuru temizleme , çamaşır ve ütü servisi , resepsiyonda emanet kasası , jeneratör bulunmaktadır.
Odaların Genel Özellikleri: Telefon, duş ve tuvalet, banyo, banyoda telefon, saç kurutma makinası, jakuzi, elektronik kilit sistemi, yangın alarmı, minibar, uyandırma servisi, kasa, 24 saat oda servisi, kablo tv, uydu tv, internet bağlantısı, kablosuz internet, merkezi klima, şehir manzarası.
Oda Fiyatı: Tek kişilik: 90 TL, çift kişilik:130 TL, üç kişilik:170 TL KDV dahildir. (Oda+Kahvaltı)

**Adı: EGE PALAS İZMİR (****)****Yer: Alsancak, İZMİR****Proje Sahibi:****İşbirliği:****Mimari Tasarım:****Yatırım Değeri:****İnşaat Başlangıcı:****Tamamlanma Tarihi:****Açılış Tarihi:****Arsa Büyüklüğü:****Toplam İnşaat Alanı: -****Toplam Oda Sayısı: 118****Yatak Kapasitesi: 236****Oda Büyüklükleri: 24 m²****Suit Büyüklükleri: 53 m²****Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** 7 toplantı odası (500 max. kapasite). Tepegöz, projeksiyon perdesi, slayt projektör, flipchart, ses sistemi, mikrofon, video player, televizyon, faks, klima, ışık sistemi. En büyük salon kapasitesi 400 kişiliktir.**Otopark Kapasitesi:** A Blok: 34 araç - B Blok : 42 araç**Otelin Genel Özellikleri:** Merkezi klima, merkezi ısıtma, TV salonu, oyun odası, business merkez, kuaför salonu, çamaşırhane, ütü, kuru temizleme, resepsiyonda kasa, hediyelik eşya, 24 saat oda servisi, telefonla doktor, ücretsiz otopark.**Odalarn Genel Özellikleri:** 2 suit, 2 corner club odalı, 2 özurlü odası, 112 Standart oda. Deniz, şehir manzarası bulunmaktadır. Odalarda direk telefon, minibar, kasa, internet bağlantısı, kablo TV, merkezi klima, küvet-banyo, WC, bide, saç kurutma makinası, banyoda telefon bulunmaktadır.**Oda Fiyatı:** Tek kişilik 140 TL, çift kişilik: 190 TL, KDV dahildir. (Oda+Kahvaltı)



Adı: ANEMON OTEL (****)
Yer: Basmane, İZMİR
Proje Sahibi:
İşbirliği:
Mimari Tasarım:
Yatırım Değeri:
İnşaat Başlangıcı:
Tamamlanma Tarihi:
Açılış Tarihi:
Arsa Büyüklüğü:
Toplam İnşaat Alanı:
Toplam Oda Sayısı: 98
Yatak Kapasitesi: 120
Oda Büyüklükleri: 22 m ²
Suit Büyüklükleri: 35 m ²
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 1 toplantı odası (200 min. kapasite), tepegöz, slayt projektör, flipchart, ses sistemi, mikrofon, video player, DVD player, televizyon, laser pointer
Otopark Kapasitesi:-
Otelin Genel Özellikleri: Genel alanlarda internet bağlantısı, merkezi ısıtma, TV salonu, digitürk, çamaşırhane, kuru temizleme, 24 saat oda servisi, özel otopark hizmetleri bulunmaktadır.
Odaların Genel Özellikleri: Banyo, WC, duş, küvet, saç kurutma makinası, kablosuz internet bağlantısı, telefon, minibar, kasa, TV (uydu yayınlı), klima bulunmaktadır.
Oda Fiyatı: Tek kişilik: 65 EURO, çift kişilik: 75 EURO, KDV dahildir. (Oda+Kahvaltı)



Adı: ANEMON FUAR OTEL (****)
Yer: Alsancak, İZMİR
Proje Sahibi:
İşbirliği:
Mimari Tasarım: -
Yatırım Değeri:-
İnşaat Başlangıcı:-
Tamamlanma Tarihi:-
Açılış Tarihi:
Arsa Büyüklüğü: -
Toplam İnşaat Alanı: -
Toplam Oda Sayısı: 118
Yatak Kapasitesi: 130
Oda Büyüklükleri: 26 m ²
Suit Büyüklükleri: 50 m ²
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 4 toplantı odası (30 min. 400 max. kişi kapasiteli). Salonlarda, tepegöz, geniş perde, beyaz tahta, flipchart, barkovizyon, ses sistemi, mikrofon, video player, DVD player, televizyon, fax, laser pointer bulunmaktadır.
Otopark Kapasitesi: 100 araçlık kapalı, 20 araçlık açık (otel çevresi) otopark.
Otelin Genel Özellikleri: Merkezi klima ve ısıtma, tv köşesi, kablosuz internet, business center, çamaşırhane, kuru temizleme, 24 saat oda servisi, asansör, jeneratör, istendiğinde doktor veya hemşire, kapalı otopark.
Odaların Genel Özellikleri: Direk telefon, minibar, elektronik kasa, kablosuz internet, ücretsiz çay/kahve tepsisi, kettle, plazma TV, ücretli TV, merkezi klima, küvet-banyo, WC, saç kurutma makinası, banyoda telefon.
Oda Fiyatı: Tek kişilik: 78 ile 88 EURO arasında değişmektedir. Tüm odalarda, ikinci kişi fiyatı olarak +10 EURO fiyat farkı uygulanmaktadır. KDV dahildir. (Oda + Kahvaltı)



Adı: KORDON OTEL (PASAPORT) (****)
Yer: Pasaport, İZMİR
Proje Sahibi:
İşbirliği:
Mimari Tasarım:
Yatırım Değeri:-
İnşaat Başlangıcı:
Tamamlanma Tarihi:-
Açılış Tarihi:
Arsa Büyüklüğü: -
Toplam İnşaat Alanı: -
Toplam Oda Sayısı: 60
Yatak Kapasitesi: 120
Oda Büyüklükleri: 28-30 m²
Suit Büyüklükleri: 45 m²
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: Banquet toplantı salonu. (275 kişi max. kapasite). Tepegöz, perde, beyaz tahta, slide projektör, projeksiyon, barkovizyon, ses sistemi, mikrofon, video player, DVD player, televizyon, fax, klima, ışık sistemi, bilgisayar, internet, fotokopi, telefon. En büyük salon kapasitesi 175 pax, Balo Salonu 250 pax.
Otopark Kapasitesi: Yok
Otelin Genel Özellikleri: Direk telefon, müzik yayını, bazı odalarda balkon, minibar, kasa, bilgisayar, internet bağlantısı, çay/kahve makinesi, uydu tv, merkezi klima, duş, küvet-banyo, wc, saç kurutma makinası, bazı odalarda jakuzi, banyoda müzik, banyoda telefon.
Odaların Genel Özellikleri: Direk telefon, minibar, kasa, bilgisayar, internet bağlantısı, kablo TV, uydu TV, merkezi klima, küvet-banyo, WC, saç kurutma makinası, suitlerde jakuzi, banyoda müzik, banyoda telefon.
Oda Fiyatı: Şirket Özel Fiyatı=Tek kişilik: 75 EURO, çift kişilik: 95 EURO, üç kişilik 115 EURO, Suit Odalar: 150 EURO, KDV hariçtir. (Oda +Kahvaltı)



Adı: KORDON OTEL (ALSANCAK) (* **)
Yer: Alsancak, İZMİR
Proje Sahibi:
İşbirliği:
Mimari Tasarım:
Yatırım Değeri:-
İnşaat Başlangıcı:
Tamamlanma Tarihi:-
Açılış Tarihi: Mart 2010
Arsa Büyüklüğü: -
Toplam İnşaat Alanı: -
Toplam Oda Sayısı: 88(80 standart ve 8 suit oda mevcuttur.)
Yatak Kapasitesi: 176
Oda Büyüklükleri: -
Suit Büyüklükleri: -
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 40 kişi kapasiteli toplantı salonu, Projeksiyon makinası, barkovizyon, yazı tahtası, ses sistemi, mikrofon, DVD player, LCD, internet,
Otopark Kapasitesi: Açık otopark alanı vardır.
Otelin Genel Özellikleri: Direk telefon, müzik yayını, minibar, kasa, bilgisayar, internet bağlantısı, uydu tv, merkezi klima, duş, küvet-banyo, wc, saç kurutma makinası, bazı odalarda jakuzi,
Odaların Genel Özellikleri: Direk telefon, minibar, kasa, bilgisayar, internet bağlantısı, uydu TV, kablolu – kablosuz internet, merkezi klima, küvet-banyo, WC, saç kurutma makinası, çalışma masası
Oda Fiyatı: Şirket Özel Fiyatı=Tek kişilik: 45 EURO, çift kişilik: 65 EURO, üç kişilik 75 EURO, Suit Odalar: 90 EURO, KDV hariçtir. (Oda +Kahvaltı)



Adı: MARLA OTEL (****)
Yer: Pasaport, İZMİR
Proje Sahibi:
İşbirliği:
Mimari Tasarım:
Yatırım Değeri:-
İnşaat Başlangıcı:
Tamamlanma Tarihi:-
Açılış Tarihi:
Arsa Büyüklüğü: -
Toplam İnşaat Alanı: -
Toplam Oda Sayısı: 68
Yatak Kapasitesi: 138
Oda Büyüklükleri: -
Suit Büyüklükleri: -
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 100 kişilik toplantı salonu vardır. Ayrıca 2 restaraunt bulunmaktadır. Restrauntlar 200 kişi kapasitelidir.
Otopark Kapasitesi: Yok
Otelin Genel Özellikleri: Direk telefon, müzik yayını, minibar, uydu tv, merkezi klima, duş, küvet-banyo, wc, saç kurutma makinası, banyoda müzik, banyoda telefon.
Odaların Genel Özellikleri: Direk telefon, minibar uydu TV, merkezi klima, küvet-banyo, WC, saç kurutma makinası, suitlerde jakuzi, banyoda müzik, banyoda telefon.
Oda Fiyatı: Şirket Özel Fiyatı=Tek kişilik:120 TL, çift kişilik: 150 TL, KDV dahildir. (Oda +Kahvaltı)



Adı: MOM OTEL (****)
Yer: Işıkent, İZMİR
Proje Sahibi:
İşbirliği:
Mimari Tasarım:
Yatırım Değeri:-
İnşaat Başlangıcı:
Tamamlanma Tarihi:-
Açılış Tarihi: 2009
Arsa Büyüklüğü: -
Toplam İnşaat Alanı: -
Toplam Oda Sayısı: 56
Yatak Kapasitesi: 124
Oda Büyüklükleri: -
Suit Büyüklükleri: -
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: Toplantı salonu inşaat halindedir. Max. 100 kişilik restraunt vardır.
Otopark Kapasitesi: 50 araçlık ücretsiz otoparkı bulunmaktadır.
Otelin Genel Özellikleri: Direk telefon, müzik yayını, minibar, uydu tv, merkezi klima, duş, küvet-banyo, wc, saç kurutma makinası,ücretsiz İnternet
Odaların Genel Özellikleri: Direk telefon, minibar, uydu TV, merkezi klima, küvet-banyo, WC, saç kurutma makinası.
Oda Fiyatı: Şirket Özel Fiyatı=Tek kişilik: 60 TL, çift kişilik: 100 TL, üç kişilik : 140 TL KDV dahildir. (Oda +Kahvaltı)



Adı: HOTEL THE RESIDENCE COMFORT (****)
Yer: Basmane, İZMİR
Proje Sahibi: -
İşbirliği: -
Mimari Tasarım: -
Yatırım Değeri: -
İnşaat Başlangıcı: -
Tamamlanma Tarihi: 2007
Açılış Tarihi: 2008
Arsa Büyüklüğü: -
Toplam İnşaat Alanı: -
Toplam Oda Sayısı: 25
Yatak Kapasitesi: 60
Oda Büyüklükleri: 90 m ²
Suit Büyüklükleri: 45-70 m ²
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: Otelde toplantı salonu mevcut değildir.
Otopark Kapasitesi: Yaklaşık 60 araç kapasiteli otopark alanı mevcuttur.
Otelin Genel Özellikleri: Çamaşırhane, kuru temizleme, ütü servisi, jeneratör, uyandırma servisi, emanet kasa, kuru temizleme, kablosuz internet, havaalanı servisi, bebek yatağı, bisiklet kiralama, oda servisi jakuzi, bebek bakıcısı, ücretsiz otopark hizmetleri mevcuttur.Ayrıca, otelin odaları, aylık veya haftalık olarak kiralanabilmektedir.
Odalarnın Genel Özellikleri: 5 apart oda, 20 suit oda olmak üzere toplam 25 oda, 60 yatak kapasiteli oteildir. Junior Suit Odada, 45 m2. yatak odası, salon, amerikan mutfak, mikrodalga fırın, buzdolabı, telsiz telefon, Lcd Tv+Digitürk+dvd, senior suit odada, 70 m2. yatak odası, salon, amerikan mutfak, mikrodalga fırın, buzdolabı, çamaşır makinası, telsiz telefon, Lcd Tv+Digitürk+dvd, connection odada, 90 m2. çift yatak odası, çift banyo, çift salon, çift amerikan mutfak, mikrodalga fırın, çift Lcd Tv+Digitürk+dvd mevcuttur. Ayrıca odalarda, çay/kahve makinası, halı kaplı zemin, küvet, merkezi ısıtma ve soğutma sistemi, oturma grubu, seramik kaplı zemin, uydu tv, ütü/pres ütü. saç kurutma makinası mevcuttur.
Oda Fiyatı: Tek kişilik oda:59 €, çift kişilik oda:69 €'dan başlamakta olup, oda büyüklüklerine göre fiyatların arttığı belirtilmiştir. Fiyatlara KDV dahildir. (Oda +kahvaltı sisteminde çalışmaktadır.)



Adı: BLANCA HOTEL (****)
Yer: Kahramanlar, İZMİR
Proje Sahibi: -
İşbirliği: -
Mimari Tasarım: -
Yatırım Değeri:-
İnşaat Başlangıcı: -
Tamamlanma Tarihi:-
Açılış Tarihi: 2008
Arsa Büyüklüğü: -
Toplam İnşaat Alanı: -
Toplam Oda Sayısı: 75
Yatak Kapasitesi: 156
Oda Büyüklükleri: 20 m ²
Suit Büyüklükleri: Suit oda:40 m ² , King Suit:60 m ²
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 130 m ² 'lik 80-100 kişilik toplantı salonu bulunmakta olup, salonda, Kablosuz internet, ses istemi, yaka mikrofonu, video, DVD, bilgisayar projektörü, perde, barkovizyon, tepegöz, flipcart, tv, faks, klima, lazer işaretleyici, fotokopi mevcuttur.
Otopark Kapasitesi: Yaklaşık 30 araç kapasiteli otopark alanı mevcuttur.
Otelin Genel Özellikleri: Uyandırma, kablosuz internet, business center, kuru temizleme, yıkama-ütü servisi, 24 saat oda servisi, açık otopark, posta servis, market, ücretli doktor ve ambulans hizmetleri mevcuttur. 180 kişi kapasiteli 2 adet restoran, 100 kişi kapasiteli amerikan bar, cafe bistro, 50 kişi kapasiteli roof bar bulunmaktadır.
Odaların Genel Özellikleri: 4 suit oda, 1 king suit, 70 standart oda olmak üzere toplam 75 oda, 156 yatak kapasiteli otedir. Standart Odalar: LCD TV, Kablosuz internet erişimi, ısıtma ve soğutmalı merkezi klima, minibar, direk çıkışlı oda ve banyo telefonu, saç kurutma makinası,terlik,bornoz,ortopedik yatak,ses ve ısı yalıtımlı açılabilir camlar,elektronik kartlı kapı klitleri. Suit Odalar:Yatak ve oturma odası, LCD TV, Kablosuz internet erişimi, ısıtma ve soğutmalı merkezi klima, minibar, direk çıkışlı oda ve banyo telefonu, saç kurutma makinası, terlik, bornoz, ortopedik yatak, ses ve ısı yalıtımlı açılabilir camlar,elektronik kartlı kapı klitleri. King Suiti: 2 adet yatak odası (1 French bed 1 Twin bed) ve 1 oturma odası,jakuzili banyo küveti,odaya özel şehir manzaralı teras, LCD TV, kablosuz internet erişimi, ısıtma ve soğutmalı merkezi klima, minibar, direk çıkışlı oda ve banyo telefonu, saç kurutma makinası, terlik,bornoz,ortopedik yatak,ses ve ısı yalıtımlı açılabilir camlar,elektronik kartlı kapı klitleri mevcuttur.
Oda Fiyatı: Tek kişilik oda:60 EURO, çift kişilik oda:80 EURO, KDV dahildir. (Oda+Kahvaltı)



Adı: YUMUKOĞLU HOTEL (***)
Yer: Çankaya, İZMİR
Proje Sahibi: -
İşbirliği: -
Mimari Tasarım: -
Yatırım Değeri:-
İnşaat Başlangıcı: -
Tamamlanma Tarihi: -
Açılış Tarihi: 1987
Arsa Büyüklüğü: -
Toplam İnşaat Alanı: -
Toplam Oda Sayısı: 79
Yatak Kapasitesi: 180
Oda Büyüklükleri: 25 m²
Suit Büyüklükleri: 50 m²
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 70 kişilik seminer ve toplantı salonu mevcuttur. Salonunda, tepegöz, beyaz tahta, flipchart, video player, televizyon bulunmaktadır.
Otopark Kapasitesi: Yaklaşık 90 araç kapasiteli otopark mevcuttur.
Otelin Genel Özellikleri: 24 saat oda servisi, kuaför salonu, çamaşırhane, kuru temizleme, resepsiyonda kasa, jeneratör, ücretsiz otopark hizmetleri sunulmaktadır. 100 kişilik ala carte restoran, 100 kişilik açık büfe restoran, bar mevcuttur.
Odaların Genel Özellikleri: 7'si suit oda olmak üzere toplam 79 oda ve 180 yatak kapasitesi olan otelin odalarında, televizyon, mini bar, müzik yayını, uydu tv, merkezi klima, küvet-banyo, saç kurutma makinası bulunmaktadır.
Oda Fiyatı: Tek kişilik oda: 90 TL, çift kişilik oda:120 TL, KDV dahildir.(Oda + kahvaltı)

3.1.4.4.2.2 İzmir'deki Bazı Otellerde Gecelik Konaklama Fiyatları

Otel	Oda Cinsi	Fiyat	Özellik
Swissotel Grand Efes	Tek kişilik	120 EURO	O+K
	Çift kişilik	130 EURO	KDV dahildir.
Mövenpick Hotel	Tek kişilik	100-180 EURO	O+K KDV dahildir.
İzmir Hilton Otel	Tek kişilik	125-175 EURO	O+K
	Çift kişilik	145-195 EURO	KDV hariçtir.
Crowne Plaza	Tek kişilik	110-145 EURO	O+K
	Çift kişilik	130-165 EURO	KDV hariçtir.
Aksan Otel	Tek kişilik	85 EURO	O+K
	Çift kişilik	120 EURO	KDV dahildir.
	Üç kişilik	150 EURO	
Kaya Prestige Otel	Tek kişilik	60 EURO	O+K
	Çift kişilik	75 EURO	KDV dahildir.
Best Western Konak Otel	Tek kişilik	63 EURO	O+K
	Çift kişilik	78 EURO	KDV dahildir.
Palm City Otel	Tek kişilik	45 EURO	O+K
	Çift kişilik	65 EURO	KDV dahildir.
	Üç kişilik		
Ege Palas Otel	Tek kişilik	70 EURO	O+K
	Çift kişilik	95 EURO	KDV dahildir.
Anemon Otel	Tek kişilik	65 EURO	O+K
	Çift kişilik	75 EURO	KDV dahildir.
Anemon Fuar Otel	Tek kişilik	78-88 EURO	O+K KDV dahildir.
Kordon Otel(Pasaport)	Tek kişilik	75 EURO	O+K
	Çift kişilik	95 EURO	KDV hariçtir.
	Üç kişilik	115 EURO	
Ontur Otel	Tek kişilik	70 EURO	O+K
	Çift kişilik	85 EURO	KDV dahildir.
Blanca Hotel	Tek kişilik	60 EURO	O+K
	Çift kişilik	80 EURO	KDV dahildir.
Marla Otel	Tek kişilik	60 EURO	O+K
	Çift kişilik	75 EURO	KDV dahildir.
Beyond Otel	Tek kişilik	85 EURO	O+K
	Çift kişilik	98 EURO	KDV dahildir.
Otel Ege Sağlık	Tek kişilik	63-84 EURO	O+K
	Çift kişilik	73-94 EURO	KDV dahildir.
My Otel	Tek kişilik	75 EURO	O+K
	Çift kişilik	90 EURO	KDV dahildir.
SC Inn Otel	Tek kişilik	65 EURO	O+K
	Çift kişilik	90 EURO	KDV dahildir.
Blue Otel	Standart Oda	70 EURO	O KDV dahildir.

3.1.4.4.3 Bed & Breakfast İşletme Modeli;

Türkiye’de, turizmin en önemli sorunlardan biri olarak ifade edilen arz fazlalığı karşısında konaklama işletmeleri en kolay pazarlama aracı olan fiyatı, sistem işletmelerinde ön plana çıkarmayı tercih etmektedir. Bunun beraberinde fiyatı, her şey dahil sistemi ile bütünleştirerek rekabet üstünlüğü sağlamaya çalışmaktadırlar. Ancak işletmelerin farklı ve uyumsuz politikaları turist kalitesinin düşmesine ve işletmelerin karlılık oranlarının azalmasına neden olmaktadır. Bu durum, aktif ve devamlı müşteri sağlayan, ayrıca karlılık oranı ve getirisi daha yüksek olan konaklama arayışlarını başlatmaktadır. Türkiye genelinde, çeşitli ekonomik kesimlere de hitap edebilen motel, pansiyon ve konuk evi işletmeleri, konaklama piyasasındaki etkin yerini almaktadır. Türkiye genelinde turizm işletmelerinde uygulanan pansiyon sistemleri şöyledir:

Turizm İşletmelerinde Uygulanan Pansiyon Sistemleri	
O.B. (Only Bed)	Tüm yiyecek-içecek ve aktivitelerin ekstra olarak ücrete tabi olduğu sadece konaklamayı içeren pansiyon şekli
B.B (Bed and Breakfast)	Ücrete sadece konaklama ve kahvaltının dahil olduğu; diğer tüm yiyecek-içecekler için farklı fiyatlandırmanın uygulandığı pansiyon şekli
H.B (Half Board)	Konaklama ve kahvaltı hizmetleri yanında öğle veya akşam yemeğinden birisinin verilmesine dayanan pansiyon sistemidir.
F.B (Full Board)	Konaklama, kahvaltı, öğlen ve akşam yemeklerinin dahil olduğu pansiyon çeşididir. Yemeklerde içilen içki ve meşrubatlar ücrete dahil değildir.
Herşey Dahil(H.D)	Konaklama yanında, kahvaltı, öğlen ve akşam yemekleri ile yemeklerde içilen yerli içki ve günün her saatinde içilen yerli içki, soğuk ve sıcak alkolsüz içecekler verilen ücrete dahil olduğu pansiyon çeşididir.

Alternatif konaklama işletmelerinde, pozitif getirinin birçok açıdan daha yüksek olacağı ön görülen başka bir seçenek ise bed & breakfast özelliğindeki bir yaklaşımdır.

Bed&breakfast: ücrete sadece konaklama ve kahvaltının dahil olduğu, diğer tüm içecekler için farklı fiyatlandırmanın uygulandığı pansiyon sistemidir.

Türkiye’de bu konseptte tam anlamıyla karşılık gelen herhangi bir işletme mevcut olmamakla birlikte, bu anlayış daha çok motel ve pansiyon tarzı işletmelerde açığını kapatmaya çalışmaktadır. Bu tür konaklama yerleri, Türkiye’de özellikle tatil beldelerinde bulunan pansiyon türü yerlere benzemektedir. Otelere göre daha ekonomik ancak kalite olarak daha mütevazı olan B&B’lerin çoğunda ödediğiniz ücrete yatma ve kahvaltı ücreti dahildir.

Bed & Breakfast konseptindeki işletmelerin, maliyet ve aktif müşteri sirkülasyonu konusunda avantajları mevcuttur. Oysa herşey dahil işletmelerde, konukların sürekli tesis içinde olması nedeniyle tesisin yıpranması, her şey dahil paketinde yer alan unsurların sürekli olarak üretilmesi veya depolanması ve hizmete sunulma mecburiyetinin oluşu, operasyonun maliyetinin yükselmesi ve uygulamayı güçleştirmesi, ürün ve malzeme fiyatlarının artması halinde bunların fiyata yansıtılamaması gibi dezavantajlar söz konusudur. Genel olarak çevre esnafının satış potansiyelini düşüren bu tarz işletme yaklaşımı daha çok turistik kesimlerde halen tercih edilmeye devam edilmektedir. Bu sebeplerle her gelir grubundaki müşteriye hitap edebilecek nitelikteki B&B konseptindeki yatırımlar ülkemizde alternatif konaklama hususunda daha cazip hale gelmekte olup, mevcut piyasadaki uygulama şekli pansiyon ve konuk evi işletmeleri ölçeğinde sınırlı kalmıştır.

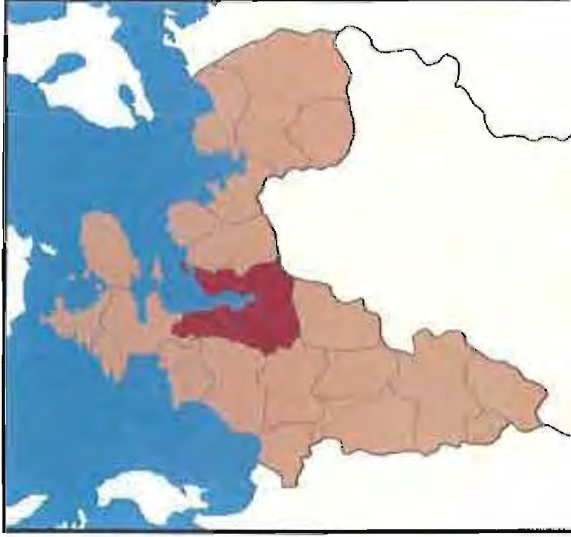
Yurtdışında daha yaygın bir pansiyon şekli olan B&B sistemi işletmelerinde farklı kalite ve özellikler söz konusudur. Buldukları ülkeye göre sunulan hizmet ve işletme kalitesinde çeşitlilik göstermekle beraber, çoğunlukla dil eğitimi ya da kısa süreli seyahatlerde bulunan turistler tarafından tercih edilmektedir. Yurtdışında da çok nitelikli, kaliteli ve lüks özelliklere sahip B&B tarzı işletmeler yoğun değildir.

Daha çok İngiltere’de kendini gösteren bu işletme tarzı, şimdilerde ABD’de yaygınlıkla uygulanmaktadır. B&B (Bed and Breakfast) işletmesi sadece bireysel evler tarafından kullanılmamaktadır.

Ülkemizde uygulanan pansiyon işletmeciliğinin geliştirilerek, daha kaliteli hizmetle sunulabilmesi, pansiyon işletmeciliğindeki halihazır altyapımızın gücüyle birleşerek, B&B konseptindeki işletmelerde daha verimli bir sonuç elde etmemiz için avantaj yaratacağı düşünülmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İzmir İli



Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği olan İzmir, kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Teke Burnu, doğuda ise Aydın-Manisa il sınırları ile çevrilmiş, 11.973 km² ' lik bir alana yayılmıştır. İzmir, Ege Bölgesi' nin en büyük, ülkemizin de üçüncü büyük ilidir.

Doğal konumu itibari ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir ili, kaliteli ve bol hammadde kaynaklarına, modern deniz, hava ve kara ulaşım ağına, eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sınai üretimle artırılmış olan önemli sayılabilecek sermaye birikimine sahiptir. Bu özellikler ilin sanayileşmesinin itici gücünü oluşturmaktadır. Kentteki en önemli organize

sanayi bölgeleri; Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, Ege Serbest Bölgesi ve Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi'dir.

İzmir nüfusunun, 2000 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içinde aldığı pay %4.97 iken bu oran (2008 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 71.517.100 kişilik Türkiye nüfusu içinde 3.795.978 kişi ile) %5.31'a ulaşmıştır.

2000 ve 2008 yılları arasında nüfus 425.112 kişi artış göstermiştir. İzmir iline bağlı köylerin toplam nüfusu 2000-2008 yılları arasında %84,7 oranında azalmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçeler ile İzmir'in nüfusu 2009 TÜİK verilerine göre 2.727.968 kişidir. Buna diğer ilçe merkezleri eklenince İzmir'in nüfusu 3.525.202'e çıkmaktadır. İzmir ilinin toplam nüfusu ise 3.868.308'dir. Kentin nüfusu 1970-1985 arasında çok artmış olup, İzmir, 1945'e kadar Türkiye'nin ikinci büyük şehri olmuştur.

	Toplam	Erkek	Kadın
Türkiye - toplam nüfus	72.561.312	36.462.470	36.098.842
İzmir - il nüfusu	3.868.308	1.933.681	1.934.627
İzmir - il/ilçe merkezleri nüfusu	3.525.202	1.761.353	1.763.849
İzmir - belde ve köyler nüfusu	343.106	172.328	170.778

Doğal konumu itibari ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir ili, kaliteli ve bol hammadde kaynaklarına, modern deniz, hava ve kara ulaşım ağına, eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sınai üretimle artırılmış olan önemli sayılabilecek sermaye birikimine sahiptir. Bu özellikler ilin sanayileşmesinin itici gücünü oluşturmaktadır. İzmir'de geleneksel sanayideki özelliklerini taşıyan gıda, tekstil, tütün ve kurutulmuş sebze-meyve sanayi yanında imalat sanayinin hemen hemen tüm dalları kurulmuş ve etkinlik gösterir düzeye ulaşmıştır. İzmir tarih boyunca

ticaret ve liman kenti olmanın avantajlarını yaşamış bir kenttir. Alsancak Limanı 20.000.000 ton kapasiteli önemli bir ihracat ve ithalat merkezidir. İzmir'den yapılan ihracat genel ihracatımızın % 40' ına yakındır. Alsancak Limanı, ihracat alanında Türkiye'nin önemli bir limanıdır.

Cumhuriyetin ilanıyla beraber modern bir kent olma yolunda giren İzmir şehri her geçen gün bu özelliğini geliştirmektedir. İzmir, günümüzde turizm merkezi olmasının yanısıra, üniversiteleri, müzeleri, konser salonları, kültür-sanat dernekleri, her yıl düzenlenen ulusal ve uluslararası festivalleri ve zengin çeşitliliğe sahip medyasıyla ülkenin en önemli kültür kavşağıdır.

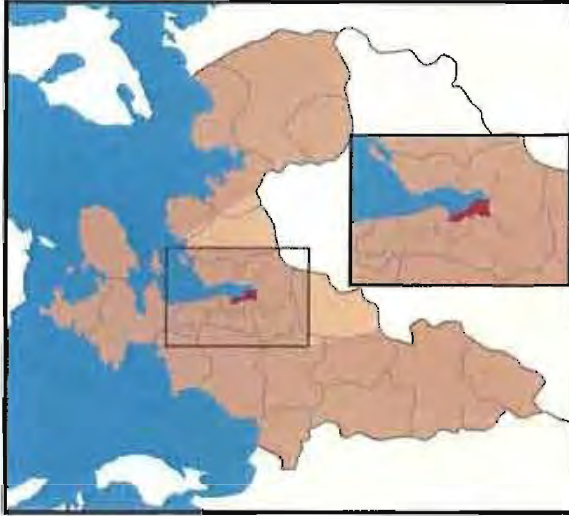
İzmir iline bağlı, İlçe Sayısı: 30, Belediye Sayısı: 91, Köy Sayısı: 621'dir. İzmir iline bağlı toplam 30 ilçe bulunmakta olup, bunlardan Konak, Bornova, Karşıyaka, Çiğli, Balçova, Buca, Narlıdere, Güzelbahçe ve Gaziemir, Foça, Alağa, Menemen, Kemalpaşa, Bayındır, Torbalı, Selçuk, Seferihisar, Menderes, Karaburun, Bayraklı, Karabağlar ve Urla Büyükşehir statüsü içinde kalan ilçelerdir. Diğerleri; Bergama, Kınık, Dikili, Ödemiş, Beydağ, Kiraz, Tire, Çeşme'dir.

İzmir'de alışveriş pazarı, genellikle şehrin merkezinde, Körfez'in iki tarafında yoğunlaşmıştır. Özellikle son yıllarda, parkende alışverişe yönelik büyük alışveriş merkezlerinin projelendirilmesinde ciddi bir gelişme görülmektedir. Forum Bornova, Agora ve Ege Park bunlardan başlıcaları ve en önemileridir.

İzmir'de ofis sektörü incelendiğinde ise şehrin merkezi iş alanının özellikle Çankaya, kısmen Alsancak ve kısmen Konak bölgelerinden oluştuğu görülmektedir. İzmir'de klasik anlamda A tipi ofis binası olarak kabul edilen binalar İstanbul ve Ankara'daki benzer yapılaşmalara göre B tipi ofis binası standartlarındadır.

İzmir ulaşım ağı bakımından ülkenin diğer illerine göre imkanları oldukça gelişmiş bir yerleşim merkezidir. Kent, kara, hava, deniz ve demiryolu ile yurtiçi ve yurtdışı bağlantılarına sahiptir.

3.2.2 Konak İlçesi



Konak ilçesi, İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan en büyük ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Karşıyaka; doğusunda Bornova; güneyinde Buca ve Gaziemir; batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

İlçenin yüzölçümü 69 km² dir. 2 köyü bulunmaktadır. Bağlı beldesi yoktur.

İzmir İli Konak İlçesi'nde 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi:2.905, Cadde adedi:90, Bulvar adedi:19, Meydan adedi 14'dür. Türkiye İstatistik Kurumu'nun adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre bölünmüş Konak'ın yerleşik nüfusu 411.112 kişidir. Bunlardan 201.385 kişisi erkek, 209.727 kişisi kadındır. Yıllık nüfus artış hızı

binde 9 civarındadır. Gündüz nüfusu tahminen bir milyonun üzerindedir.

İl/ilçe merkezleri	İl/ilçe merkezleri			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İzmir						
Konak	411.112	201.385	209.727	411.112	201.385	209.727
Toplam	411.112	201.385	209.727	411.112	201.385	209.727

İlçede 129 İlköğretim Okulu, 78 Orta Öğretim Kurumu bulunmaktadır; 155,462 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda, 7,144 öğretmen görev yapmaktadır. İlçede, 13 Hastane, 39 Sağlık Ocağı, 2 Sağlık Evi, 3 Verem Savaş Dispanseri, 7 Ana ve Çocuk Sağlığı Merkezi bulunmaktadır. Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir.

Konak İlçesi, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. 9 Eylül 1922'de gönderine çekilen bayrak ile yalnız İzmir'in değil Türkiye'nin kurtuluşunun sembollerinden biri olmuş Hükümet Konağı Konak Meydanı'ndadır. Hükümet Konağı 1868-1872 tarihleri arasında inşa edilmiştir.

Yapılışından günümüze bir İzmirliğin buluşma noktalarından biri olan Saat Kulesi Konak Meydanı'ndadır. II. Abdülhamit'in tahta çıkışının 25. yılı için 1901'de Sadrazam Mehmet Said Paşa tarafından Alman Konsolosluk binasını yapan mimara yaptırılan kule 25 metre yüksekliğindedir. Kulenin saati Alman İmparatoru II. Wilhelm'in hediyesidir.

Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Konak yakınlarında bulunan Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca Karşıyaka ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmir' lilerle dolup taşar.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	: İzmir
İlçesi	: Konak
Bucağı	: -
Mahallesi	: Alsancak
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Yüzölçümü	: 629 m ²
Pafta No.	: 909 plan
Ada No.	: 7656
Parsel No.	: 2
Ana Gayrimenkul Vasfı	: Arsa
Sahibi	: Vakıflar Genel Müdürlüğü
Hissesi	: Tam

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.

İzmir ili, Konak İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 25.02.2011 tarihinde, saat 14.30 'da yapılan tespitlerde ve 15.02.2011 tarihli, müşteri tarafından temin edilen ve ekte sunulan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Serhler Hanesinde:

19.448.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (16.09.2010 tarihinde başlamak üzere 49 yıl süre ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kira şerhi) (Başlama tarihi: 16.09.2010 Süre:49 yıl)(15.02.2011 tarih ve 3272 yev.no ile)

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

- Konu taşınmazla ilgili son üç sene içinde herhangi bir satış veya devir işlemi gerçekleşmediği öğrenilmiştir.
- 15.02.2011 tarih ve 3272 yev. No ile 19.448.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (16.09.2010 tarihinde başlamak üzere 49 yıl süre ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kira şerhi)

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.

İzmir ili, Konak ilçesi, Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 25.02.2011 tarihinde yapılan inceleme ve tespitlere göre ve 07.03.2011 tarihli, tarafımızdan temin edilen onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu parselde ait bilgiler aşağıda listelenmiştir:

✓ İmar Durumu:

- Taşınmaz 24.01.1985 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Alsancak İmar Planı'na göre "Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi(TM-taralı)" alanında kalmaktadır.
- Taşınmaz Bilişik Nizam'da, çatı katsız 8 katlıdır. Hmax: 24.80 m.'dir.
- Zemin katta konut yapılamaz.
- Parselin tamamına yapılaşma yapılabilir.

Plan notlarına göre(Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi):

- Konut, çarşı, büro, parakende ticaret, eğlence yerleri, turistik tesisler, otel ve motel, bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkları vb. yapılabilir. Zemin katta konut yapılamaz.

✓ Ruhsat ve İzinler:

- 30.04.2009 tarihli dükkan ve apartman kullanımı için 5.716 m² alanı kapsayan ruhsat belgesi bulunmaktadır. Ancak konu ruhsat iptal edilip otel kullanımı için yeni ruhsat alınacaktır.

✓ Yapı Denetim:

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün son üç yıllık dönemde hukuki durumunda (imar planı, kamulaştırma, ifraz-tevhid vb.) herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Konu taşınmazın maliki Vakıflar Genel Müdürlüğü olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketi tarafından taşınmaz 49 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Konu taşınmazın Akfen yetkililerinden alınan bilgiler doğrultusunda, ruhsat aşamasında olduğu, projelerinin oda onaylarının alınarak, 30.03.2011 tarih, 29 no'lu dilekçe ile ilgili belediye mercilerine yapı ruhsatı için başvuruda bulunulduğu, sürecin olumlu yönde ilerlediği öğrenilmiş ve yetkili makamlarda da teyit edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 25. maddesinin "J" bəndine 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.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne faaliyet konusu dahilinde alınmasında hukuki açıdan bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.6 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

Gayrimenkulün açık adresi: Alsancak mahallesi, Atatürk Caddesi, 7656 ada, 2 parsel, Konak/ İZMİR'dir.

Söz konusu taşınmaz, Atatürk Caddesi üzerinde, Konak yönünden Alsancak Polis Karakolu istikametinde ilerlerken, Gümrük Müdürlüğü karşısında, caddede üzerinde sol kolda yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde, Tarih, Gümrük Müdürlüğü, İzmir Büyük Dershane, Final Dershanesi, Migros, Alsancak Ağız ve Diş Sağlık Merkezi, eski Tekel depoları, Alsancak katlı otopark, Toprak Mahsulleri Ofisi, Punta Residans, Aksoy Residans, Kordon Kule Residans, Alsancak Garı, Alsancak Limanı, Tarihi Havagazı Fabrikası, Ulaştırma Bakanlığı İzmir Bölge Müdürlüğü, taksit dolmuş durağı ve işhanları yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge, kentin odak noktalarından biri niteliğindedir. Son dönemlerde lüks konut talebinde artış olması sebebi ile yakın çevrede residans inşaatlarında artış gözlenmekte olup, bu süreç bölgenin imajına prestij katmaktadır. Ancak taşınmazın güney cephesinde ve Kıbrıs Şehitleri Caddesi aksına kadar olan batı cephesinde sosyal dokunun bozuk olduğu ve kentsel dönüşümün başlamadığı gözlenmektedir. Taşınmazın Alsancak Garı'na, Alsancak vapur iskelesi'ne yakın konumda olması sebebi ile alternatif kolay ulaşım imkanı bulunmaktadır. Tamamlanması planlanan Aliağa-Menderes metro hattının Alsancak-Menderes hattının açılmış olması sebebi ile taşınmaza ulaşım imkanları daha da gelişmiştir. Söz konusu gayrimenkulün konumlu olduğu bölge, kentin prestijli yerleşik dokularından biridir. Değerleme konusu taşınmaz, Alsancak Limanı'na 0,20 km., Bornova Merkez'e 6,60 km., Konak Merkez'e 4,90 km., Karşıyaka Merkez'e 10,80 km. mesafededir.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe (km)
Alsancak Limanı	0,20
Bornova Merkez	6,60
Konak Merkez	4,90
Karşıyaka Merkez	10,80



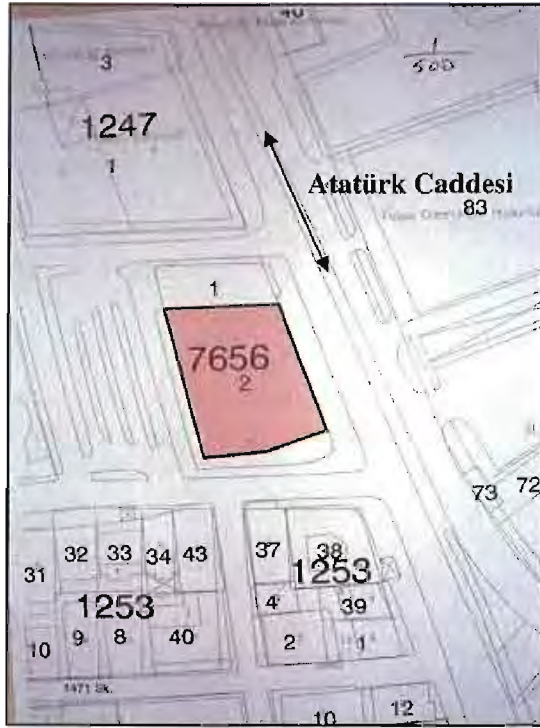
*Yukarıdaki krokilerde söz konusu taşınmazın konumu belirtilmiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Konak İlçesi, Alsancak mahallesi, 7656 ada 2 no'lu parseldir.

Değerleme konusu olan 629,00 m² yüzölçümüne sahip parsel, dikdörtgen şeklindedir. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı ve bitki örtüsü bulunmamakta olup, düz bir topoğrafyaya sahiptir. Taşınmaza hem toplu taşıma araçları, hem de özel araçlar ile ulaşım imkanı bulunmaktadır. Parselin görülebilirliği yüksektir. Parselin sınırları 2 m. yüksekliğinde tel çit ile çevrilidir.

Taşınmazın, mevcut durumda Atatürk Caddesi'ne ve 1472 Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın Atatürk Caddesi'ne yaklaşık 25 m., 1472 sokağa ise yaklaşık 15 m. cephesi bulunmaktadır.



5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı veya bitki örtüsü bulunmamaktadır.
- Taşınmaz Atatürk Caddesi'ne ve 1472 Sokak'a cephelidir.
- Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Taşınmazın yakın çevresinde, Tariş, Gümrük Müdürlüğü, İzmir Büyük Dershane, Final Dershanesi, Migros, Alsancak Ağız ve Diş Sağlık Merkezi, eski Tekel depoları, Alsancak katlı otopark, Toprak Mahsülleri Ofisi, Punta Residans, Aksoy Residans, Kordon Kule Residans, Alsancak Garı, Alsancak Limanı, Tarihi Havagazı Fabrikası, taksit dolmuş durağı ve işanları yer almaktadır.
- Taşınmazın kent merkezine, 1. Kordon'a olan yakınlığı nedeniyle cazibesi yüksek olmakla birlikte, güneyinde kalan bölge ve Kıbrıs Şehitleri Caddesi aksına kadar olan batı cephesi sosyal hareketlilik açısından az tercih edilen bölgedir.
- Taşınmaza ulaşım merkezi konumda ve ana arterlerin yakınında olması sebebiyle oldukça kolaydır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımudur. 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?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımudur.

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 yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca 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 en etkin ve verimli kullanımı imar planı ile uyumlu olarak "Ticari" amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Söz konusu taşınmazın İzmir kent merkezinde yer alması,
- ✓ Taşınmaz bulunduğu bölgenin coğrafik olarak da kentin merkezini işaret ediyor olması,
- ✓ Ulaşılabilirliğinin yüksek olması,
- ✓ Alsancak Limanı ve fuara yakın konumda olması,
- ✓ İzmir Limanı'na, ana akslara yakın olması nedeniyle güçlü ulaşım ilişkilerine sahip olması,
- ✓ Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- ✓ Sosyal donatılara yakın konumda yer alması,
- ✓ Köşe konumda olması sebebi ile reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- ✓ Atatürk Caddesi'ne cephesinin olması,

❖ ZAYIF YANLAR

- Otel inşaatı için mimari proje onayı ve ruhsat belgesinin henüz alınmamış olması

❖ FIRSATLAR

- ✓ Taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte arsanın bulunmaması,
- ✓ Taşınmazın köşe konumda olması ve cephesinin açık olması sebebi ile reklam ve görülebilirlik kabiliyetinin yüksek olması,
- ✓ Taşınmazın Alsancak Limanı'na yakın olması sebebi, üzerinde geliştirilecek projenin gayrimenkule pozitif getiri sağlayabilecek olması,
- ✓ Taşınmazın bulunduğu bölgede kaliteli inşaatların artması sebebi ile bölgenin cazibe merkezinin olması beklentisinin bulunması,

❖ TEHDİTLER

- x Ekonomik kriz ve dalgalanmaların, gayrimenkul piyasasını olumsuz etkiliyor olması.

BÖLÜM 8

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZİ

8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

8.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

8.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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 Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi 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 bilmese 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 görülür 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 üretilecek 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.

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'u olup gösterge tahvil niteliği taşımaktadır.

Risksiz getiri oranı değişkenleri³

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

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

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 onarının içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

Finansal Piyasa Özellikleri ⁴	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

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 meblağı, 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 yansıtmalıdır. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.⁵

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)ı 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, kullanılabilirliği 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.⁶

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

⁵ International Valuation Standarts, Sixth Edition , 2003 , p.323

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

8.2.5. Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM) 7

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

8.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

8.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır:

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır:

- Taşınmaz ile aynı mevkide, limanın karşısında, üzerinde yaklaşık 500 m² kargir bina bulunan, 800 m² taban alanlı inşaat hakkı bulunan, ticaret alanı imarlı, 3.000 m² net arsanın 18.000.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (6.000 TL/m²)
- Taşınmaz ile aynı mevkide, 1471, 1472 ve 1473 sokakların kesişiminde konumlu, 4 kat ticaret alanı imarlı arsanın m²'sinin 1.500 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.250 TL/m²)
- Taşınmaz ile aynı mevkide, ara sokak içerisinde konumlu, 4 kat resmi kurum alanı imarlı arsanın m²'sinin 1.500 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.250 TL/m²)
- Taşınmaz ile aynı mevkide, 1469 sokakta konumlu, üzerinde kargir bina bulunan, bitişik nizam, 5 katlı, ticaret alanı imarlı 98 m² yüzölçümüne sahip arsanın 550.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.612 TL/m²)
- Taşınmaz ile aynı mevkide, Gazi İköğretim Okulu'na yakın konumda, üzerinde kargir bina bulunan, bitişik nizam, 4 katlı, ticaret alanı imarlı 174 m² yüzölçümüne sahip arsanın 690.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.966 TL/m²)
- Taşınmaz ile aynı mevkide konumlu, bitişik nizam, 5 katlı, ticaret alanı imarlı 339 m² yüzölçümüne sahip arsanın 1.650.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.867 TL/m²)
- Taşınmaz ile aynı mevkide konumlu, bitişik nizam, 4 katlı, ticaret alanı imarlı 90 m² yüzölçümüne sahip arsanın 250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.778 TL/m²)
- Taşınmaz ile aynı mevkide, Gündoğdu Meydanı'na yakın konumda, 7 katlı, ticaret alanı imarlı olan, 165 m² arsa üzerinde yer alan, 4 katlı, yaklaşık 20 yıllık, toplamda yaklaşık 885 m² büyüklüğündeki yapının 3.100.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.503 TL/m²)
- Taşınmaz ile aynı bölgede 1472 sokakta konumlu, üzerinde kargir ev bulunan, 4 katlı, ticaret seçeneekli konut alanı imarlı olan 40 m² yüzölçümüne sahip arsanın 2 hafta önce 60.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (1.500 TL/m²)
- Çankaya mevkinde, taşınmaza göre daha iyi konumda yer alan, üzerinde eski bina yer alan, toplam 7.500 m² inşaat alanına sahip, kısmen 4 kısmen 8 katlı, ticaret seçeneekli konut alanı

⁶ Damodaran on Valuation, Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.21

- imarlı olan, 1.006 m² yüzölçümüne sahip arsanın 10.000.000 EURO bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (19.583 TL/m²)
- Alsancak mevkinde, mevkinde, taşınmaza göre daha merkezi konumda yer alan, üzerinde eski yapı bulunan, toplamda 5.400 m² inşaat alanına sahip, 6 katlı, ticaret seçeneekli konut alanı imarlı ve hastaneler bölgesi olarak anılan bölgede yer alan, 1.187 m² yüzölçümüne sahip arsanın 7.000.000 EURO bedelle satılık olduğu bilgisi şifahen alınmıştır. (12.030 TL/m²)
- Alsancak'ta, Hürriyet Bulvarı üzerinde konumlu, 8 katlı, ticaret alanı imarlı olan, 275 m² büyüklüğündeki arsanın 3.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (10.909 TL/m²)
- Taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza 50 m. mesafede yer alan 100 m² büyüklüğündeki dükkanın, 750.000 TL'ye satıldığı bilgisi alınmıştır. (7.500 TL/m²)
- Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte arazinin bulunmadığı, taşınmazın deniz manzaralı olmaması, merkezi konumunda olması gibi sebeplerle m² birim fiyatının 6.500 TL/m²- 8.000 TL/m² aralığında değişebileceği bilgisi alınmıştır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede, yeni ofislerin m² birim fiyatlarının 2.000-3.000 TL/m² aralığında değiştiği, zemin katta yer alan dükkanların m² birim fiyatlarının 4.000-6.000 TL/m² aralığında değiştiği bilgi alınmıştır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte bir arsa bulunmadığı ve bölgede arsa kiralaması yapılmadığı bilgisi alınmıştır. Bölgede arsa kiralamasının sadece otopark amaçlı kullanıma yönelik olabileceği, bu nedenle arsa kira birim değerlerinin düşük olduğu ve taşınmazın gerçek değerini yansıtmadığı bilgisi alınmıştır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede otopark amaçlı kullanıma yönelik arsa kiralama işlemlerinde arsarların m² birim değerlerinin 5-8 TL/m²/ay aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede kat karşılığı oranının %50 oranında olduğu belirtilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazın konumu, limana ve şehir merkezine yakınlığı, ulaşım olanakları, eğimi, imar durumu, yüzölçümü, geometrik şekli, deprem bölgesinde yer alması gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri araştırılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

8.3.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Adil Piyasa Değeri Takdiri

ARSA DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri (*) 49/49 yıllık(**)	5.600	.-TL/m ²		
Arsa Büyüklüğü	629,00	m ²		
Toplam Arsa Değeri	3.522.400	.-TL	3.520.000	TL
(*) Arsa için birim değeri olarak 8.000 TL/m² arsa değerine binaen 49 yıllık kira değeri olarak % 70'i alınmıştır.				
Arsa Değeri Hesap Detayı = (imarlı arsa değeri x 49 yıllık üst hakkı katsayısı x süre oranı)				
= 8.000(TL/m ²) x 0.70 x 49/49				
= 5.600 (TL/m²)				

Değerlemeye konu taşınmazda, mevcut kullanım itibarıyla kiralanabilir açık alan 629 m²dir. Arsanın ortalama aylık kira değeri **32 TL/m²/ay** olarak takdir edilmiştir.

Açık alanların m ² başına ortalama aylık kira değeri	32,00	TL/m ² /ay
Kiralanabilir açık alan	629,00	m ²
Kiralanabilir açık alanların aylık kira getirisi	20.128,00	TL
Kiralanabilir açık alanların yıllık kira getirisi	241.536,00	TL
Kiralanabilir açık alanların yaklaşık aylık kira getirisi	20.000,00	TL

8.3.2 Maliyet Oluşumu Analizi

Bu analizde gayrimenkulun bina maliyet değerleri , maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın mevcut durumunu hesaplamak için kullanılan inşaat maliyetleri, projenin değerlendirme günü itibarı ile tamamlanan inşaat maliyetidir. İnşaat maliyeti değerleri Akfen GYO A.Ş.'nin avans ödemeleri düşülmüş muhasebe kayıtlarından alınmış olup, rapor ekinde sunulmuştur. Aşağıdaki tablonun detayı "Geliştirme Yaklaşımı" bölümündeki inşaat maliyet hesabında yer almaktadır.

TOPLAM MALİYET (EURO)	
İnşaat Maliyeti (€)	4.640.164
Altyapı Maliyeti (€)	417.615
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Mal.(€)	185.607
Proje Genel Giderler (€)	419.471
İksa Maliyet Bedeli (€)	72.000
TOPLAM (€)	5.734.856
TAMAMLANMIŞ MALİYET (€)	501.669
KALAN İNŞAAT MALİYETİ	5.233.187

TOPLAM ARSA DEĞERİ(€)	1.590.457
TAMAMLANMIŞ MALİYETİ(€)	501.669
TOPLAM DEĞER(€)	2.092.126
TOPLAM DEĞER(TL)	4.630.293
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER(TL)	4.630.000

8.3.3 Geliştirme Yaklaşımı

Önerilen Projede, her yıl ödenen kira bedelleri için, T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Akfen Yatırım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanmış olan 16.09.2010 tarihli, 09060 no'lu sözleşme şartlarının geçerli olacağı kabul edilmiştir. Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.

Proje Varsayımları:

- Halen devam eden ruhsat tadilatı işlemlerinin olumlu sonuçlanacağı ve otel olarak ruhsatlandırılacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, 629 m² parsel alanı üzerinde 3 yıldızlı otel inşa edileceği varsayılmıştır.
- Söz konusu projenin mevcut imar durumu, İzmir Büyükşehir Belediyesi ilgili yönetmeliklerine bağlı olarak toplam inşaat alanının 5.555 m² olacağı öngörülmüştür.
- Önerilen projede toplam inşaat alanının, 4.485 m²'sinin otel alanına, 89,70 m²'sinin tesisat alanına, 224,24 m²'sinin sığınak alanına, 756 m²'sinin otopark alanına ayrılacağı kabul edilmiştir.

Alansal Dağılım	Alan (m ²)
Otel	4.485
Tesisat Katı (Otel)	89,70
Sığınak	224,24
Otopark Alanı (Emsal Dışı)	756,00
Toplam	5.555

İmar Planına Göre, Yasal İnşaat Hakkı	Kat Sayısı	Alan (m ²)
Zemin Oturma Alanı İnşaatı	1	629,00
Üst Katlar İnşaatı	7	629,00
TOPLAM		5.032,00

- Otelin 140 odalı olacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, otelin bir sene içinde 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışması yapılan otelin üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilecektir. Otel'in öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otelin 3 yıldızlı şehir oteli şeklinde işleyeceği varsayılarak verilmiştir.
- Önerilen projede, inşaatın % 70 'inin 2011 yılında, % 30 'unun 2012 yılı içinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, otel işletmesinin 2012 yılı Temmuz ayı başında hizmete gireceği kabul edilmiştir.
- Önerilen projede, planlanan inşaatlarının inşaat büyüklüğü ve inşaat başlamadan önceki yasal prosedürün 2011 yılı içinde tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Otel oda satış değerinin çevredeki diğer otel projelerinin rakamları baz alınarak, 2012 yılında 65 €/oda ile başlayarak, ilk 10 yıl % 4,00 artış oranı ile 2021 yılında 92,52 €/oda mertebesine, kalan yıllar boyunca %2,5 artış oranı ile 2059 yılında 236,44 €/oda mertebesine yükselerek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, otel doluluk oranlarının 2012 yılında %50, 2013 yılında %65, 2014 yılında %75, 2015 yılında %82 mertebelerinde gerçekleşeceği daha sonraki yıllarda değişmeyeceği öngörülmüştür.
- Otelin işletmeye açılmasından itibaren, her yıl düzenli olarak %1,5 oranında yenileme maliyeti giderinin olacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, otelde satılan odalardan hariç extra yiyecek-içecek gelirleri, diğer gelirler başlığı altında otelin toplam gelirlerine dahil edilmiş olup, diğer gelirler oranı %23 olarak kabul edilmiştir.
- Önerilen projede, çevredeki diğer benzer nitelikteki otel projelerinin verimliliği baz alınarak, otelin karlılığının 2012 yılında %36 oranından başlayıp, 2015 yılında %54 oranına yükselerek sabitleneceği varsayılmıştır.

- T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Akfen Yatırım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanmış olan kira ve işletme sözleşmesi doğrultusunda, her yıl düzenli kira ödemesi yapılacağı kabul edilmiştir.
- Kira ve işletme sözleşmesinde yer alan ÜFE oranı yıllık ortalaması olan %2,5 olarak kabul edilmiş olup, kalan yıllarda da bu oranın sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Yapının tamamının Akfen GYO 3 yıldızlı otel standartlarında inşaa edileceği varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı, gerekli tüm izinlerin alındığı varsayılmıştır.
- 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.)
- İndirgeme oranının %11 olacağı varsayılmıştır.
- Proje değerlendirme çalışmasında % 6,3 "Risk Primi Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmalara İVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Toplam maliyet hesapları içinde; ortak alan dekorasyon ve ince işler maliyetleri, zemin iyileştirme, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekleştirileceği varsayılmıştır.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; arazinin harfiyatı, elektrik altyapısı, atık-çıme suyu altyapısı, telekom altyapısı v.b. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; elektrik, sıhhi tesisat, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.
- Çalışmalar sırasında birim fiyat ve toplam değerler EURO olarak kullanılmıştır. 1 EURO: 2,2132 TL kabul edilmiştir.
- Projedeki maliyetler anahtar teslim maliyetleri içermektedir.
- Avans ödemesi hariç proje çizim ile onay maliyetleri, ruhsat harçları gibi belli proje genel giderlerinin gerçekleşmiş olduğu kısımları gerçekleşmiş olup, gerçekleşen maliyet değeri olarak Akfen GYO A.Ş.'nin muhasebe kayıtlarında ki değer olan 501.669.-€ kullanılmıştır. Kalan inşaat maliyeti nakit akışına yansıtılmıştır.

İNŞAAT MALİYETİ (€)

Alansal Dağılım	Alan (m2)	Maliyet (EURO/m2)	Maliyet (EURO)	Yüzde dağılım (%)
Otel	4.485	975	4.372.680	100,00%
Tesisat Katı (Otel)	89,70	250	22.424	
Siğınak	224,24	250	56.060	
Otopark Alanı (Emsal Dışı)	756,00	250	189.000	
Toplam	5.555		4.640.164	100,00%

ALTYAPI MALİYETİ

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (EURO)	Oran	Maliyet (EURO)
4.640.164	9%	417.615

- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; tali ve ana su kanallarının maliyeti, arazinin harfiyatı, doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-çeme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme v.b. bulunmaktadır.

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (EURO)	Oran	Maliyet (EURO)
4.640.164	4%	185.607

- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, açık otopark düzenlemeleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır.

ARA TOPLAM MALİYET (EURO)	
İnşaat Maliyeti (EURO)	4.640.164
Altyapı Maliyeti (EURO)	417.615
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (EURO)	185.607
TOPLAM (EURO)	5.243.385

- Toplam maliyet hesapları içinde; bina anahtar teslim maliyeti, ortak alanların inşaat maliyeti, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekleşeceği varsayılmıştır.

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet (EURO)	Oran	Maliyet (EURO)
5.243.385	8%	419.471

- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.

İKSA MALİYET TABLOSU	
Bodrum Kat Adedi	2
İksa Yapılacak Yüzey Derinliği (m./kat adedi)	3
Toplam Derinlik (m.)	6
Temel-İksa Sistemi Çevresi (m.)	45
İksa Yapılacak Yüzey Alanı	288
İksa Maliyeti (EURO/m ²)	250
Toplam Maliyet (EURO)	72.000

TOPLAM MALİYET (EURO)	
İnşaat Maliyeti (€)	4.640.164
Altyapı Maliyeti (€)	417.615
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Mal.(€)	185.607
Proje Genel Giderler (€)	419.471
İksa Maliyet Bedeli (€)	72.000
TOPLAM (€)	5.734.856
TAMAMLANMIŞ MALİYET (€)	501.669
KALAN İNŞAAT MALİYETİ	5.233.187

KALAN MALİYETİN YILLARA DAĞILIMI			
	2011	2012	TOPLAM
ORAN	70%	30%	100%
MALİYET (EURO)	3.663.231	1.569.956	5.233.187

OTEL	
ODA SAYISI	140
YATAK SAYISI	280
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ	51.100
ODA FİYATI (€) (2012)	65
İLK 10 YIL İÇİN ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	4,00 %
KALAN YILLAR İÇİN ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	2,5%
EURO BÖLGESİ ENFLASYON ORANI	
DİĞER GELİR ORANI (%)	23%
YENİLEME MALİYETİ ORANI	1,5%
ENFLASYON ORANI	2,50%

Rayiç Değeri (€)	Bina Sigorta Esas Değeri (€)	Toplam (€)
1.203.015	2.534.765	3.737.780

	2011 YILI	2012 YILI	2013 YILI
Bina Sigorta Bedeli (€)	8.111	8.314	8.522
Emlak Vergisi Bedeli (€)	14.951	15.325	15.708
Enflasyon	2,5%		

OTEL NAKIT AKIŞI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
VILLAR	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
KAPASİTE KULLANIM ORANI (%)	0	50%	65%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
SATILAN ODA SAYISI	12.800	33.215	38.325	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902
ODA FİYATI (EURO)	65,00	67,60	70,30	73,12	76,04	79,08	82,25	85,54	88,58	92,52	94,83	97,20	99,63
ODA GELİRİ (EURO)	837.200	2.245.234	2.694.401	3.063.713	3.186.262	3.313.712	3.446.261	3.584.111	3.727.476	3.876.575	3.973.489	4.072.826	4.174.647
DİĞER GELİRLER (EURO)	192.556	516.427	619.712	764.654	732.840	762.154	792.640	824.346	857.319	891.612	913.902	936.750	960.169
TOPLAM GELİRLER (EURO)	1.029.756	2.761.761	3.314.113	3.768.367	3.919.102	4.075.866	4.238.901	4.408.457	4.584.795	4.768.187	4.887.392	5.009.576	5.134.816
GOP (%)	30%	45%	59%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%
GOP (EURO)	370.712	1.242.792	1.667.556	2.034.918	2.115.315	2.200.568	2.289.008	2.380.567	2.475.799	2.574.821	2.639.191	2.705.171	2.772.801
İŞLETME GİDERLERİ	-659.044	-1.518.958	-1.657.066	-1.733.445	-1.802.787	-1.874.898	-1.949.654	-2.027.890	-2.109.096	-2.193.355	-2.248.200	-2.304.405	-2.362.015
YENİLEME MALİYETİ (EURO)	-36.087	-71.343	-73.126	-74.954	-76.828	-78.749	-80.718	-82.735	-84.804	-86.924	-89.097	-91.324	-93.608
BİNA SİGORTASI:	-4.069	-6.314	-8.522	-8.735	-8.963	-9.177	-9.407	-9.647	-9.897	-10.157	-10.427	-10.707	-11.000
GİDERLER (EURO)	-698.270	-1.598.625	-1.738.704	-1.817.128	-1.888.568	-1.962.824	-2.040.018	-2.120.032	-2.203.216	-2.289.696	-2.348.704	-2.405.136	-2.465.029
ESAS FAALİYET KARU	331.536	1.163.136	1.575.409	1.951.239	2.030.534	2.113.042	2.198.882	2.288.425	2.381.579	2.478.490	2.540.688	2.604.440	2.669.786
İNŞAAT MALİYETİ (EURO)	0	-3.063.231	-1.569.956	-139.901	-143.266	-145.878	-150.550	-154.314	-158.171	-162.126	-166.179	-170.333	-174.592
KİRA ÖDEMESİ(İ)	-12.800	-12.800	-12.800	-12.800	-12.800	-12.800	-12.800	-12.800	-12.800	-12.800	-12.800	-12.800	-12.800
NET NAKIT AKIŞLARI	-3.575.918.41	-1.251.107.03	1.322.745.07	1.435.608.01	1.607.938.71	1.593.655.82	1.552.491.95	2.044.658.76	2.130.253.24	2.219.453.24	2.312.311.57	2.379.354.53	2.429.848.55
	2.490.829.93												

	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041
82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902
102,12	104,67	107,29	112,72	115,64	118,43	121,39	124,42	127,53	130,72	133,99	137,34	140,77	144,26	147,90	151,60	155,39	159,25	163,16
4.279.013	4.385.989	4.495.638	4.608.029	4.723.230	4.841.311	4.962.343	5.088.402	5.213.562	5.343.901	5.477.499	5.614.436	5.754.797	5.898.687	6.046.134	6.197.287	6.352.219	6.511.025	6.673.616
984.173	1.038.777	1.093.987	1.150.847	1.209.343	1.269.572	1.331.643	1.395.572	1.461.372	1.529.057	1.598.633	1.670.119	1.743.624	1.819.167	1.896.767	1.976.443	2.058.216	2.142.107	2.228.136
5.263.186	5.294.766	5.529.635	5.667.876	5.809.573	5.954.812	6.103.582	6.256.274	6.412.681	6.572.998	6.737.323	6.905.756	7.078.400	7.255.360	7.436.744	7.622.663	7.813.230	8.008.560	8.208.660
54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%
2.842.121	2.913.174	2.986.003	3.060.553	3.137.169	3.215.599	3.295.989	3.378.398	3.462.848	3.549.415	3.638.155	3.729.108	3.822.336	3.917.855	4.013.672	4.111.798	4.212.238	4.314.007	4.418.120
-2.421.096	-2.481.652	-2.543.632	-2.607.223	-2.672.433	-2.739.214	-2.807.694	-2.877.896	-2.949.833	-3.023.579	-3.099.169	-3.176.648	-3.256.064	-3.337.466	-3.420.902	-3.506.425	-3.594.095	-3.683.938	-3.775.000
-95.948	-98.346	-100.806	-103.325	-105.908	-108.556	-111.270	-114.052	-116.903	-119.826	-122.821	-125.892	-129.039	-132.265	-135.572	-138.961	-142.435	-145.996	-149.646
-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407
-2.576.420	-2.589.345	-2.603.844	-2.719.955	-2.787.718	-2.857.176	-2.928.370	-3.001.345	-3.076.143	-3.152.811	-3.231.397	-3.311.946	-3.394.510	-3.479.137	-3.565.881	-3.654.792	-3.745.927	-3.839.340	-3.935.000
2.736.766	2.805.421	2.875.791	2.947.921	3.021.854	3.097.636	3.175.312	3.254.930	3.336.538	3.420.187	3.505.927	3.593.810	3.683.891	3.776.223	3.870.864	3.967.870	4.067.302	4.169.220	4.273.580
-263.760	-260.054	-256.598	-253.281	-250.093	-247.026	-244.072	-241.328	-238.794	-236.468	-234.349	-232.436	-230.728	-229.225	-227.927	-226.834	-225.947	-225.266	-224.791
2.483.016.01	2.546.326.57	2.609.194.90	2.674.659.94	2.741.761.60	2.810.540.89	2.881.039.49	2.953.300.64	3.027.369.32	3.103.287.59	3.181.106.06	3.260.897.84	3.342.624.70	3.426.256.48	3.511.853.26	3.600.384.48	3.691.809.15	3.786.100.15	3.883.250.15

	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
82%	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	16.09.2059
82%	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	82%
82%	159,27	163,25	167,33	171,52	175,81	180,20	184,71	189,32	194,05	198,91	203,88	208,98	214,20	219,56	225,05	230,67	29,733
82%	6.673.800	6.840.845	7.011.661	7.186.963	7.366.627	7.550.792	7.739.662	7.933.051	8.131.378	8.334.662	8.543.029	8.756.604	8.975.519	9.199.907	9.429.906	9.665.653	7.030.107
82%	1.534.974	1.573.348	1.612.682	1.652.999	1.694.324	1.736.662	1.780.099	1.824.602	1.870.217	1.916.972	1.964.697	2.014.019	2.064.369	2.115.979	2.168.878	2.223.100	1.616.925
82%	8.208.774	8.413.994	8.624.343	8.839.952	9.060.951	9.287.475	9.519.661	9.757.653	10.001.594	10.251.634	10.507.925	10.770.623	11.039.889	11.315.886	11.598.783	11.888.753	8.647.032
54%																	54%
54%	4.432.738	4.543.557	4.657.145	4.773.574	4.892.913	5.015.236	5.140.617	5.269.133	5.400.861	5.535.882	5.674.280	5.816.137	5.961.540	6.110.578	6.263.343	6.419.926	4.669.997
54%	-3.776.036	-3.870.437	-3.967.198	-4.066.378	-4.168.037	-4.272.238	-4.379.044	-4.488.520	-4.600.733	-4.715.752	-4.833.646	-4.954.487	-5.078.349	-5.205.308	-5.335.440	-5.468.826	-3.977.635
54%	-149.646	-153.387	-157.222	-161.152	-165.181	-169.310	-173.543	-177.892	-182.329	-186.887	-191.559	-196.348	-201.257	-206.288	-211.446	-216.732	-157.635
54%	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-4.736
54%	-3.935.088	-4.033.231	-4.133.826	-4.236.937	-4.342.625	-4.450.955	-4.561.984	-4.675.809	-4.792.469	-4.912.045	-5.034.611	-5.160.241	-5.289.012	-5.421.002	-5.556.292	-5.694.964	-4.140.006
54%	4.273.686	4.380.763	4.490.517	4.603.045	4.718.326	4.836.519	4.957.667	5.081.844	5.209.126	5.339.589	5.473.314	5.610.382	5.750.876	5.894.884	6.042.491	6.193.788	4.507.026
54%																	
54%	-395.764	-405.658	-415.799	-426.194	-436.849	-447.770	-458.966	-470.439	-482.203	-494.256	-506.611	-519.276	-532.258	-545.566	-559.204	-573.184	-416.893
54%	3.877.922,03	3.975.105,24	4.074.718,04	4.176.821,15	4.281.476,85	4.388.748,93	4.498.702,82	4.611.405,66	4.726.925,85	4.845.354,17	4.966.702,68	5.091.105,41	5.218.618,21	5.349.318,83	5.483.286,97	5.620.604,31	4.090.132,50

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	4,70%	4,70%	4,70%
Risk Primi	5,3%	6,3%	7,3%
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	11,00%	12,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	14.381.936	12.051.040	10.154.249

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

www.tskbgd.com.tr

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

Ankara Şubesi: Aziziye 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

4

8.3.4 Projenin Kira Gelirlerine Göre Değeri

- Bu çalışmada Akfen GYO A.Ş. ve Accor Grubu arasındaki çerçeve anlaşmasına göre otelin Accor Grubu tarafından 3 yıldızlı İbis Otel konseptinde işletileceği varsayılmıştır. Kira gelirleri diğer otellerdeki oranlar üzerinden alınmıştır.
- **Değerleme çalışması yapılan Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş tarafından geliştirilen otelin Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi beşi (%25) veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin yüzde yetmişinden (%70) yüksek olan olan miktarı ödeyeceği varsayılmıştır.**
- Önerilen projede, 629 m² parsel alanı üzerinde 3 yıldızlı otel inşa edileceği varsayılmıştır.
- Söz konusu projenin mevcut imar durumu, İzmir Büyükşehir Belediyesi ilgili yönetmeliklerine bağlı olarak toplam inşaat alanının 5.555 m² olacağı öngörülmüştür.
- Önerilen projede toplam inşaat alanının, 4.485 m²'sinin otel alanına, 89,70 m²'sinin tesisat alanına, 224,24 m²'sinin sığınak alanına, 756 m²'sinin otopark alanına ayrılacağı kabul edilmiştir.
- Otelin 140 odalı olacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, otelin bir sene içinde 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışması yapılan otelin üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilecektir. Otel'in öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otelin 3 yıldızlı şehir oteli konseptinde işleyeceği varsayılarak verilmiştir.
- Önerilen projede, inşaatın % 70 'inin 2011 yılında, % 30'unun 2012 yılı içinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, otel işletmesinin 2012 yılı Temmuz ayı başında hizmete gireceği kabul edilmiştir.
- Önerilen projede, planlanan inşaatlarının inşaat büyüklüğü ve inşaata başlamadan önceki yasal prosedürün 2011 yılı içinde tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Otel oda satış değerinin çevredeki diğer otel projelerinin rakamları baz alınarak, 2012 yılında 65 €/oda ile başlayarak, ilk 10 yıl % 4,00 artış oranı ile 2021 yılında 92,52 €/oda mertebesine, kalan yıllar boyunca %2,5 artış oranı ile 2059 yılında 236,44 €/oda mertebesine yükselerek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, otel doluluk oranlarının 2012 yılında %50, 2013 yılında %65, 2014 yılında %75, 2015 yılında %82 mertebelerinde gerçekleşeceği daha sonraki yıllarda değişmeyeceği öngörülmüştür.
- Önerilen projede, otelde satılan odalardan hariç extra yiyecek-içecek gelirleri, diğer gelirler başlığı altında otelin toplam gelirlerine dahil edilmiş olup, diğer gelirler oranı %23 olarak kabul edilmiştir.
- Önerilen projede, çevredeki diğer benzer nitelikteki otel projelerinin verimliliği baz alınarak, otelin karlılığının 2012 yılında %36 oranından başlayıp, 2015 yılında %54 oranına yükselerek sabitleneceği varsayılmıştır.
- T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Akfen Yatırım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanmış olan kira ve işletme sözleşmesi doğrultusunda, her yıl düzenli kira ödemesi yapılacağı kabul edilmiştir.
- Kira ve işletme sözleşmesinde yer alan ÜFE oranı yıllık ortalaması olan %2,5 olarak kabul edilmiş olup, kalan yıllarda da bu oranın sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Yapının tamamının Akfen GYO 3 yıldızlı otel standartlarında inşaa edileceği varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı, gerekli tüm izinlerin alındığı varsayılmıştır.
- 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.)

- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Bu çalışmada 49 yıllık kira yapım işletme sözleşmesi ile kiralanan arsa üzerinde geliştirilecek otelin Accor grubuna kiralanacağı varsayılmıştır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kira gelirlerini elde etmesindeki risk priminin oldukça düşük olacağı varsayılarak hesaplanmıştır. %4,70 "Risksiz Getiri Oranı"na %3,80 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı % 8,50 olarak öngörülmüştür.
- Düşük indirgeme oranı ve risk primi Accor'un uluslararası bilinirliği ve marka gücü ile garantilenmiş kira gelirlerinin yıllar itibari ile saptanacağı düşünülmektedir.
- Toplam maliyet hesapları içinde; ortak alan dekorasyon ve ince işler maliyetleri, zemin iyileştirme, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; arazinin harfiyatı, elektrik altyapısı, atık-içme suyu altyapısı, telekom altyapısı v.b. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; elektrik, sıhhi tesisat, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.
- Çalışmalar sırasında birim fiyat ve toplam değerler EURO olarak kullanılmıştır. 1 EURO: 2,2132 TL kabul edilmiştir.
- Projedeki maliyetler anahtar teslim maliyetleri içermektedir.

IBIS OTEL NAKIT AKIŞI

YILLAR	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
OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN IBIS OTEL	0	257.439	680.440	828.528	942.052	979.776	1.018.967	1.059.725	1.102.114	1.148.199	1.192.047	1.221.948	1.262.394	1.283.704
AGOP IBIS OTEL	0	201.832	715.296	974.349	1.213.414	1.261.951	1.312.429	1.364.926	1.419.523	1.476.304	1.535.356	1.573.740	1.613.094	1.663.411
KULLANILAN IBIS OTEL KİRA GELİRİ	0	257.439	715.296	974.349	1.213.414	1.261.951	1.312.429	1.364.926	1.419.523	1.476.304	1.535.356	1.573.740	1.613.094	1.663.411
ARSA KIRASI	0	-12.688	-12.688	-139.891	-143.296	-146.878	-150.550	-154.314	-158.171	-162.126	-166.179	-170.333	-174.592	-178.956
BİNA SİGORTASI	0	0	-4.089	-8.314	-8.735	-9.963	-9.177	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407
YENİLEME MALİYETİ (EURO) (%60,06)	0	0	-1.754	-3.656	-3.748	-3.841	-3.937	-4.036	-4.137	-4.240	-4.346	-4.456	-4.566	-4.680
İNŞAAT MALİYETİ (EURO)	-3.663.231	-1.569.956												
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (EURO)	0	-3.675.918	-1.331.048	822.371	1.057.656	1.102.278	1.148.764	1.197.170	1.247.808	1.300.532	1.355.425	1.389.545	1.424.519	1.460.367

31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042
1.316.797	1.348.691	1.382.409	1.416.969	1.452.393	1.489.703	1.528.921	1.569.059	1.610.170	1.643.250	1.694.331	1.726.439	1.768.600	1.813.940	1.856.166	1.905.666	1.963.307	2.032.140
1.694.746	1.737.115	1.780.542	1.825.056	1.870.682	1.917.449	1.965.366	2.014.520	2.054.883	2.116.505	2.169.418	2.223.654	2.279.245	2.336.226	2.394.632	2.454.497	2.515.860	2.578.756
1.694.746	1.737.115	1.780.542	1.825.056	1.870.682	1.917.449	1.965.366	2.014.520	2.064.883	2.116.505	2.169.418	2.223.654	2.279.245	2.336.226	2.394.632	2.454.497	2.515.860	2.578.756
-253.750	-260.094	-266.595	-273.261	-280.133	-287.065	-294.272	-301.629	-309.170	-316.899	-324.822	-332.942	-341.266	-349.797	-358.542	-367.505	-376.694	-386.111
-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407
-4.797	-4.917	-5.040	-5.166	-5.295	-5.428	-5.563	-5.703	-5.846	-5.991	-6.141	-6.295	-6.452	-6.613	-6.779	-6.948	-7.122	-7.300
1.426.792	1.462.697	1.499.499	1.537.222	1.575.888	1.615.520	1.656.143	1.697.782	1.740.462	1.784.208	1.829.049	1.875.910	1.922.721	1.970.409	2.019.994	2.070.637	2.122.638	2.175.939

31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059
2.052.194	2.103.498	2.156.086	2.209.988	2.265.238	2.321.869	2.379.915	2.439.413	2.500.399	2.562.909	2.628.981	2.692.656	2.759.972	2.828.971	2.899.696	2.972.188	3.047.509
2.643.225	2.709.306	2.777.039	2.846.465	2.917.626	2.990.567	3.065.331	3.141.954	3.220.513	3.301.026	3.383.562	3.468.141	3.554.844	3.643.715	3.734.809	3.828.178	3.924.844
2.643.225	2.709.306	2.777.039	2.846.465	2.917.626	2.990.567	3.065.331	3.141.954	3.220.513	3.301.026	3.383.562	3.468.141	3.554.844	3.643.715	3.734.809	3.828.178	3.924.844
-395.764	-405.658	-415.799	-426.194	-436.849	-447.770	-458.985	-470.439	-482.200	-494.255	-506.611	-519.276	-532.258	-545.565	-559.204	-573.184	-587.493
-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407	-9.407
-7.482	-7.669	-7.861	-8.058	-8.259	-8.466	-8.677	-8.894	-9.116	-9.344	-9.578	-9.817	-10.063	-10.314	-10.572	-10.837	-11.109
2.230.573	2.286.572	2.343.972	2.402.806	2.463.111	2.524.924	2.588.263	2.653.225	2.719.791	2.798.021	2.857.956	2.929.640	3.003.117	3.078.430	3.155.626	3.234.751	3.315.833

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	4,70%	4,70%	4,70%
Risk Primi	3,30%	3,80%	4,30%
İNDİRGEME ORANI	8,00%	8,50%	9,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	10.138.760	9.029.388	8.045.822

8.3.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan çalışmada; arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve otel için proje geliştirme yaklaşımını kullanılmıştır.

- Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından kira yapım işletme sözleşmesi ile kiralanan arsanın sözleşmesinden doğan hak değeri **3.520.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Proje geliştirme yönteminde; Akfen GYO A.Ş. tarafından kiralanan arsa üzerinde geliştirelecek olan otel projesinin gelir indirgeme yöntemine göre bulunan değer olan **12.051.000 -€** ve kira gelirinin net bugünkü değeri olan **9.029.000 -€**'nin yaklaşık ortalaması olan **10.540.000.-€) / 23.328.000. -TL (Yirmüçmilyonüçyüzyirmisekizbin.-Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır.
- İnşaatı devam eden otelin, maliyet yaklaşımı analizine göre bulunan adil piyasa değeri **4.630.000.-TL (Dörtmilyonaltıyüzotuzbin.-TL) (2.092.000.- €)** bulunmuştur.

Konu taşınmazın maliki Vakıflar Genel Müdürlüğü olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketi tarafından taşınmaz 49 yıllık sözleşme ile kiralananmıştır.

Konu taşınmazın Akfen yetkililerinden alınan bilgiler doğrultusunda, ruhsat aşamasında olduğu, projelerinin oda onaylarının alınarak, 30.03.2011 tarih, 29 no'lu dilekçe ile ilgili belediye mercilerine yapı ruhsatı için başvuruda bulunduğu, sürecin olumlu yönde ilerlediği öğrenilmiş ve yetkili makamlarda da teyit edilmiştir.

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.

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

KDV UYGULAMASI

Gayrimenkulde rutin KDV düzenlemesi uygulanacağı varsayılmıştır. Ticari gayrimenkul satışlarında uygulanacak KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

BÖLÜM 9 SONUÇ

Gayrimenkullerin, bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, imar durumları, yapılaşma koşulları, 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.

İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak Mahallesi, 909 plan, 7656 ada, 2 parsel no'lu parsel olan "Arsa" niteliğindeki niteliğindeki gayrimenkulün;	
PROJENİN 28.02.2011 TARİHLİ TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV Hariç)	4.630.000.-TL (Dörtmilyonaltıyüzotuzbin - Türk Lirası)
	2.092.000 - EURO (İkimilyondoksanikibin- EURO)

İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak Mahallesi, 909 plan, 7656 ada, 2 parsel no'lu parsel olan "Arsa" niteliğindeki niteliğindeki gayrimenkulün;	
PROJENİN 28.02.2011 TARİHLİ TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV Dahil)	5.463.000 - TL (Beşmilyondörtüyatmışüçbin- Türk lirası)
	2.469.000 - EURO (İkimilyondörtüyatmışdokuzbin- EURO)

İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak Mahallesi, 909 plan, 7656 ada, 2 parsel no'lu parsel olan "Arsa" niteliğindeki niteliğindeki gayrimenkulün;	
28.02.2011 TARİHLİ TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV Hariç)	23.328.000 - TL (Yirmiiüçmilyonüçyüzyirmisekizbin- Türk lirası)
	10.540.000 - EURO (Onmilyonbeşyüzkırkbin- EURO)

İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak Mahallesi, 909 plan, 7656 ada, 2 parsel no'lu parsel olan "Arsa" niteliğindeki niteliğindeki gayrimenkulün;	
28.02.2011 TARİHLİ TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV Dahil)	27.527.000 - TL (Yirmiyedimilyonbeşyüzyirmiyedibin- Türk lirası)
	12.437.000 - EURO (Onikimilyondörtüyüzotuzyedibin-EURO)

NOT:	1	Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
	2	KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.
	3	1 EURO = 2.2132 TL kabul edilmiştir.
	4	Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
	5	Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay 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)
---	---