

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.
KAŞÜSTÜ'NDE OTEL
YOMRA/TRABZON**



ISO9001:2008
FS 509685

Rapor Tarihi: 28.02.2011
Revizyon Tarihi: 20.04.2011

R. No: 2011REV78-2

ÖZET TABLO			
RAPOR NO:	2011REV78-2	RAPOR TARİHİ:	28.02.2011
		REV. TARİHİ*:	20.04.2011

AÇIK ADRES:	Cumhuriyet Mahallesi, Devlet Karayolu Caddesi, No:17, Kaşüstü-Yomra/TRABZON		
RAPORU HAZIRLAYAN:	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
DEĞERLEME UZMANLARI:	Hüsniye BOZTUNÇ Değerleme Uzmanı (UZ.400811)	Adem YOL Sorumlu Değerleme Uzmanı (Uz.400101)	
RAPORU TALEP EDEN:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	13.450,71 m ² arsa üzerinde yer alan 4 yıldızlı otel		
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Trabzon ili, Yomra ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, Kaşüstü köyü, Yalı mevki, G43b02c1c2ad2 pafta, 209 ada, 12 no'lu parsel üzerinde yer alan, tapuda "Betonarme otel ve müştemilatı ve arsası" niteliğindeki gayrimenkul üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı lehine tesis edilen 49 yıllık üst hakkı.		
İMAR DURUMU:	Raporun 4.3. no'lu başlığı altında belirtilmiştir.		
Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine 49 Yıllık Üst (İnşaat) Hakkı Tahsis Edilmiş Arsa Üzerinde Bulunan Otelin 28.02.2011 Tarihli Adil Piyasa Değeri (KDV Hariç)	57.790.000.-TL (Elliyedimilyonyediüzdoksanbin.-Türk Lirası)		
	26.112.000.-EURO (Yirmialtmilyonyüzonikibin.-Euro) 1 €=2,2132 TL kabul edilmiştir.Euro bilgi amaçlı verilmiştir.		
Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine 49 Yıllık Üst (İnşaat) Hakkı Tahsis Edilmiş Arsa Üzerinde Bulunan Otelin 28.02.2011 Tarihli Adil Piyasa Değeri (KDV Dahil)	68.192.200.- TL (Altmışsekizmilyonyüzdoksanikibinikiyüz.-Türk Lirası)		
	30.812.160.- EURO (Otuzmilyonsekiyüzonikibinyüzaltmış.-Euro) 1 €=2,2132 TL kabul edilmiştir.Euro bilgi amaçlı verilmiştir.		
28.02.2011 Tarihi İtbari İle Otelin Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	2.394.000.- TL (İkimilyonüçyüzdoksan dörtbin.-Türk Lirası)		
	1.082.000.- EURO (Birmilyonseksenikibin .Euro) 1 €=2,2132 TL kabul edilmiştir.Euro bilgi amaçlı verilmiştir.		
28.02.2011 Tarihi İtbari İle Otelin Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	2.824.920.- TL (İkimilyonsekiyüzüymidördübindokuzyüzüymü.-Türk Lirası)		
	1.276.760.- EURO (Birmilyonikiyüz yetmişaltıbin yediyüzaltmış .Euro) 1 €=2,2132 TL kabul edilmiştir.Euro bilgi amaçlı verilmiştir.		

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 ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlediği;
Bu sayfa değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamaz
Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
<i>*Hazırlanan revizyon değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.04.2011 tarihli yazısına istinaden oluşturulmuştur.</i>

Hüsniye BOZTUNÇ Değerleme Uzmanı (Uz.400811)	Adem YOL Sorumlu Değerleme Uzmanı (Uz.400101)
--	---

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	3
RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	3
1.2 Rapor Türü	3
1.3 Raporu Hazırlayanlar	3
1.4 Değerleme Tarihi	3
1.5 Dayanak Sözleşmesi	3
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	3
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	3
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	3
BÖLÜM 2	4
ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 Şirket Bilgileri	4
2.2 Müşteri Bilgileri	4
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	4
BÖLÜM 3	5
GENEL VE ÖZEL VERİLER	5
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	5
3.1.1 Demografik Veriler	5
3.1.2 Ekonomik Veriler	6
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	7
3.2.1 Trabzon İli	7
3.2.2 Yomra İlçesi	8
3.3 Turizm Sektörü	8
3.3.5 Bölgede Yapılan Otөл Araştırması	24
BÖLÜM 4	28
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	28
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	28
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	28
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	28
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	29
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	31
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	31
4.5 Hukuki Sorumluluk	31
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	31
BÖLÜM 5	32
DEĞERLEME KONUSU OLAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ ÇEVRESEL VE FİZİKSEL VERİLER	32
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	32
BÖLÜM 6	33
GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ	33
6.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	33
6.2 Gayrimenkulün Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri	33
BÖLÜM 7	35
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	35
BÖLÜM 8	35
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	35
8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	35
BÖLÜM 9	36
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZİ	36
9.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	36
9.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	36
9.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi	36
9.1.3 Maliyet Yöntemi	36
9.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	37
9.2. Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	37
9.2.1. Risksiz getiri oranı	37
9.2.2. Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi	38
9.2.3. İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)	38
9.2.4. Genel Kapitalizasyon Oranı	38
9.2.5. Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM)	38
9.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	39
9.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	39
9.3.2 Maliyet Yaklaşımına Göre Bina Değeri	40
9.3.4 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	40
9.3.4.1 Gayrimenkulle İlgili Sözleşmeler	41
9.3.5. Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Gayrimenkulün Değeri	41
9.3.6. Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri	45
BÖLÜM 10 SONUÇ	48

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, şirketimiz tarafından 28.02.2011 tarihinde, 2011REV78-2 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, Trabzon ili, Yomra ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, Kaşüstü köyü, Yalı mevkii, G43b02c1c2ad2 pafta, 209 ada, 12 no'lu parsel üzerinde yer alan, tapuda "Betonarme otel ve müştemilatı ve arsası" niteliğindeki gayrimenkulün 28.02.2011 tarihli Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kurulmuş olan üst hakkının değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla 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 Hüsniye BOZTUNÇ ve sorumlu değerlendirme uzmanı Adem YOL tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.02.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.02.2011 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

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

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin 16.02.2011 tarihli talebine istinaden, ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	29.01.2010	06.10.2010	31.12.2010
Rapor Numarası	2009REV427-2	2010REV195-2	2010REV387-2
Raporu Hazırlayanlar	Selen YAZICI- Hüsniye GÜRSES-Adem YOL	Hüsniye BOZTUNÇ- Adem YOL	Hüsniye BOZTUNÇ- Adem YOL
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	47.162.000,00 TL	48.362.000 TL	53.102.000.-TL

Yukarıda belirtilen rapordaki değer farklılıkları, otelin bilinirliğinin artması ile satış fiyatları ve doluluk oranındaki artış ile kur farkı ve üst hakkı süresinin değişmesinden kaynaklanmaktadır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

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

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile SPK 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

Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların 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.

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 değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

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.

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, değerlemesi 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 2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 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, 2009 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı ise binde 14,5 olarak gerçekleşmiştir.

2009 yılında 81 ilden; 67 ilin nüfusu 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. 81 il içinde 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 ülke nüfusunun %75'ine, 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 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 İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun sırasıyla; % 6,4'ü Ankara'da, % 5,3'ü İzmir'de, % 3,5'i Bursa'da, % 2,8'i Adana'da ikamet etmektedir. Nüfusu en az olan beş il ise sırasıyla; Bayburt, Tunceli, Ardahan, Kilis ve Gümüşhane'dir. En az nüfusa sahip Bayburt'da ikamet eden kişi sayısı 74.710'dir.

Türkiye nüfusunun yarısı 28,8 yaşından küçüktür. Ülkede ortalama yaş 28,8'tir. Ortanca yaş erkeklerde 28,2 iken, kadınlarda 29,3'tür. Şehirlerde ikamet edenlerin ortalama yaşı 28,7, köylerde ise 29,1'dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67'sini oluşturmaktadır. Ülke nüfusunun % 26'sı 0-14 yaş grubunda, % 7'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubundadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısı, Türkiye genelinde 94 iken illere göre 11 ile 2.486 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.486 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ildir. 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 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya ilindeki nüfus yoğunluğu 51, yüzölçümü en küçük olan Yalova ilindeki nüfus yoğunluğu ise 239 kişidir.

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

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 düşünülse, 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 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 perspektifte 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 başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsası'nın 2010 yılı başı itibarıyla artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiş, bu süreç içerisinde gayrimenkul piyasasında özellikle İstanbul konut piyasasında birbiri ardına başlayan konut projesi yatırımları ile birlikte piyasada bu yatırımlar olumlu tepkilere yol açmış ve projelere karşı yoğun talep oluşmuş olduğu gözlemlenmiştir.

Ekonomik verilerin pozitif olması ve ülke genelinde daha birçok yatırım alanına sahip olunması, 2011 yılının genel seçim yılı olması ve siyasi ve ekonomik istikrarın devam etmesi durumunda, 2011 yılı ve iler ki yıllar için yapılan öngörlere paralel ülke ekonomisinin lokomotifi gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisinin devam edeceği düşünülmektedir. Yabancı yatırımların tekrar Türkiye'ye yönlendiği görülmeye başlanmış ve yabancı yatırımcıların kriz öncesinde olduğu gibi gayrimenkul sektörünü lokomotif sektör olarak görüp destekledikleri hissedilmektedir.

Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011 -2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olacağına ilişkin öngörülmesi ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde devam edeceğini göstermektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Trabzon İli



4.664 km² yüzölçüme sahip Trabzon ili, Doğu Karadeniz Dağları'nın oluşturduğu yayın ortasındaki Kalkanlı dağlık kütlelerinin kuzeye bakan yamaçlarında 38° 30' - 40° 30' doğu meridyenleri ile 40° 30' - 41° 30' kuzey paralelleri arasında yer almakta olup, kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Gümüşhane ve Bayburt, doğusunda Rize, batısında Giresun ili bulunmaktadır.

İlin nüfusu, 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımı sonuçlarına göre 763.714'dir. Şehirler nüfusu 415.652, köyler nüfusu ise 348.062'dir. Merkez İlçe nüfusu 297.710'dür.

Trabzon kültürel ve sosyal yönden gelişmiş olmasına rağmen, arzulanan ekonomik gelişmeyi sağlayamamıştır. İlin ekonomisi halen tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır; nüfusun %65'i bu faaliyetlerde elde edilen gelirlerle geçimini

sağlamaktadır. Ticaret, sanayi, el sanatları, taşımacılık, inşaat ve diğer hizmetler alanında istihdam edilenler ise nüfusun %35'ini oluşturmaktadır. Trabzon'da toplam üretim içinde katma değer payı %59, girdi payı ise %41'dir. Trabzon'da girdi oranları Türkiye geneline göre kıyasla daha yüksektir. Bu durum maliyetlerin yükselmesi sonucunu doğurmaktadır.

Hava ulaştırması bakımından Doğu Karadeniz Bölgesi sadece Trabzon'da bir Hava Limanına sahiptir. Yeni inşa edilen dış hatlar terminal binası ise 18.05.1998 tarihinde hizmete verilmiştir. Doğu Karadeniz Bölgesi'nde ilk liman 1946-54 yılları arasında Trabzon'da inşa edilmiştir. 3.5 milyon ton/yıl yükleme-boşaltma kapasiteli Trabzon Limanı, Sovyetler Birliği'nin dağılması sonucu ortaya çıkan B.D.T. ülkeleri ile özellikle bağımsızlıklarına kavuşan Türk Cumhuriyetleri'nin, Baltık-Karadeniz (Ren-Tuna) su yolu projesinin yıllar sonra gerçekleşmesiyle de küreselleşen dünya ticaretinin batı ile doğu arasında gelişmesini sağlayacak "Transkafkasya" koridorunda dünyaya açılmakta olan önemli kapılardan biridir.

66.400 hektarlık toplam arazinin, ancak 107.421 ha (%23,1) kadarı tarıma elverişlidir. Geriye kalan kısım 185.292 hektarı (%39,7) orman, 111.628 hektarı (%23,9) çayır-mera ve 62.059 hektarı (%13,3) ürün getirmeyen arazidir.

Bölgenin önemli geçim kaynağı çay ve fıındıktır. Tarım arazisinin %61,9'unda fıındık ve çay üretimi yapılmaktadır. Mısır ve fasulye ekimine % 24,9, tütün ve patates üretimine %8,1, ve sebze-yem bitkileri üretimine %3,4'lük tarım arazisi ayrılmaktadır. İlde hayvancılık daha çok süt ve süt mamulleri üretimine yönelik olarak yapılmaktadır. Daha çok büyükbaş hayvan beslenebilmektedir. Yıldan yıla yerli kara sığırdan melez ve saf inek tercihine doğru hızlı bir istek gözlenmektedir. Balıkçılık, Trabzon için önemli bir gelir kaynağı olmakla birlikte Karadeniz'in sürekli olarak kirletilmesi neticesinde, balık üretiminde hissedilir oranda bir düşme görülmüştür. Balık türlerinin en önemlisini teşkil eden hamsi üretiminde yıllar itibarıyla dalgalanmalar yaşanmaktadır. Deniz balık avcılığına alternatif olarak iç sularda bugüne kadar 85 adet Alabalık İşletme Tesisi kurulmuş ve üretime geçirilmiştir.

Trabzon, Osmanlı döneminden kalan potansiyeli ve Cumhuriyet döneminde zaman zaman hızlanan sanayileşme hareketlerine rağmen bu alanda yeterince gelişmemiş illerden biridir. İlde büyük ölçekli üretim tesisi yok denecek kadar azdır. En önemli imalat sanayi kuruluşu 1992 yılında özelleştirilen 455 bin ton/yıl

kapasiteli Çimento Fabrikası'dır. Bunun haricindeki imalat Sanayi kuruluşları daha çok tarımsal ürünleri işleme yöneliktir.

İl'de imalat sanayinde sayılabilecek belli başlı alanlar un ve kepek, süt mamulleri, balık yağı ve unu, hazır giyim, mefruşat, ayakkabı, kereste, beton direk, lastik ve plastik ürünler, PVC boru, bakır, çinko, kurşun, alüminyum, kurşun mamulleri, boru, galvanizli sac, tuğla, metal, otomobil yan sanayii ve cerrahi dikiş malzemesi imalatıdır.

İlde 1 büyük ölçekli, 30 orta ölçekli ve 319 küçük ölçekli olmak üzere toplam 350 sanayi kuruluşu vardır. İl bazında bu sektörde çalışanların sayısı 22 bin kişi civarındadır.

3.2.2 Yomra İlçesi



Yomra, 19 Haziran 1957 yılında 7033 Sayılı Kanunla İlçe haline dönüştürülmüş ve 04 Nisan 1959 tarihinde fiilen İlçe Teşkilatı kurulmuştur. Yomra İlçesinin ilk adı DURANA' dır. İlçede yetişen YOMRA Elmasının adından ötürü İlçeye Yomra adı verilmiştir.

Yomra , Trabzon'dan 15 kilometre doğuda olup 207 kilometre karelik bir alanı kaplar. Kuzeyde Karadeniz olmak üzere batıda Yalıncağ sirtları, Zil deresinin aşağı çığırını kapsayacak biçimde doğuda Harmanlı deresinin 250 metre doğusuna kadar uzanır. Sahildeki 7.5 kilometrelik doğu batı genişliği kuzey güney doğrultusunda devam ederek kuşçuşu Yomra' ya 23.5 kilometre uzaklıkta olan Çamlıyurt-İşhan yol kavşağından sonra daralmaya başlar. Daralma komşu ilimiz Gümüşhane'nin Seydiyurdu yayla yaylasından batıya bakan bir

bıçak ucu gibi olur. Güney uç noktasında ise komşu Arsin ve 2213 metre yükseklikte Kilise tepesi bulunur. Güneyi ise komşu ilçe Maçka ile sınırlıdır. Tipik Doğu Karadeniz ikliminin özelliğini gösterir. Arazi yüksekliğinin kıyıda bölüme doğru düzenlilik göstermesi, deniz ikliminin iç bölümleri etkilemesine sebep olmaktadır. Ancak yükselti faktörü nedeniyle sahilde iç ve yüksek bölümlerde farklı iklim özellikleri görülmektedir.

Her 100 metrede sıcaklık 0,5 derece düşmektedir. Buna göre Ocak ayında Yomra merkezinde sıcaklık 10 derece ise Sırhanlı Yaylasında ısı sıfırın altına düşmüş demektir. Arazi ve dağların karayele açık bulunması Karadeniz'in nemli hava kütlelerini yağışa çeviren birinci etken olarak görülmektedir. Yıllık sıcaklık ortalaması 14.6 derece olup tamamen ılıman karakter gösterir.

Yomra İlçesinin 4 Belediyesi mevcut olup, Merkez Belediyeye bağlı 4, Özdil Belediyesine bağlı 6, Kaşüstü Belediyesine bağlı 3 ve Oymalıtepe Belediyesine bağlı 5 Mahalle olmak üzere toplam 18 Mahalle ve 17 Köyü vardır

Yomra ilçesinin nüfusu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımı sonuçlarına göre 30.614 olarak belirlenmiştir.

3.3 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 gelirden 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 olduğunu belirttiği 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 bildirilmiştir.

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 yükselmiş olup, endüstri içinde 40'a yakın sektörü doğrudan etkilemektedir.

2008 yılı değerlendirmesi:

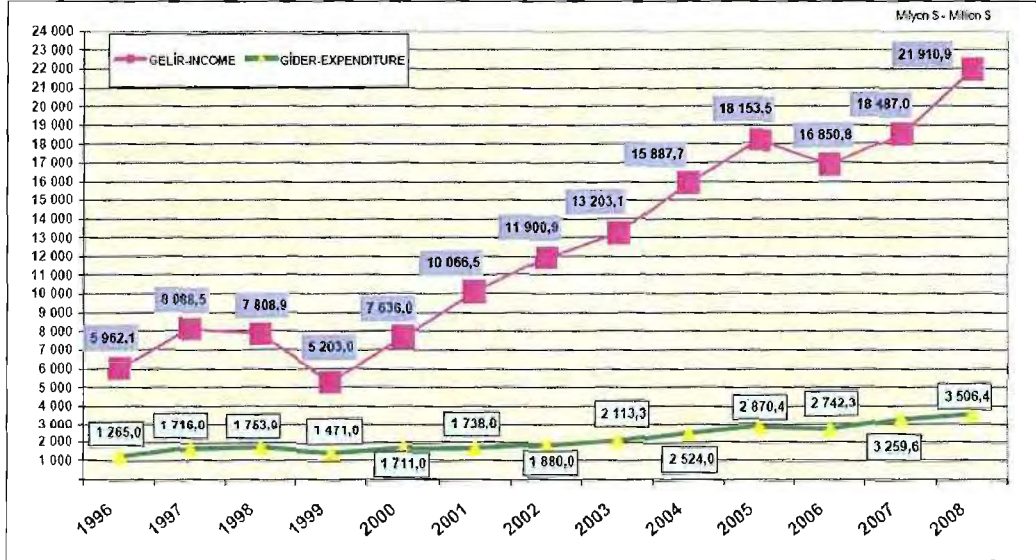
Türkiye turizm sektörü 2008 yılında %13,5 büyüme gerçekleştirerek 22 milyar USD'ın üzerinde gelir kaynağı sağlanmıştır. 2008 yılında Türkiye'ye 30 milyon 929 bin turist giriş yapmış olup giriş yapan turistlerin 6 milyonu kültür turizmi kapsamında Anadolu'yu gezmişlerdir. THY ve özel havayolu şirketleri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

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

Rakamlarla 2008

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

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



T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

2008 Yılı Ocak-Aralık Analizi:

	Ocak-Aralık Ayında Ulaşım Yoluna Göre Ülkemize Giriş Yapan Ziyaretçiler (2006-2008*)			Değişim Oranı %	Yabancılar		Değişim Oranı %	Vatandaşlar		Değişim Oranı %	
	2 006	2 007	2008*		2 006	2 007		2 006	2008*		
Havayolu	19 683 478	22 967 702	25 368 296	10,45	14 084 727	16 807 681	18 838 735	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	2 153 155	2 319 114	2 779 856	19,87
Demiryolu	90 354	81 831	85 463	4,44	71 707	68 755	72 320	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	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	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.

Ocak-Aralık Aylarında Ulaşım Yoluna Göre Ülkemizden Çıkış Yapan Ziyaretçiler (2006-2008*)												
	Toplam			Değişim Oranı %	Yabancılar			Değişim Oranı %	Vatandaşlar			Değişim Oranı %
	2 006	2 007	2008*		2 006	2 007	2008*		2 006	2 007	2008*	
Havayolu	19 516 678	22 931 678	25 634 963	11,79	13 790 412	16 681 417	18 921 565	13,43	5 726 266	6 250 261	6 713 398	7,41
Karayolu	6 099 635	6 817 529	8 197 715	20,24	3 970 198	4 524 309	5 425 201	19,91	2 129 437	2 293 220	2 772 514	20,90
Demiryolu	87 331	77 112	80 610	4,54	67 193	63 439	67 171	5,88	20 138	13 673	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.

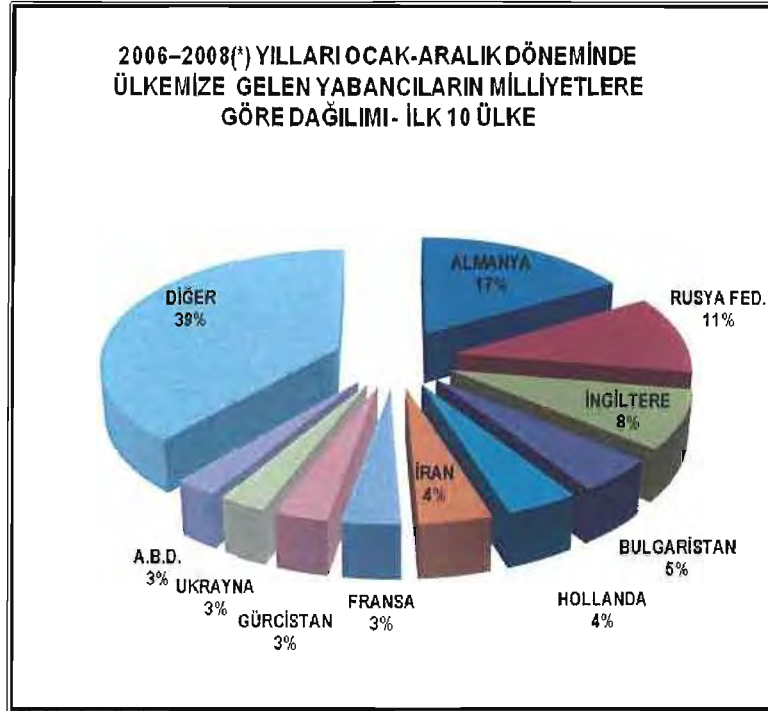
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

2006-2008(*) YILLARI OCAK-ARALIK DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCILARIN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI - İLK 10 ÜLKE						
ÜLKELER	2008*	MİL.PAY%	2 007	MİL.PAY%	2 006	MİL.PAY%
ALMANYA	4 415 525	16,77	4 149 805	17,78	3 762 475	18,98
RUSYA FED.	2 879 278	10,93	2 465 336	10,56	1 853 442	9,35
İNGİLTERE	2 169 924	8,24	1 916 130	8,21	1 678 845	8,47
BULGARİSTAN	1 255 343	4,77	1 239 667	5,31	1 177 906	5,94
HOLLANDA	1 141 580	4,33	1 053 675	4,51	997 556	5,03
İRAN	1 134 965	4,31	1 058 206	4,53	865 941	4,37
FRANSA	885 006	3,36	768 167	3,29	657 859	3,32
GÜRCİSTAN	830 184	3,15	630 979	2,70	549 328	2,77
UKRAYNA	730 689	2,77	593 302	2,54	487 917	2,46
A.B.D.	679 445	2,58	642 911	2,75	532 419	2,69
DİĞER	10 214 738	38,79	8 822 733	37,82	7 256 145	36,62
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 1. Dönem Turizm Geliri, geçen yılın aynı dönemine göre % 11,2 oranında azalarak 2.466.573.727 USD olmuştur. Bununun 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 1. Dönemde en yüksek turizm geliri 945.578.361 USD ile Mart ayında gerçekleşmiştir. Ocak ayında 798.687.484 USD, Şubat ayında ise 722.307.882 USD gelir elde edilmiştir. Ocak - Mart döneminde kişi başı ortalama harcama yabancılar da 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. Bununun 2.943.175 kişisini yabancı ziyaretçi, 693.289 kişisini ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlarımız oluşturmaktadır. 1. 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, 1.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	326 603 863	439 320	743
Toplam	2.466.573.727	3.636.464	678	896.610.492	1.202.539	746

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

Not: Beraberinde giden ziyaretçi sayıları toplama dahil edilmiştir

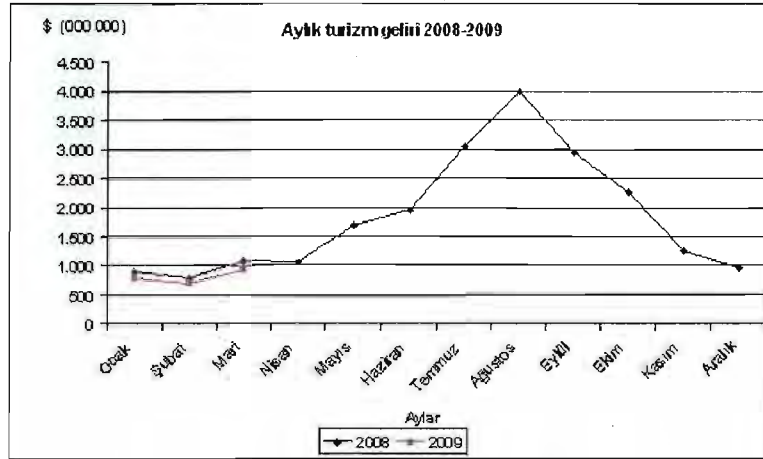
(*) Yurt dışında ikamet eden Yabancı ve Vatandaş ziyaretçi sayılarıdır

(**) 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 MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI - İLK10 ÜLKE

ÜLKELER	2009*	MİL.PAY%	2008	MİL.PAY%	2007	MİL.PAY%
ALMANYA	214.617	17,77	268.000	20,53	226.071	20,55
İRAN	147.262	12,19	112.760	8,64	101.008	9,18
BULGARİSTAN	101.203	8,38	83.691	6,41	87.305	7,94
GÜRCİSTAN	82.870	6,86	52.084	3,99	45.332	4,12
İNGİLTERE	49.547	4,1	55.362	4,24	39.105	3,56
YUNANİSTAN	41.955	3,47	45.593	3,49	26.946	2,45
FRANSA	36.530	3,02	38.424	2,94	36.264	3,3
RUSYA FED.	36.134	2,99	57.515	4,41	47.118	4,28
HOLLANDA	31.367	2,6	34.509	2,64	30.689	2,79
SURİYE	29.676	2,46	28.822	2,21	18.431	1,68
DİĞER	436.568	36,15	528.537	40,49	441.691	40,16
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	1.165.383	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	997.691	19,99	393.596	512.150	593.432	15,87
Demiryolu	12.232	12.747	11.858	-6,97	10.980	11.278	10.555	-6,41	1.252	1.469	1.303	-11,30
Denizyolu	160.035	150.950	144.636	-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.

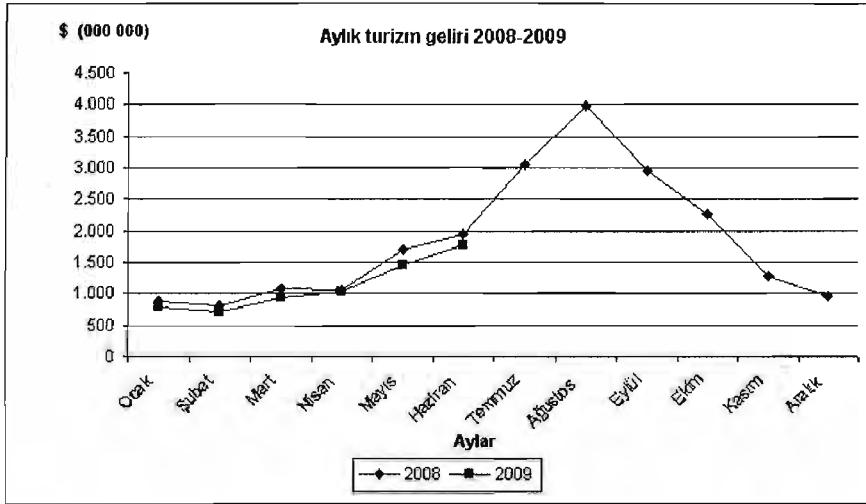
*T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

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 Bülten'inden alınmıştır.



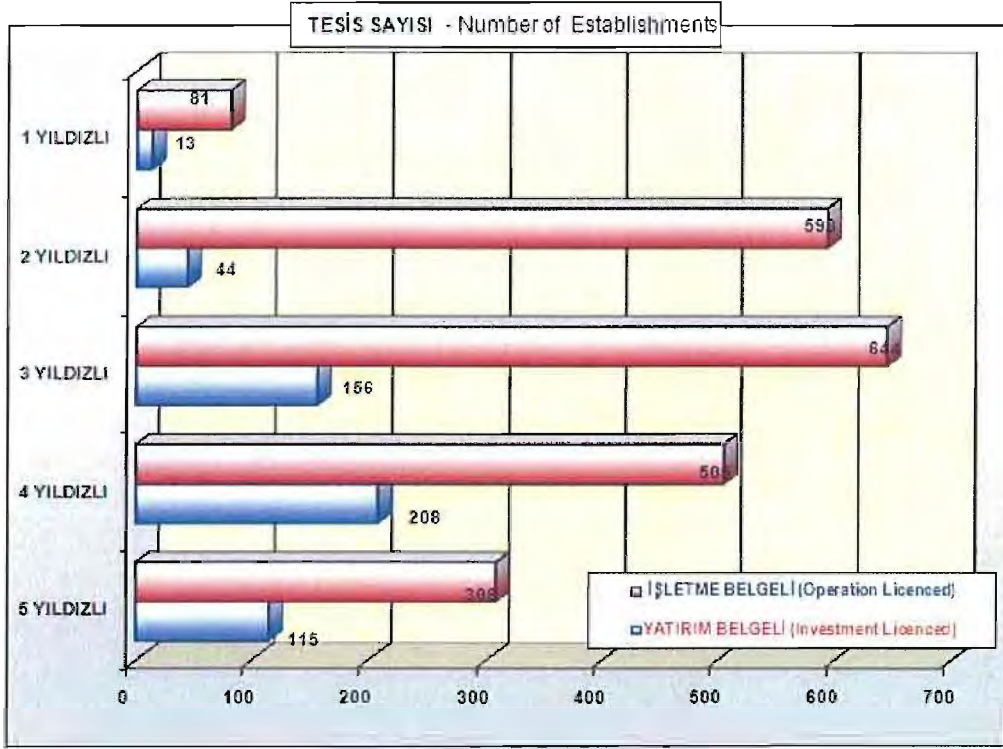
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

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

2007-2009(*) YILLARINDA ÜLKEMİZE GELEN YABANCILARIN MİLLİYETLERİNE GÖRE KARŞILAŞTIRILMASI (MAYIS)								
MİLLİYET	YILLAR			MİLLİYET PAYI (%)			% DEĞİŞİM ORANI	
	2007	2008	2009(*)	2007	2008	2009(*)	2008/2007	2009(*)/2008
ALMANYA	408 513	459 283	429 250	17,86	16,71	15,79	12,43	-6,54
AVUSTURYA	28 138	37 121	38 162	1,23	1,35	1,40	31,92	2,80
BELÇİKA	51 777	56 892	60 509	2,26	2,07	2,23	9,88	6,36
DANİMARKA	25 734	28 750	28 632	1,12	1,05	1,05	11,72	-0,41
FINLANDİYA	9 405	13 463	16 766	0,41	0,49	0,62	43,15	24,53
FRANSA	61 156	86 213	95 906	2,67	3,14	3,53	40,97	11,24
HOLLANDA	139 691	145 638	126 676	6,11	5,30	4,66	4,26	-13,02
İNGİLTERE	223 162	260 937	288 936	9,76	9,49	10,63	16,93	10,73
İRLANDA	12 708	14 198	16 181	0,56	0,52	0,60	11,72	13,97
İSPANYA	18 337	34 031	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	1 570	1 542	57,45	57,13	56,74	19,48	-1,76
	142	176	586					
ESTONYA	2 854	5 187	4 827	0,12	0,19	0,18	81,74	-6,94
KARADAĞ	-	-	2 614	-	-	0,10	-	-
KOSOVA	-	-	1 674	-	-	0,06	-	-
MALTA	228	256	199	0,01	0,01	0,01	12,28	-22,27
LİTVANYA	9 737	16 029	10 865	0,43	0,58	0,40	64,62	-32,22
G.KIBRIS RUM YÖN.	327	832	653	0,01	0,03	0,02	154,43	-21,51
LETONYA	7 901	7 510	4 826	0,35	0,27	0,18	-4,95	-35,74
BOSNA HERSEK	3 557	4 468	4 436	0,16	0,16	0,16	25,61	-0,72
HİRVATİSTAN	2 694	2 852	2 581	0,12	0,10	0,09	5,86	-9,50
SLOVENYA	2 256	2 360	2 268	0,10	0,09	0,08	4,61	-3,90
SİRBİSTAN&KARADAĞ	4 644	10 536	5 770	0,20	0,38	0,21	126,87	-45,24
MAKEDONYA	7 474	7 785	8 936	0,33	0,28	0,33	4,16	14,78
ARNAVUTLUK	3 776	3 900	4 018	0,17	0,14	0,15	3,28	3,03
BULGARİSTAN	108 469	115 882	139 377	4,74	4,22	5,13	6,83	20,27
ROMANYA	28 370	30 000	27 621	1,24	1,09	1,02	5,75	-7,93
DİĞER AVRUPA ÜLKELERİ	6 934	1 891	1 660	0,30	0,07	0,06	-72,73	-12,22
TOPLAM AVRUPA	1 357	1 626	1 640	59,34	59,19	60,34	19,85	0,84
	435	910	517					
AZERBAJCAN	37 458	40 049	34 169	1,64	1,46	1,26	6,92	-14,68
B.RUSYA (BELARUS)	14 590	21 683	20 710	0,64	0,79	0,76	48,62	-4,49
ERMENİSTAN	3 926	4 425	4 360	0,17	0,16	0,16	12,71	-1,47
GÜRCİSTAN	67 209	71 033	126 840	2,94	2,58	4,67	5,69	78,56
KAZAKİSTAN	13 369	16 405	17 882	0,58	0,60	0,66	22,71	9,00
KIRGIZİSTAN	4 003	4 061	3 563	0,17	0,15	0,13	1,45	-12,26
MOLDOVA CUM.	13 734	16 703	14 406	0,60	0,61	0,53	21,62	-13,75
ÖZBEKİSTAN	2 794	4 826	5 291	0,12	0,18	0,19	72,73	9,64
RUSYA FEDERASYONU	283 026	385 999	340 373	12,37	14,04	12,52	36,38	-11,82
TACİKİSTAN	2 930	3 957	2 098	0,13	0,14	0,08	35,05	-46,98
TÜRKMENİSTAN	6 396	6 349	7 757	0,28	0,23	0,29	-0,73	22,18
UKRAYNA	70 331	93 325	83 609	3,07	3,40	3,08	32,69	-10,41
B.D.T	519 766	668 815	661 058	22,72	24,33	24,31	28,68	-1,16
(*) Veriler Geçicidir.								

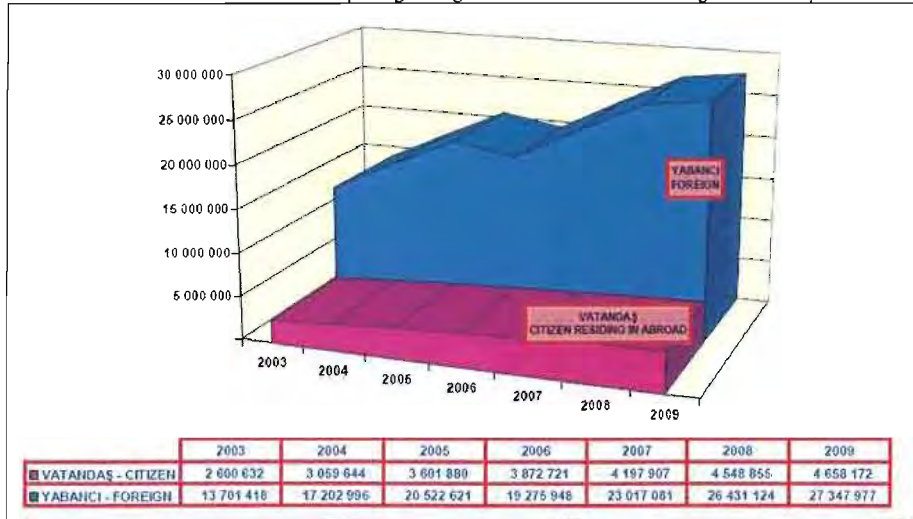
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu



Turizm Belgeli Otellerin Tesis Ve Yatak Sayılarının Sınıflara Dağılımı -2009

ÜLKEMİZDEN ÇIKAN YABANCI ZİYARETÇİLER VE YURTDIŞI İKAMETLİ VATANDAŞ SAYILARININ YILLARA GÖRE DAĞILIMI

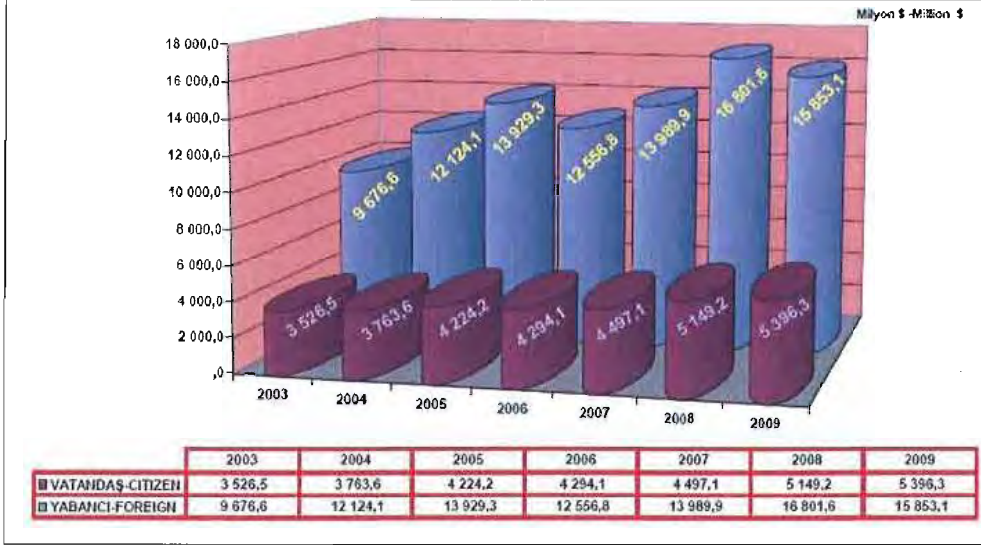
Distribution of The Number of Departing Foreign Visitors and Citizen residing in abroad by Years



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

ÜLKEMİZDEN ÇIKAN YABANCI ZİYARETÇİLERDEN VE YURTDIŞI İKAMETLİ VATANDAŞLARDAN ELDE EDİLEN TURİZM GELİRLERİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI

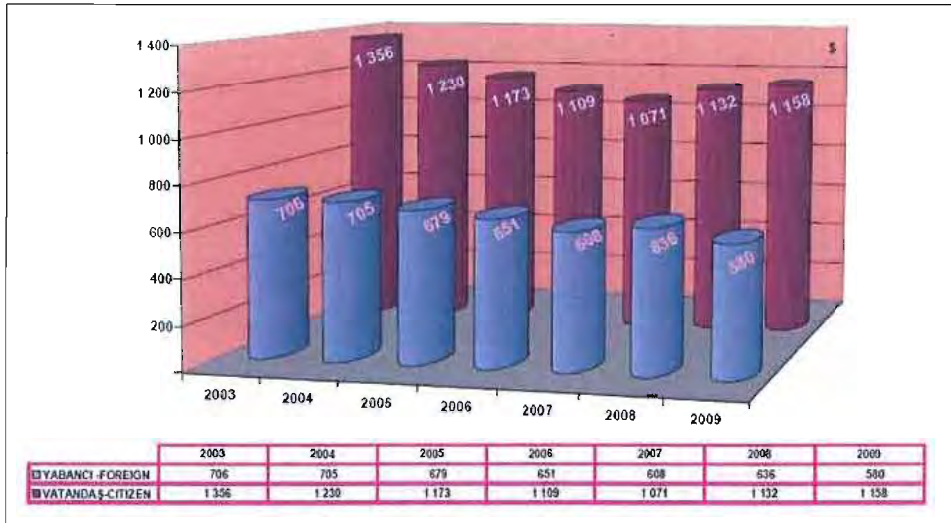
Distribution of Tourism Receipts of Departing Foreign Visitors and Citizen residing in abroad by Years



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.

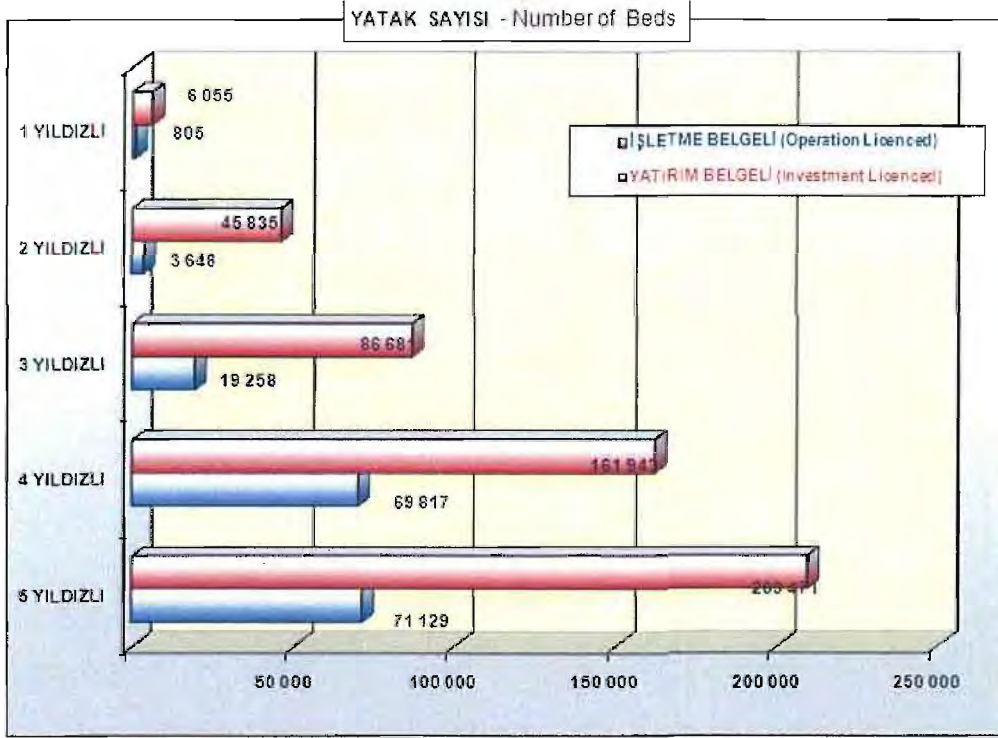
Tesis cins ve sınıflarına göre yabancılar için ortalama kalış süresinin en uzun olduğu tesis türü 6,0 gece ile tatil köyleridir. Bunu 5,9 gece ile turizm kompleksleri, 5,3 gece ile pansiyonlar izlemektedir. Yerliler için ortalama kalış süresinin en uzun olduğu tesis türü 3,5 gece ile tatil köyleri ve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

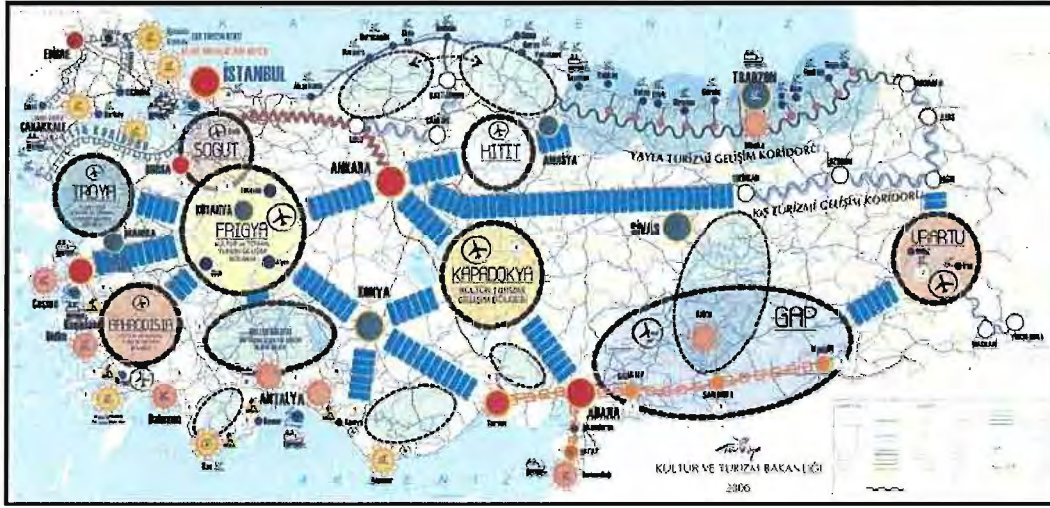
Turizm gideri 2009 yılının aynı dönemine göre %19 artmıştır.

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.

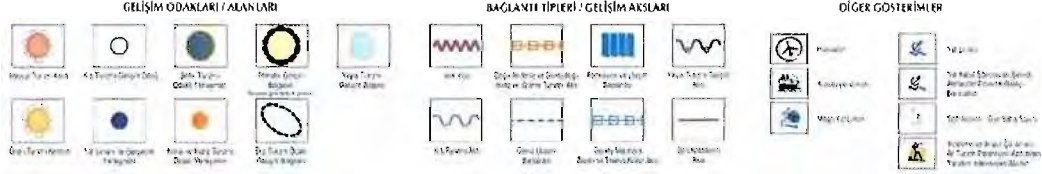
Aylar	Turizm geliri (\$)	Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri (\$)	Yurtiçi İkametli Vatandaş Sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2009						
Temmuz	2.906.792.509	4.218.369	689	460.697.012	651.212	707
Ağustos	3.813.819.077	5.491.275	695	329.229.786	460.934	714
Eylül	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	677
Mayıs	1.600.640.039	2.952.864	542	392.547.210	575.820	682
Haziran	1.913.929.110	3.545.058	540	425.734.213	617.491	689
Temmuz	2.741.034.945	4.450.459	616	537.105.301	770.870	697
Ağustos	3.197.707.333	5.145.381	621	380.132.689	547.433	694
Eylül	2.636.147.408	4.265.936	618	388.662.216	518.823	749
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

TÜRKİYE TURİZM STRATEJİSİ KAVRAMSAL EYLEM PLANI



GÖSTERİM (şematikler)




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


3.3.5. Bölgede Yapılan Otel Araştırması

Trabzon merkez, Akçaabat ve Yomra ilçelerinde yer alan 5 ve 4 yıldızlı bazı otellere ait bilgiler, otel yetkililerinden alınan mevcut durumu yansıtan bilgiler doğrultusunda oluşturulmuştur.

Adı: ZORLU GRAND OTEL (*****)	
Yer: Maraş Caddesi, Merkez/Trabzon	
Proje Sahibi: Zorlu Holding	
İşbirliği: Zorlu Holding	
Mimari Tasarım: Necdet Kırhan Yazıcı	
Yatırım Değeri: N/A	
İnşaat Başlangıcı: N/A	
Tamamlanma Tarihi: 1997	
Açılış Tarihi: 1997	
Arsa Büyüklüğü: ~3.500 m ²	
Toplam İnşaat Alanı: ~18.000 m ²	
Toplam Oda Sayısı: 157	
Yatak Kapasitesi: 314	
Oda Büyüklükleri: 20-24 m ²	
Suit Büyüklükleri: ~50 m ²	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 4 toplantı salonu (Sophistica Konferans Salonu, Autehentic Toplantı Salonu, Boardroom, Kral Dairesi Toplantı Salonu) 925 kişilik kapasite. Ayrıca Fantastica Balo Salonu yer almakta olup 380 kişilik kapasiteye sahiptir. Simultane tecüme sistemi, slide projektör, tepegöz, video, TV, barkavizyon, mikrofon (yaka, telsiz, kablolu), kaset, CD çalar, DVD, podyum (12 m ²), dans pisti (23 m ²), merkezi havalandırma sistemi, telefon, enerji hatları ve kablosuz internet mevcuttur.	
Otopark Kapasitesi: 120 araç (Kapalı)	
Otelin Genel Özellikleri: Sağlık kulübü, kuaför, Business Center, doktor, TV odası, çamaşırhane, hamam, sauna, fitness, kapalı havuz, La Couronne d'Or Restoran, English Pub, Lobby Snack House, Vitamin Bar, Dancing Bar, pastane birimleri bulunmaktadır.	
Odaların Genel Özellikleri: 157 oda, 314 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Odalar 1 kral dairesi, 4 standart suit, 4 atrium suit, 2 junior suit, 3 apart daire, 4 köşe oda, 1 connetc oda, 138 standart oda, 1 engelli odası şeklinde dağılmaktadır. Odalarda telefon, direkt telefon, banyo, saç kurutma makinası, elektronik kasa, minibar, uydu TV, merkezi ısıtma, merkezi klima bulunmaktadır.	
Oda Fiyatı: Şirket Özel Fiyatı= 64 Euro Tek kişilik ve çift kişi 91 Euro KDV dahil. Kapı Fiyatları= Tek kişilik 200 Euro KDV dahil. Çift kişilik 250 Euro KDV ve kahvaltı dahil.	

Adı: USTA PARK OTEL (****)	
Yer: Şehit İbrahim Karaoğlanoğlu Caddesi, Merkez/Trabzon	
Proje Sahibi: Usta Turizm Ticaret ve Otelcilik A.Ş. (Hüseyin Usta)	
İşbirliği: Usta Turizm Ticaret ve Otelcilik A.Ş. (Hüseyin Usta)	
Mimari Tasarım: Melike Zamaniş (Zamaniş Yapı Araştırma Tasarım)	
Yatırım Değeri: 3.900.000 TL	
İnşaat Başlangıcı: 2002	
Tamamlanma Tarihi: 2005	
Açılış Tarihi: 15 Haziran 2005	
Arsa Büyüklüğü: 790 m ²	
Toplam İnşaat Alanı: 7.413 m ²	
Toplam Oda Sayısı: 120	
Yatak Kapasitesi: 250	
Oda Büyüklükleri: ~23 m ²	
Suit Büyüklükleri: ~40 m ²	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 3 adet toplantı salonu (Ballroom 200 kişi, Zigana 80 kişi, Kaçgar 50 kişi) bulunmakta olup salonlarda tepegöz, beyaz tahta, slide projektör, flipchart, projeksiyon, ses sistemi, mikrofon, video player, dvd player, televizyon, fax, ışık sistemi, kablosuz internet bağlantısı bulunmaktadır.	
Otopark Kapasitesi: 25 araç (Kapalı)	
Otelin Genel Özellikleri: Merkezi klima ve ısıtma, tv odası, kablosuz internet , business center, çamaşırhane, 24 saat oda servisi, jeneratör, doktor, ücretsiz otopark ile hizmet vermektedir.	
Odaların Genel Özellikleri: Bütün odalarda direk telefon, minibar, kasa, kablosuz internet, uydu tv, merkezi klima, küvet, banyo, wc, saç kurutma makinası ve banyoda telefon bulunmaktadır.	
Oda Fiyatı: Şirket Özel Fiyatı= Tek kişilik 50 EURO KDV dahil. Çift kişilik 68 EURO KDV dahil. Kapı Fiyatları= Tek kişilik 115 EURO KDV dahil. Çift kişilik 140 EURO KDV dahil. (Fiyatlara kahvaltı dahildir.)	

Adı: FUNDA OTEL (* ** *)	
Yer: Merkez/Trabzon	
Proje Sahibi: Gültekin Otelcilik Turizm Ltd. Şti.	
İşbirliği: Gültekin Otelcilik Turizm Ltd. Şti.	
Mimari Tasarım: Ercan YAZICI	
Yatırım Değeri: N/A	
İnşaat Başlangıcı: 01.01.1998	
Tamamlanma Tarihi: 28.08.2006	
Açılış Tarihi: 28.08.2006	
Arsa Büyüklüğü: 396 m ²	
Toplam İnşaat Alanı: 4.330 m ²	
Toplam Oda Sayısı: 51	
Yatak Kapasitesi: 110	
Oda Büyüklükleri: ~25 m ²	
Suit Büyüklükleri: ~35 m ²	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 1 toplantı odası (60 max. kapasite). Perde, slide projektör, projeksiyon, ses sistemi, mikrofon, video player, DVD player, klima, ışık sistemi, internet, telefon ve 4 adet sinema salonu mevcuttur.	
Otopark Kapasitesi: -	
Otelin Genel Özellikleri: Merkezi sıtma, split klima, tv köşesi, internet bağlantısı, business center, çamaşırhane, ütü, kuru temizleme, hediyelik eşya, sinema, 24 saat oda servisi, jeneratör, telefonla doktor, sağlık kulübü, hamam, sauna, buhar odası, kapalı havuz, spor salonu. Kahvaltı salonu, kafeterya, lobi bar, havuz bar, roof bar, teras bar, restaurant bar, 1 alakart restoran (80 kişi açık ,150 kişi kapalı). birimleri bulunmaktadır.	
Odaların Genel Özellikleri: 51 oda, 128 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Odalar 40 standart, 10 suit ve 1 V.I.P suit oda şeklinde dağılmaktadır. Odalarda uydu TV, telefon, saç kurutma makinesi, split klima, özel güvenlik kasaları, minibar, banyoda telefon ve 24 saat sıcak su standart olarak sunulmaktadır.	
Oda Fiyatı: Şirket Özel Fiyatı= Tek kişilik 45 EURO KDV dahil. Çift kişilik 64 EURO KDV dahil. Kapı Fiyatları= Tek kişilik 64 EURO KDV dahil. Çift kişilik 86 EURO KDV dahil. (Fiyatlara kahvaltı dahildir.)	

Adı: SAYLAMLAR OTEL (***)	
Yer: Devlet Karayolu üzeri, Yalıncağ/Trabzon	
Proje Sahibi: Saylamalar Otel Ltd. Şti. Selahattin SAYLAM	
İşbirliği: Saylamalar Otel Ltd. Şti. Selahattin SAYLAM	
Mimarî Tasarım: Selim YADİGAR	
Yatırım Değeri: N/A	
İnşaat Başlangıcı: 2002	
Tamamlanma Tarihi: 2007	
Açılış Tarihi: Temmuz 2007	
Arsa Büyüklüğü: ~6.100 m ²	
Toplam İnşaat Alanı: ~6.600 m ²	
Toplam Oda Sayısı: 66	
Yatak Kapasitesi: 110	
Oda Büyüklükleri: ~35 m ²	
Suit Büyüklükleri: ~45 m ²	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: Saylamlar Otel'in Balo salonu (çok amaçlı 800 kişilik) ve 2 adet Alobora, Vira (24+75) kişilik toplantı salonları, 1 adet seminer ve toplantı salonu (max. 80 kişi.) bulunmakta olup salonlarda projektör, perde, klima, yazı tahtası, ses sistemi, ışık sistemi, kablosuz internet bağlantısı donanımları mevcuttur.	
Otopark Kapasitesi: 250 araç (Açık)	
Otelin Genel Özellikleri: Business center, araba kiralama, bagaj servisi ve açık otoparkı ile hizmet vermektedir. Saylamlar Otelde açık havuz, hamam, sauna, fitness center ve sağlık kulübü, Abardo restoran (300 kişilik), roof bar, vitamin bar, snack lobby, balo salonu (çok amaçlı 800 kişilik), dip cafe ve havuz başı restoranı birimleri bulunmaktadır.	
Odaların Genel Özellikleri: Saylamlar otel 33 twin standart odası, 30 king standart odası ve 3 deluxe odası olmakla birlikte toplamda 66 odası bulunmaktadır. Odalarda küvet, duş, uydu tv, saç kurutma makinesi, elektronik emanet makinesi, alarm sistemi, mini bar, çalışma masası, havalandırma, kablosuz internet bağlantısı, direkt telefon, suit odalarda jakuzi ve tüm oda tiplerinde oturma gurubu bulunmaktadır.	
Oda Fiyatı: Şirket Özel Fiyatı= Tek kişilik 45 EURO KDV dahil. Çift kişilik 59 EURO KDV dahil. Kapı Fiyatları= Tek kişilik 84 EURO KDV dahil. Çift kişilik 100 EURO KDV dahil. (Fiyatlara kahvaltı dahildir.)	

Sektörden Haberler:

Suudi Arabistan merkezli Al-Rubeaan Group, Trabzon'da beş yıldızlı otel yapımı için açılan ihaleyi kazandığı öğrenilmiştir. İhaleyle Trabzon'un Yalıncağ Beldesi'nde, mülkiyeti Özel İdare'ye ait 15.995,46 m²'lik taşınmazların irtifak hakkı tesis edilmesi ve kullanma izni verilmesi kararı alındığı açıklanmıştır.

BÖLÜM 4**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ****4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri**

İli	:	Trabzon
İlçesi	:	Yomra
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Cumhuriyet
Köyü	:	Kaşüstü
Sokağı	:	-
Mevkii	:	Yalı
Pafta	:	G43b02c1c2ad2
Ada	:	209
Parsel	:	12
Niteliği	:	Betonarme Otel ve Müştemilatı ve Arsası
Yüzölçümü	:	13.450,71 m ²
Sahibi	:	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş.

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.

Trabzon ili, Yomra İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 25.02.2011 tarihinde yapılan araştırmalara ve 04.03.2011 tarihinde alınan ve ekte sunulan takyidat belgesine göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan hak ve sınırlamalar aşağıda listelenmiştir. (Taşınmaza ait 22.12.2010 tarihli takyidat belgesi de rapor ekinde sunulmaktadır.)

Serhler

- **TAMARİS Turizm A.Ş. Lehine Kira Şerhi:** Daimi ve müstakil hak sahibi Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 25 yıllığına kiraya verildi. (24.09.2008 tarih ve 1761 yevmiye no)

Rehinler

- **İpotek:** Türkiye İş Bankası Türkiye Sınai Kalkınma Bankası, 150.000.000,00 EURO bedelle, 1. dereceden, %3,75 faiz oranı ile ipotek bulunmaktadır. (15.10.2008 tarih ve 1858 yevmiye no)

İstanbul Zeytinburnu 774 ada, 55 parsel Kayseri-Kocasinan Pervane mahallesi, 2420 ada, 1 parsel ve Gaziantep Şehitkamil, Yaprak mahallesi, 5020 ada, 2 parsel ile müşterek ipoteklidir.

Haklar ve Mükellefiyetler

- **Üst Hakkı:** Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl daimi müstakil üst hakkı tesisi. (27.02.2008 tarih ve 389 yevmiye no)

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

Taşınmaz üzerinde 27.02.2008 tarih ve 389 yevmiye no ile "üst hakkı" kurulmuştur. Taşınmaza ait yazılı 22.12.2010 ve 04.03.2011 tarihli takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmaktadır.

Trabzon ili Yomra ilçesi Kaşüstü Köyü 209 Ada 12 parsel (13450.71)m2 miktarındaki Betonarme Otel ve Müştenilâi ve Arsası olarak Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. olarak kayıtlı olup, bu defa taşınmazın tamamında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl müddetle müstakil ve daimi nitelikte üst hakkı mevcut olup, bu hak üzerinde 24.9.2008/1761 Yevmiye no ile 25 yıllık kira şartı ; ve yine bu hak üzerinde 15.10.2008 tarih, 1858 Yevmiye no ile Türkiye İş Bankası A.Ş. Türkiye Sanai Kalkınma Bankası lehine 1.dereceden (150000000EUR) Türk ipotek rehininin bulunduğu (ipotek rehni İstanbul-Zeytinburnu 774 Ada 55 parsel, Kayseri- Kocasinan -Pervane Mah.2420 Ada 9 parsel, Gaziantep-Şehitkamil-Yaprak Mah.5020 Ada 2 parsel ile müşterektir) kayıtlarımızın tevkikinden anlaşılmıştır.

04.03.2011
Olgun TURAN
Tapu Müdürü

Sayfa: 1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ			
İLİ	: TRABZON	İLÇESİ	: YOMRA
MAHALLESİ	: K.ÜSTÜ-CUMHURİYET	ADA	: 209
MEVKİİ	: YALI	PARSEL	: 12
SOKAĞI	:	CİLT	: 37
YÜZÖLÇÜMÜ	: 13450.71	SAYFA	: 3628
CİNSİ	: BETONAR.OTEL VE MÜŞT.VE ARSASI		
MALİKİN - ADI SOYADI:	BABA ADI	HİSSESİ	EDİNME NEDENİ
TRABZON DÜNYA TİCARET MER KEZİ A.Ş.:	Tam	HİRAZ (2.430.000.00)	EDİNME TARİHİ
ŞERHLER:			YEVMIYE NO:
Tarih: 24.09.2008	Yevmiye: 1761	Kimin Hissesinde:	TAŞINMAZIN TAMAMINDA
Açıklama:	DAİMİ VE MÜST.HAK SAHİBLİĞİNİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KARARINDAN 25 YILLIĞINA KIRAYA VERİLDİ.		
Lehdarı Alacaklısı:	Bedeli:	Sözleşme Tarihi	Sayı
TAMARİS TURİZM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ.	0,00		
GAYRİMENKUL REHİN HAKLARI			
Tarih: 15.10.2008	Yevmiye: 1858	Kimin Hissesinde:	TRABZON DÜNYA TİCARET MER KEZİ A.Ş.
Açıklama:			
Alacaklının Adı Soyadı: Baba adı:	Bedeli:	Faiz Oranı	Devlet Sıra
TÜRKİYE İŞ BANKASI TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI	150.000.000.00	%2,75	1
HAK VE MÜKELLEFİYETLER:			
Tarih: 27.02.2008	Yevmiye: 389	Kimin Hissesinde:	TAŞINMAZIN TAMAMINDA
Açıklama:	AKFEN GAYRİMENKUL Y O.A.Ş. LEHİNE 49 YIL DAİMİ MÜSTAKİL ÜST HAKKI HESAPINDAN.		

Kayıtlarımıza kayıtlıdır. 04.03.2011

Olgun TURAN
Tapu Sicil Müdürü

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.

Trabzon ili, Kaşüstü Belde Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nde 25.02.2011 tarihinde yapılan araştırmalara ve 07.03.2011 tarihinde alınan imar durumu belgesine göre, değerlendirme konusu parsel için aşağıda listelenmiştir. (Taşınmaza ait 22.12.2010 tarihli imar durumu belgesi de rapor ekinde sunulmaktadır.)

✓ İmar Durumu:

01.02.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

- "Kongre alanı, Fuar Alanı ve Panayır alanı, Merkezi İş Alanı, Turizm Yerleşme Alanı, Akaryakıt İstasyonu, Spor Tesis Alanı, Umumi Bina Alanında" kalmaktadır.
- E=2.00'dir.
- Bina Yüksekliği=35 m.'dir.
- Önbahçe mesafesi=15-10 m.'dir.

Değerleme konusu taşınmaz için alınan 22.12.2010 tarihli ve 07.03.2011 tarihli imar durum belgeleri ek'te sunulmuştur;

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. T. C. KAŞUSTU BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR DURUMU Tarih : 22.01.2010

Sayı : 2010/05

ÖLÇEK=1/2000

209 ADA 12 NOLU İMAR PARSELİNE ADA İÇERİSİNDE VE AŞAĞIDA YAZILI NIZAM VE KOŞULLARDA İNŞAATA İZİN VERİLİR

KADASTRO	Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	İmar Planı Onayı TARİH : 01.02.2006	Parselasyon Onayı TARİH :
YOMRA	YOMRA	G43B22G1 G43C2D1B2C2A	209	12	SAYI : 02	SAYI :
İMAR	KAŞUSTU	G43B22G1 G43C2D1B2C2A			Uygulama Notu	
Yapı Nizamı :	EMSAL		Kat Yüksekliği			
Kat Adedi :			Asma kat : 5.75			
TAKS :			Subasman : 1			
KAKS :	2.00		Ön Bahçe Mesafesi : 15-10			
Toplam İnş Alanı :			Yan Bahçe			
Bina Yüksekliği :	35.00		Arka Bahçe			

Bu İmar durumu yurtdışında mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim etmeniz için inşaat yaptırılmaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa her hangi bir hak ile ilgili değildir.

HAZIRLAYAN
Adnan ÖRAN
Tekniker

ONAYAN
Mustafa ÇEM
Belediye Başkanı

22 - 79%

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

- 27.08.2008 tarihli ve 08-13 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır. Belge 15.232 m²'lik "Restorantlı veya "Restorantsız Otel" için alınmıştır.*
- 17.11.2006 tarihli ve 1-11 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır. Belge 15.232 m²'lik "Otel ve müştemilatı, bodrum kat, zemin kat, 1. Kat, 2-3. Kat, 4-5. Kat ve teras katı" için alınmıştır.
- Taşınmaza ait 17.11.2006 onay tarihli "Onaylı Mimari Projesi" bulunmaktadır.

* Söz konusu gayrimenkulün yerinde yapılan incelemelerinde, mevcut durumu ile yasal durumu arasında fark olmadığı görülmüştür. Mevcut yapı 27.08.2008 tarihli ve 08-13 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ile uyumludur.

✓ **Yapı Denetim:**

- Değerleme konusu taşınmazın yapı denetiminin fenni mes'ulleri mimari projede, Kahraman Maraş caddesi, Yıldırımlar İşhanı, Kat:2, No:223 Trabzon adresinde "Rıza Nuri NALBANTOĞLU", statik proje G.Paşa mahallesi, Kasımoğlu çıkmazı, Aygün Apartmanı, Kat:3, No:19 Trabzon adresinde "Kemal ÇAM", Elektrik projesinde, Uzun sokak, Tabakhane Yolu, No:105/F Trabzon adresinde "Mustafa Yılmaz ODABAŞ" ve mekanik tesisat projesi Uzun sokak, Çinili Çarşısı, Kat:2, No:411 Trabzon adresinde "Şaban BÜLBÜL" tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

- 209 Ada, 1 parsel (52.270,39 m²), 209 ada, 7 parsel (17,04 m²), 209 ada 7 parsel (17,04 m²) ve 209 ada 8 parsel no'lu (788,90 m²) taşınmazlar 3194 sayılı imar yasasının 18. Maddesi uyarınca 07.03.2006 tarih ve 5 sayılı Kaşüstü Belediyesi Encümeninin kararı ile tevhit edilerek 209 ada 9 parsel (53.078,33 m²) olmuştur.
- 209 Ada 9 parsel imar uygulaması görerak 03.08.2007 tarih ve 889 yevmiye no'lu 209 ada 10 parsel (34.916,64 m²) olmuştur.
- 209 Ada 10 parsel 27.02.2008 tarihinde ifraz görerak 209 ada 12 parsel (13.450,71 m²) olmuştur.
- Taşınmaz üzerindeki 120.386,47 TL bedelle, İstanbul 12. İcra Müdürlüğü, 23.01.2009 tarihli ve 08/20140 sayılı yazı ile haciz 20.02.2009 tarih ve 316 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- Taşınmaza ait 22.12.2010 ve 07.03.2011 tarihli imar belgeleri ekte sunulmuştur.

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

Değerleme konusu arsa üzerinde üst hakkı bulununan otelin GYO portföyüne alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre mümkün olabileceği ve ayrıca taşınmazın tapu kaydında mevcut olan müşterek ipotegin proje finansmanı maksadyyla tesis edilmesinden dolayı konu mülkün GYO portföyüne alınabilmesinde ipotekten dolayı bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu varlık üzerinde bulunan, "İpotek: Türkiye İş Bankası Türkiye Sınai Kalkınma Bankası, 150.000.000,00 EURO bedelle, 1. dereceden, %3,75 faiz oranı ile ipotek bulunmaktadır. (15.10.2008 tarih ve 1858 yevmiye no) İstanbul Zeytinburnu 774 ada, 55 parsel Kayseri-Kocasinan Pervane mahallesi, 2420 ada, 1 parsel ve Gaziantep Şehitkamil, Yaprak mahallesi, 5020 ada, 2 parsel ile müşterek ipoteklidir." takyidatın proje finansmanı maksadyyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili resmi yazı ekte sunulmaktadır.

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

DEĞERLEME KONUSU OLAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ ÇEVRESEL VE FİZİKSEL VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Cumhuriyet Mahallesi, Devlet Karayolu Caddesi, No:17, Kaşüstü-Yomra/TRABZON

Söz konusu taşınmaz, Trabzon ili, Yomra ilçesi, Kaşüstü beldesinde konumlu 4 yıldızlı **Novotel** tesisidir.

Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için Trabzon-Rize Karayolu'ndan Rize istikametine doğru devam edilir. Önce Trabzon Havaalanı daha sonra Dünya Ticaret Merkezi geçildikten sonra değerlendirme konusu taşınmaz sol kolda, denize cephesi olan 209 ada 12 parsel üzerinde konumlu otel binasıdır.

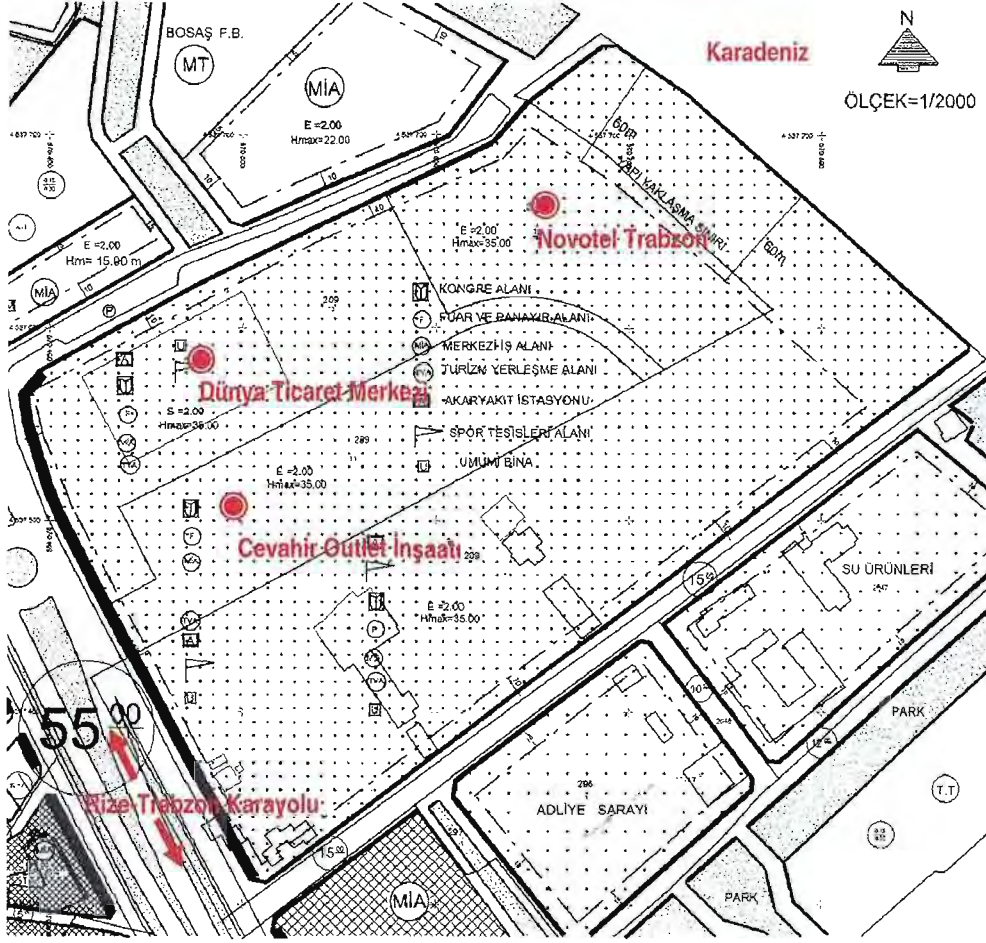
Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı Kaşüstü Beldesi son yıllarda Dünya Ticaret Merkezi, Novotel, Trabzon Forum AVM, 400 yatak kapasiteli Eğitim ve Araştırma Hastanesi gibi yatırımlarla cazip hale gelmiştir. Beldenin en önemli avantajı inşaat yapmaya uygun düz alanın çok olması ve şehrin Kaşüstü Beldesine doğru gelişmesi gösterilebilir.

Bölgede az katlı konut tipi yapılaşmanın yoğunlukta olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaza özel araçla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım olanağı vardır.

Değerleme konusu taşınmazın bazı noktalara mesafesi şu şekildedir:

Konum	Mesafe
Trabzon Havaalanı	~6 km.
Trabzon Merkezi	~12,6 km.
Trabzon-Rize Karayolu	~0,2 km.





BÖLÜM 6

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

6.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Bina Adı	: Otel binası
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 8 (bodrum+zemin+5 normal kat+teras kat)
Binanın Yaşı	: ~1
Ekspertiz Alanı	: 15.232 m ²
Dış cephe	: Seramik
Çatı Kaplaması	: Teras çatı+metal çatı
Otopark	: Mevcut (açık otopark)
Asansör	: Mevcut (5 adet)
Jeneratör	: Mevcut
Yangın Sistemi	: Mevcut
Güvenlik Sistemi	: Mevcut
Su Deposu	: Mevcut

6.2 Gayrimenkulün Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz 200 yatak kapasiteli, Novotel-Trabzon, bodrum+zemin+5 normal kat+teras katından oluşan otel bloğundan oluşmaktadır. Taşınmaz toplam 15.232 m² kapalı alana sahip olup, 4.570 m² taban oturumu bulunmaktadır.

Otelde 3 adet merdiven, 3 adet personel, 1 adet yük, 2 adet misafir asansörü mevcuttur. Otelde standart, köşe, suit ve engelli odaları olmak üzere 4 tip oda bulunmaktadır. Odalarda yerler halifleks, duvarlar kısmen boya kısmen duvar kağıdudur. Islak hacimlerde duvarlar ve yerler seramiktir. Odalarda televizyon, fön makinesi, telefon, mini buzdolabı, kasa, internet bağlantısı standart olarak bulunmaktadır. Oda tipine göre banyoda küvet yada duş bulunmaktadır. Aydınlanma dekoratif aplikler ile sağlanmaktadır. Deniz cephesine bakan odalarda fransız balkonu bulunmaktadır. Bina içinde jeneratör, su deposu, yangın ve güvenlik sistemi bulunmaktadır.

Bodrum Kat

Bodrum kat, 2.340 m² alana sahip olup, mekanik odalar, su depoları, çamaşırhane, bakım-onarım atölyesi, sığınak, havuz pompa odası gibi alanlar bulunmaktadır. Katta yerler kısmen seramik, kısmen epoksidir. Aydınlanma floresan armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde ve çamaşırhanede seramik, diğer alanlarda boyadır.

Zemin Kat

Zemin kat, 4.570 m² alana sahip olup, otel bölümü ve toplantı salonları olmak üzere 2 bölüme ayrılmıştır. Otel bölümünde, mutfak, dükkanlar, resepsiyon, lobi-bar, restoran, sağlık merkezi, kapalı yüzme havuzu, fitness gibi alanlar bulunmaktadır. Toplantı bölümünde 584,09 m² alanlı bölünebilir çok amaçlı salon, fuaye, vestiyer, giriş holü ve 50,91 m², 50,74 m², 25,64 m², 27,27 m² alanlı toplantı odaları gibi alanlar bulunmaktadır. Katta yerler kısmen seramik, kısmen laminat parke, kısmen halifleksdir. Aydınlatma kısmen floresan, kısmen spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde ve mutfakta seramik, diğer alanlarda kısmen boya kısmen duvar kağıdudur.

1.Normal Kat

1.Normal kat, 1.755 m² alana sahip olup, personel bölümü ve odalar olmak üzere 2 bölüme ayrılmıştır. Personel bölümünde, personel lojmanları (mevcutta personel ofisi olarak kullanılmaktadır), ofisler, personel yemekhanesi, personel soyunma odaları, revir, servis alanları ve 28 adet oda gibi alanlar bulunmaktadır. Katta yerler kısmen seramik, kısmen laminat parke, kısmen halifleksdir. Aydınlatma kısmen floresan, kısmen spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde ve personel yemekhanesinde seramik, diğer alanlarda kısmen boya kısmen duvar kağıdudur.

2. ve 3. Normal Kat

2.Normal kat, 1.517 m² alana sahip olup 39 adet oda (38 oda+1 suit oda) ve servis alanları gibi alanlar bulunmaktadır. Katta yerler halifleksdir. Aydınlatma spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda kısmen boya kısmen duvarkağıdudur.

4. ve 5. Normal Kat

4.Normal kat, 1.736 m² alana sahip olup 47 adet oda (46 oda+1 suit oda) ve servis alanları gibi alanlar bulunmaktadır. Katta yerler halifleksdir. Aydınlanma spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda kısmen boya kısmen duvarkağıdudur.

Teras Kat

Teras kat, 61 m² alana sahip olup alana sahiptir. Alanda teknik hacim olarak kullanılmaktadır.

Kat	Alan (m²)	Oda Sayısı
Bodrum Kat	2.340,00	-
Zemin Kat	4.570,00	-
1. Kat	1.755,00	28,00
2. Kat	1.517,00	39,00
3. Kat	1.517,00	39,00
4. Kat	1.736,00	47,00
5. Kat	1.736,00	47,00
Teras Kat	61,00	-
Toplam	15.232,00	200,00

5.3 Harici ve Müteferrik İşler

Harici ve müteferrik işler olarak; beton sahalar, çevre duvarları, açık otopark alanları, peyzaj alanları, dış aydınlatma, çevre düzenlemesi, beğçi klübeleri, çocuk oyun alanı, toplam 664 m²'lik tenis kortları, soyunma bölümü, bahçe barı gibi işler yapılmıştır.

BÖLÜM 7

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.

Kaşüstü, Trabzon'un gelişmekte olan bölgelerinden biridir. Bölgede son yıllarda birçok önemli yatırım yapılmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkul, imar planında "Kongre alanı, Fuar Alanı ve Panayır alanı, Merkezi İş Alanı, Turizm Yerleşme Alanı, Akaryakıt İstasyonu, Spor Tesis Alanı, Umumi Bina Alanında" kalmaktadır. Taşınmazın mevcut kullanımı imar planı kullanımı ile uyumludur. Bu nedenle, taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımudur.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

➤ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu parsel, mevcut imar planında "Kongre alanı, Fuar Alanı ve Panayır alanı, Merkezi İş Alanı, Turizm Yerleşme Alanı, Akaryakıt İstasyonu, Spor Tesis Alanı, Umumi Bina Alanında"nda bulunmaktadır.
- Tesisin ruhsat ve iskan belgeleri alınmış durumdadır.
- Tesis, yaz turizmi için gerekli doğal ve tabii özelliklere sahiptir. Orman ve deniz arasında, denize sıfır konumda bulunduğu için, doğal açıdan cazibesi bulunmaktadır.
- Talebin gerekliliği olan kapalı yüzme havuzu, tenis kortu, fitness center, sauna, hamam, v.b gibi bir aktiviteyi bünyesinde bulundurmaktadır.

- Taşınmazın altyapı problemi bulunmamaktadır.
 - Taşınmaz havaalanına, il merkezine, dünya ticaret merkezine ve yeni yapılan Trabzon Forum AVM'ne yakın konumludur.
 - Değerleme konusu otellerin dünyanın her yerinde aynı standartları sağlayan bir marka adı altında işletilmektedir.
- **ZAYIF YANLAR**
- Taşınmazın Trabzon-Rize Karayoluna cephesi bulunmamaktadır.
- **FIRSATLAR**
- Taşınmazın konumlandığı bölge Trabzon ilinin talep gören ve gelişmekte olan cazip bir bölgesidir.
- **TEHDİTLER**
- Ekonomide belirsizlik ve dalgalanmalar mevcuttur.

BÖLÜM 9

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZİ

9.1 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" dir.

9.1.1 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. İstenen fiyattar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

9.1.2 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.

9.1.3 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 bilmeseye 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 görülmüş fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

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

9.1.4 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.

9.2. Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

9.2.1. 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 kabullerinde uzun vadeli Eurobond çeşitlerinin proje bazında değerlendirilerek kullanılmasının dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu oranın içinde ülke riski de bulunmaktadır.

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

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

9.2.2. 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.

9.2.3. 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 boro ran (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.

9.2.4. 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

9.2.5. 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,

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

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

getirilerin bir piyasa endeksinde ki getirilerle birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise; gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır.

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

R_f = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

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

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

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

9.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışmanın bu bölümünde gayrimenkül değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımları kullanılmıştır.

9.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda elde edilen emsal gayrimenkul değerleri aşağıda belirtilmiştir.

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede arsa rezervinin sınırlı olduğu ve uzun zamandır alım-satım yapılmadığı belirtilmiştir. Ancak konu taşınmazın konumu ve imar hakları göz önüne alındığında 800 - 1.000 TL/m² fiyatla satılabileceği bilgisi edinilmiştir.
- Bölgede konut arsalarının konumuna göre 400 - 450 TL/m² aralığında satıldığı, bu arsaların genellikle yola cephesi bulunmadığı öğrenilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 5.000 m² alana sahip, "Konut + Ticaret Alanı" imarlı arsanın 5.000.000 TL fiyatla satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. (1.000 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 750 m² alana sahip, "Ticaret Alanı" imarlı arsanın 660.000 TL fiyatla satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. (880 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 20.000 m² alana sahip, "Ticaret Alanı" imarlı arsanın 12.000.000 TL fiyatla satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. (600 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 2.500 m² alana sahip, anayola cephe, "Konut + Ticaret Alanı" imarlı arsanın 2.000.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (800 TL/m²)
- Yomra ilçesi çıkışında, 3.000 m² alana sahip, anayola cephe, "Ticaret Alanı" imarlı arsanın 2.000.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (666,66 TL/m²)
- Trabzon ili çıkışında, 2.900 m² alana sahip, anayola cephe, "Ticaret Alanı" imarlı arsanın 2.500.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (862,06 TL/m²)
- Trabzon ili çıkışında, 17.000 m² alana sahip, anayola cephe, denize 100 m. mesafede konulanmış olan "Ticaret Alanı" imarlı tarhanın 13.600.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (800 TL/m²)
- Taşınmaza yakın konumlu net 22.000 m² alanlı, ana yola cephe "Konut + Ticaret Alanı" imarlı arsanın 10.000.000 TL fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir. Fiyatta pazarlık payı bulunmaktadır. (454 TL/m²)
- Taşınmaza yakın konumlu net 3.000 m² alanlı, E=2,00, Hmax.=18,50, ana yola cephe otele arsanın 3.000.000 TL fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir. Fiyatta pazarlık payı bulunmamaktadır. (1.000 TL/m²)

- Yapılan piyasa araştırmasında ticari imarlı arsa fiyatlarının 600 – 1.000 TL/m² (271 - 452 Euro/m²) aralığında değiştiği görülmüş olup, konu taşınmazın değeri, konumu ve imar hakları göz önüne alındığında 900 TL/m² (407 Euro/m²) olarak takdir edilmiştir.

ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri (*) 45,99/49 yıllık(**)	267	.-EURO/m ²		
Arsa Büyüklüğü	13.450,00	m ²		
Toplam Arsa Değeri	3.591.150	.-EURO	3.591.150	EURO
(*) Arsa için birim değeri olarak 407 EURO/m² (900 TL/m²) turizm imarlı arsa değerine binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak % 70'i alınmıştır.				
(**) Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 27.02.2057 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.				
Arsa Değeri Hesap Detayı = (imarlı arsa değeri x 49 yıllık üst hakkı katsayısı x süre oranı)				
= 407(EURO/m ²) x 0.70 x 45,99/49				
= 267 (EURO/m²)				

9.3.2 Maliyet Yaklaşımına Göre Bina Değeri

ARSA DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri	267	.-€		
Toplam Arsa Büyüklüğü	13.450,00	m ²		
Toplam Arsa Değeri	3.591.150,0			
Akfen GYO A.Ş.	3.591.150,0	.-€	3.591.150	.-€
TOPLAM			3.591.150	.-€

BINA DEĞERİ (NOVOTEL)				
1 m ² Bodrum Kat İnşaat Maliyeti	550	.-€		
Bina Toplam Kapalı Alanı	2.340,00	m ²		
Toplam İnşaat Maliyeti	1.287.000	.-€		
Yıpranma Payı	3%			
Yıpranma Bedeli	38.610	.-€		
Bina Değeri	1.248.390	.-€	1.248.390	.-€
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	1.200	.-€		
Bina Toplam Kapalı Alanı	12.892,00	m ²		
Toplam İnşaat Maliyeti	15.470.400	.-€		
Yıpranma Payı	3%			
Yıpranma Bedeli	464.112	.-€		
Bina Değeri	15.006.288	.-€	15.006.288	.-€
Toplam Arsa Değeri			3.591.150	.-€
Toplam Bina Değeri			16.254.678	.-€
Harici Müteferrik İşler			400.000	.-€
TOPLAM DEĞER			20.245.828	.-€
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			20.246.000	.-€

9.3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

9.3.3.1 Gayrimenkulle İlgili Sözleşmeler

Gayrimenkul ile ilgili olarak son resmi senetlere ve kira sözleşmesine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır:

- **23.09.2008 tarihli, "Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Kompleksi Yap-İşlet-Devret Modeli ile 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi"**: Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. mal sahibi, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yatırımcı firma, Accotel Yapım Yatırım ve İşletim A.Ş. devreden arasında yapılmıştır. Belgede taahhüdün şartları belirtilmekte olup ayrıca "49 yıllık işletme süresi tüm inşaatların tamamlanıp, otel ve müştemilatının tamamının Kültür ve Turizm Bakanlığından İşletme Belgesinin alınması ile-ki işletme belgesi alınma süresi inşaatın bitim tarihinden itibaren başlamak suretiyle 6 (altı) ayı geçemez-başlayacaktır." denilmektedir. Söz konusu belge ekte yer almaktadır.
- **22.09.2008 tarihli, "Kira Sözleşmesi, Novotel Trabzon"**: Sözleşmede kiralayan "Aksel Turizm Yatırım ve İşletmecilik A.Ş. (yeni Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.), kiracı Accor SA. olarak belirtilmiştir. Söz konusu belge ekte yer almaktadır.
- 27.02.2008 tarihinde başlayan üst hakkı 27.02.2057 tarihinde sona erecektir. Bu tarihe kadar sözleşmede belirtilen şartlarda işletilen otelin üst hakkı süresinin dolması ile Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş.'ye bırakılacağı varsayılmıştır.

9.3.4. Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Gayrimenkulün Değeri

Varsayımlar,

- Değerleme çalışması yapılan otelin üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada üst hakkı süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- Gelir indirgeme yönteminde kullanılan yıllar itibarıyla gayrimenkulün işletilmesinden dolayı elden edilen nakit akımlarına göre değerlendirme çalışması yapılacağı varsayılmıştır.
- Otelin yatak sayısının mevcut durumdaki oda sayısı olan 200'de yıllar itibarıyla sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler gözönünde bulundurularak, kişi başı fiyatının 2011 yılı için 57,20 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 10 yıl %4 oranında arttırılmıştır. İlk 10 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının %4 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve bu tarihten sonraki yıllarda %2,5 olan enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- Doluluk oranlarının 2012 yılında, satılan oda sayısı ile bağlantılı olarak % 62 oranından başlayarak artacağı ve 2018 yılından itibaren %73 seviyelerinde sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otel içinde yer alan dükkan kirası, wellness center, ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin %60'i oranında olacağı varsayılmıştır.
- Tesisin kar marjının 2012 yılında %40 olacağı ve yıllar itibarıyla %43'e yükselerek bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin inşaat maliyetinin %1,5'i oranında yenileme giderinin ilk yıl için, sonraki yıllar için enflasyon oranında arttırılarak ayrılacağı varsayılmıştır.
- 27.02.2008 tarihli, "Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Kompleksi Yap-İşlet-Devret Modeli ile 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi" gereği üst hakkı bedelinin ilk 5 yıl alınmayacağı, 5. yılın sonunda 36.364 Euro olarak 5 yıl boyunca ödeneceği, daha sonraki yıllarda ise sözleşme şartlarında belirtilen bedellerin ödeneceği öngörülmüştür.

- 27.02.2008 tarihli, "Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Kompleksi Yap-İşlet-Devret Modeli ile 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi" gereği her yıl 100 odanın Trabzon Dünya Ticaret Merkezine ayrılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmış olup, 1 TL=2,2132 EURO kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,70 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- İndirgeme oranı % 9,13 olarak öngörülmüştür.
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- Emlak vergisi ve bina sigortası müşteri beyanları doğrultusunda gerçekleşen rakamlar üzerinden hesaplara ilave edilmiş ve her yıl için enflasyon oranı olan %2,5 oranında artacağı varsayılmıştır.

NOVOTEL TRABZON - NAKİT AKIŞ TABLOSU

NOVOTEL (4 YILDIZ)	
ODA SAYISI	200
YATAK SAYISI	400
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	365
TDTM GECELEME HAKKI	100
YILLIK ODA KAPASİTESİ	72.900
ODA FİYATI (EURO)(2011)	57,20
İLK 10 YIL ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	4,0%
KALAN YILLAR İÇİN YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%) EURO BÖLGESİ ENFLASYON ORANI	2,5%
DIĞER GELİR ORANI (%)	60%
YENİLEME MALİYETİ ORANI	1,5%
EMLAK VERGİSİNE ESAS DEĞER (EURO) (2011)	6.674.545

NOVOTEL NAKİT AKIŞI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
VILLAR	27/02/2012	27/02/2013	27/02/2014	27/02/2015	27/02/2016	27/02/2017	27/02/2018	27/02/2019	27/02/2020	27/02/2021	27/02/2022	27/02/2023	27/02/2024		
KAPASİTE KULLANIM ORANI (%)	62%	65%	66%	70%	70%	70%	72%	73%	73%	73%	73%	73%	73%		
SATILAN ODA SAYISI	45.074	47.385	49.572	51.030	51.030	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217		
ODA FİYATI (EURO)	59.49	61.87	64.34	66.92	69.59	70.38	75.27	78.28	81.41	84.67	86.79	88.95	91.16		
DİĞER GELİRLER (EURO)	2.681.372	2.931.592	3.189.573	3.414.719	3.551.308	3.693.360	4.005.713	4.165.941	4.332.579	4.505.882	4.618.529	4.733.992	4.852.342		
DİĞER GELİRLER (EURO)	1.608.823	1.768.955	1.913.744	2.048.831	2.130.785	2.216.016	2.403.428	2.499.565	2.599.547	2.703.529	2.771.117	2.840.395	2.911.405		
TOPLAM GELİRLER (EURO)	4.290.196	4.690.548	5.103.316	5.463.550	5.682.092	5.909.376	6.409.140	6.665.506	6.932.126	7.209.411	7.389.646	7.574.388	7.763.747		
GOP (%)	40%	41%	42%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%		
GOP (EURO)	1.716.078	1.923.125	2.143.393	2.349.327	2.443.300	2.541.032	2.755.930	2.866.166	2.980.814	3.100.407	3.177.548	3.256.987	3.338.411		
YENİLENE MALLIYET (EURO) (%15)	256.656	263.795	270.390	277.150	284.078	291.160	298.460	305.921	313.569	321.409	329.444	337.680	346.122		
EMLAK VERGİSİ	0	0	0	29.580	29.294	30.026	31.546	32.335	33.144	33.972	34.821	35.692	36.554		
BİNA SİGORTASI	18.286	18.794	19.264	19.746	20.240	20.746	21.264	21.796	22.341	22.899	23.472	24.058	24.660		
YILLIK ÜST HAKKIBEDELİ	0	0	38.158	36.158	36.158	36.158	36.158	36.158	36.158	36.158	36.158	36.158	36.158		
GİDERLER (EURO)	-2.849.059	-3.050.013	-3.314.315	-3.476.571	-3.609.295	-3.747.205	-4.040.638	-4.213.628	-4.374.602	-4.541.881	-4.654.072	-4.769.068	-4.905.018		
OTEL FAALİYET KARI	1.441.137	1.640.535	1.789.001	1.986.979	2.072.797	2.162.171	2.368.502	2.451.878	2.557.524	2.667.530	2.735.574	2.805.319	2.888.729		
NET NAKİT AKIŞLARI	1.441.137	1.640.535	1.789.001	1.986.979	2.072.797	2.162.171	2.368.502	2.451.878	2.557.524	2.667.530	2.735.574	2.805.319	2.888.729		
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
27/02/2025	27/02/2026	27/02/2027	27/02/2028	27/02/2029	27/02/2030	27/02/2031	27/02/2032	27/02/2033	27/02/2034	27/02/2035	27/02/2036	27/02/2037	27/02/2038	27/02/2039	27/02/2040
73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%
53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217
93.46	96.80	98.19	100.65	105.74	108.38	108.38	111.09	113.87	116.72	119.64	122.63	125.69	128.84	132.06	135.36
4.973.651	5.097.992	5.225.442	5.356.078	5.489.880	5.627.229	5.767.910	5.912.108	6.059.910	6.211.408	6.366.698	6.525.861	6.689.007	6.856.232	7.027.538	7.203.329
2.984.190	3.056.795	3.135.265	3.213.647	3.293.888	3.376.337	3.460.746	3.547.265	3.635.946	3.726.845	3.820.016	3.915.516	4.013.404	4.113.739	4.216.583	4.321.997
7.957.841	8.156.787	8.360.707	8.569.724	8.783.967	9.003.567	9.228.656	9.459.372	9.695.856	9.938.253	10.186.709	10.441.377	10.702.411	10.969.972	11.244.221	11.525.326
43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%
3.421.872	3.507.418	3.595.104	3.684.981	3.777.106	3.871.534	3.968.322	4.067.530	4.169.218	4.273.449	4.380.285	4.489.792	4.602.037	4.717.088	4.835.015	4.955.890
354.775	363.644	372.735	382.054	391.605	401.395	411.430	421.716	432.259	443.065	454.142	465.496	477.133	489.061	501.288	513.820
37.499	38.436	39.397	40.382	41.392	42.426	43.487	44.574	45.689	46.831	48.002	49.202	50.432	51.693	52.985	54.309
25.276	25.908	26.556	27.220	27.900	28.598	29.313	30.046	30.797	31.567	32.356	33.165	33.994	34.844	35.715	36.608
73.039	73.762	74.466	75.209	75.932	76.655	77.378	78.101	78.825	79.548	80.271	80.994	81.717	82.440	83.164	83.887
-5.026.559	-5.151.120	-5.278.777	-5.409.607	-5.543.691	-5.681.108	-5.821.942	-5.966.279	-6.114.207	-6.265.815	-6.421.195	-6.580.441	-6.743.650	-6.910.922	-7.082.357	-7.258.060
2.931.282	3.005.667	3.081.930	3.160.117	3.240.277	3.322.459	3.406.714	3.493.093	3.581.649	3.672.438	3.765.515	3.860.936	3.958.761	4.059.050	4.161.864	4.267.267
2.931.282	3.005.667	3.081.930	3.160.117	3.240.277	3.322.459	3.406.714	3.493.093	3.581.649	3.672.438	3.765.515	3.860.936	3.958.761	4.059.050	4.161.864	4.267.267

30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
27/02/2041	27/02/2042	27/02/2043	27/02/2044	27/02/2045	27/02/2046	27/02/2047	27/02/2048	27/02/2049	27/02/2050	27/02/2051	27/02/2052	27/02/2053	27/02/2054	27/02/2055
73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%
53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217	53.217
138.74	142.21	145.77	149.41	153.14	156.97	160.90	164.92	169.04	173.27	177.60	182.04	186.59	191.26	196.04
7.383.412	7.757.988	7.757.198	7.951.127	8.149.906	8.353.653	8.562.495	8.776.557	8.995.971	9.220.870	9.451.392	9.687.677	9.929.869	10.178.115	10.432.568
4.430.047	4.540.799	4.654.319	4.770.676	4.889.943	5.012.192	5.137.497	5.265.934	5.397.583	5.532.522	5.670.835	5.812.606	5.957.921	6.106.869	6.259.541
11.813.460	12.111.516	12.411.804	12.721.804	13.039.849	13.365.845	13.695.991	14.042.491	14.393.553	14.753.392	15.122.227	15.500.283	15.887.790	16.284.985	16.692.109
43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%
5.079.798	5.206.782	5.336.952	5.470.376	5.607.135	5.747.313	5.890.936	6.038.271	6.189.228	6.343.959	6.502.558	6.665.122	6.831.750	7.002.543	7.177.607
526.665	539.892	553.328	567.161	581.340	596.874	610.770	626.040	641.691	657.733	674.176	691.031	708.306	726.014	744.164
55.667	57.059	58.485	59.948	61.446	62.982	64.567	66.171	67.825	69.521	71.259	73.040	74.866	76.738	78.656
37.523	38.461	39.423	40.406	41.418	42.454	43.515	44.603	45.718	46.861	48.033	49.233	50.464	51.726	53.019
84.610	85.333	86.056	86.779	87.502	88.226	88.949	89.672	90.395	91.118	91.841	92.565	93.288	94.011	94.734
-7.438.137	-7.622.699	-7.811.856	-8.005.724	-8.204.421	-8.408.067	-8.616.786	-8.830.705	-9.049.954	-9.274.667	-9.504.978	-9.741.030	-9.982.965	-10.230.930	-10.485.076
4.375.322	4.486.097	4.599.660	4.716.080	4.835.428	4.957.778	5.083.205	5.211.786	5.343.599	5.478.726	5.617.249	5.759.253	5.904.825	6.054.055	6.207.033
4.375.322	4.486.097	4.599.660	4.716.080	4.835.428	4.957.778	5.083.205	5.211.786	5.343.599	5.478.726	5.617.249	5.759.253	5.904.825	6.054.055	6.207.033

45	46
27/02/2056	27/02/2057
73%	73%
53.217	53.217
200.94	205.96
10.693.382	10.960.717
6.416.029	6.576.430
17.109.412	17.537.147
43%	43%
7.357.047	7.540.973
762.769	781.868
80.623	82.638
54.344	55.703
96.457	98.160
-10.745.558	-11.012.533
6.363.854	6.524.614
6.363.854	6.524.614

Değerleme Tablosu	
Risksiz Gelecek Oranı	4,70%
Risk Primi	4,30%
İNDİRGENE ORANI	9,13%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	28.752.317
	28.255.482
	25.266.302

9.3.5. Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri

18 Nisan 2005 Tarihli Mutabakat Anlaşması 4. Değişiklik Gereğince Yapılan Varsayımlar,

- **Değerleme çalışması yapılan üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi ikisi (%22) veya brüt gelirden %4 işletme giderleri için ve %4 yenileme giderleri için olmak üzere toplam %8 düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirin yüzde altmış beşinden (%65) yüksek olan miktarı ödeyecektir.**
- Değerleme çalışması yapılan otelin üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada üst hakkı süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- Otelin yatak sayısının mevcut durumdaki oda sayısının 200 olarak yıllar itibarıyla sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler gözönünde bulundurularak, kişi başı fiyatının 2011 yılı için 57,20 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 10 yıl %4 oranında artırılmıştır. İlk 10 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının %4 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve bu tarihten sonraki yıllarda %2,5 olan enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- Doluluk oranlarının 2012 yılında, satılan oda sayısı ile bağlantılı olarak % 62 oranından başlayarak artacağı ve 2018 yılından itibaren %73 seviyelerinde sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otel içinde yer alan dükkan kirası, wellness center, ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin %60'i oranında olacağı varsayılmıştır.
- Tesisin kar marjının 2012 yılında %40 olacağı ve yıllar itibarıyla %43'e yükselerek bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %0,05'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- 27.02.2008 tarihli, "Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Kompleksi Yap-İşlet-Devret Modeli ile 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi" gereği üst hakkı bedelinin ilk 5 yıl alınmayacağı, 5. yılın sonunda 36.364 Euro olarak 5 yıl boyunca ödeneceği, daha sonraki yıllarda ise sözleşme şartlarında belirtilen bedellerin ödeneceği öngörülmüştür.
- 27.02.2008 tarihli, "Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Kompleksi Yap-İşlet-Devret Modeli ile 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi" gereği her yıl 100 odanın Trabzon Dünya Ticaret Merkezine ayrılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmış olup, 1 TL=2,2132 EURO kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,70 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Düşük indirgeme oranı ve risk primi Accor'un uluslararası bilinirliği ve marka gücü ile garantilenmiş kira gelirlerinin yıllar itibarı ile saptanacağı düşünüldükçe verilmiştir.
- Bu çalışmada 23 yıllık kira sözleşmesi ile Accor grubuna kiralanmış otelin kira gelirleri sözleşme ile garanti altına alınmıştır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kira gelirlerini elde etmesindeki risk priminin oldukça düşük olacağı varsayılarak hesaplanmıştır. %4,70 "Risksiz Getiri Oranı"na %1,80 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı % 6,50 olarak öngörülmüştür.

NOVOTEL NAKIT AKIŞI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12				
YILLAR	27/02/2012	27/02/2013	27/02/2014	27/02/2015	27/02/2016	27/02/2017	27/02/2018	27/02/2019	27/02/2020	27/02/2021	27/02/2022	27/02/2023				
NOVOTEL GELİRİ ÜZERİNDEN	943.843	1.031.921	1.122.730	1.201.981	1.250.060	1.300.063	1.410.011	1.486.411	1.523.088	1.586.070	1.625.722	1.666.365				
AGOP NOVOTEL	892.361	1.008.123	1.127.833	1.242.958	1.292.676	1.344.383	1.458.079	1.516.403	1.577.059	1.640.141	1.681.145	1.723.173				
KULLANILAN NOVOTEL KİRA GELİRİ	943.843	1.031.921	1.127.833	1.242.958	1.292.676	1.344.383	1.458.079	1.516.403	1.577.059	1.640.141	1.681.145	1.723.173				
YILLIK ÜST-HAKKI BEDELI (EURO)	0	0	-36.158	-36.158	-36.158	-36.158	-36.158	-36.237	-54.237	-54.237	-54.237	-54.237				
SİGORTA GİDERİ (EURO)	-18.286	-18.784	-19.254	-19.746	-20.240	-20.746	-21.264	-21.796	-22.341	-22.899	-23.472	-24.055				
ENLAK VERGİSİ	0	0	-28.580	-29.294	-30.026	-30.777	-31.546	-32.335	-33.144	-33.972	-34.821	-35.692				
YENİLEME MALİYETİ (EURO) (%0.05)	-12.833	-13.190	-13.519	-13.857	-14.204	-14.569	-14.923	-15.286	-15.678	-16.070	-16.472	-16.884				
TOPLAM NAKIT AKIŞLARI (EURO)	912.724	999.936	1.030.312	1.143.902	1.192.048	1.242.143	1.354.188	1.392.739	1.451.659	1.512.962	1.552.142	1.592.302				
	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
	27/02/2024	27/02/2025	27/02/2026	27/02/2027	27/02/2028	27/02/2029	27/02/2030	27/02/2031	27/02/2032	27/02/2033	27/02/2034	27/02/2035	27/02/2036	27/02/2037	27/02/2038	27/02/2039
1.708.024	1.750.725	1.794.493	1.839.355	1.885.339	1.932.473	1.980.785	2.030.304	2.081.062	2.133.068	2.186.416	2.241.076	2.297.103	2.354.530	2.413.394	2.473.729	2.534.530
1.786.253	1.810.409	1.855.689	1.902.061	1.949.612	1.998.353	2.048.311	2.099.519	2.152.007	2.205.807	2.260.953	2.317.476	2.375.413	2.434.799	2.495.669	2.558.060	2.626.060
1.766.253	1.810.409	1.855.689	1.902.061	1.949.612	1.998.353	2.048.311	2.099.519	2.152.007	2.205.807	2.260.953	2.317.476	2.375.413	2.434.799	2.495.669	2.558.060	2.626.060
-72.316	-73.039	-73.762	-74.486	-75.209	-75.932	-76.655	-77.378	-78.101	-78.825	-79.548	-80.271	-80.994	-81.717	-82.440	-83.164	-83.887
-24.660	-25.276	-25.906	-26.556	-27.220	-27.900	-28.598	-29.313	-30.046	-30.797	-31.567	-32.356	-33.165	-33.994	-34.844	-35.715	-36.608
-38.584	-37.499	-36.436	-35.397	-34.382	-41.392	-42.426	-43.487	-44.574	-45.689	-46.831	-48.002	-49.202	-50.432	-51.693	-52.985	-54.308
-17.306	-17.739	-18.182	-18.637	-19.103	-19.580	-20.070	-20.572	-21.086	-21.613	-22.153	-22.707	-23.275	-23.857	-24.453	-25.064	-25.689
1.615.386	1.656.856	1.699.390	1.742.985	1.787.699	1.833.548	1.880.582	1.928.769	1.978.200	2.028.884	2.080.864	2.134.141	2.188.778	2.244.799	2.302.239	2.361.133	2.421.479
	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
	27/02/2040	27/02/2041	27/02/2042	27/02/2043	27/02/2044	27/02/2045	27/02/2046	27/02/2047	27/02/2048	27/02/2049	27/02/2050	27/02/2051	27/02/2052	27/02/2053	27/02/2054	27/02/2055
2.535.372	2.588.961	2.663.935	2.750.534	2.798.797	2.888.767	2.940.486	3.013.998	3.089.348	3.166.552	3.245.746	3.326.890	3.410.082	3.495.314	3.582.687	3.672.284	3.764.071
2.622.012	2.687.562	2.754.751	2.823.620	2.894.210	2.966.506	3.040.730	3.116.748	3.194.667	3.274.533	3.356.397	3.440.307	3.526.314	3.614.472	3.704.834	3.797.455	3.892.391
2.622.012	2.687.562	2.754.751	2.823.620	2.894.210	2.966.506	3.040.730	3.116.748	3.194.667	3.274.533	3.356.397	3.440.307	3.526.314	3.614.472	3.704.834	3.797.455	3.892.391
-83.887	-84.610	-85.333	-86.056	-86.779	-87.502	-88.226	-88.949	-89.672	-90.395	-91.118	-91.841	-92.565	-93.288	-94.011	-94.734	-95.457
-38.608	-37.523	-36.461	-35.423	-34.408	-41.418	-42.484	-43.515	-44.603	-45.718	-46.861	-48.033	-49.233	-50.464	-51.726	-53.019	-54.309
-54.309	-55.667	-57.059	-58.485	-59.948	-61.446	-62.982	-64.557	-66.171	-67.825	-69.521	-71.259	-73.040	-74.866	-76.738	-78.656	-80.619
-25.691	-26.333	-26.992	-27.666	-28.358	-29.067	-29.794	-30.539	-31.302	-32.085	-32.887	-33.709	-34.552	-35.415	-36.301	-37.208	-38.136
2.421.517	2.483.429	2.546.907	2.611.989	2.678.717	2.747.132	2.817.274	2.889.189	2.962.919	3.038.511	3.116.010	3.195.465	3.276.925	3.360.439	3.446.059	3.533.837	3.623.828
	45	46														
27/02/2056	27/02/2057															
3.764.071	3.856.172															
3.892.391	3.989.701															
3.892.391	3.989.701															
-95.457	-96.180															
-54.344	-55.703															
-80.623	-82.638															
-38.138	-39.092															
3.623.828	3.716.087															

Değerleme Tablosu	
Riskiz Gevri Oranı	4,70%
Riskiz Pritmi	1,30%
INDJRGEME ORANI	6,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	23.967.939
	22.083.249

Taşınmazın Kira Değeri

YILLAR	28/02/2011	27/02/2012
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	1.176.931

Kira Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	4,70%	4,70%	4,70%
Risk Primi	4,30%	4,43%	5,30%
İNDİRGEME ORANI	9,00%	9,13%	10,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	1.080.008	1.078.725	1.070.216

NET BUGÜNKÜ DEĞER(EURO)	1.078.725
NET BUGÜNKÜ DEĞER(TL)	2.387.433

27.02.2012 ve 28.02.2011 arasındaki gün sayısı	364
OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ(EURO)	1.081.688
OTELİN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ(EURO)	1.082.000

9.3.6 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın değeri, maliyet yöntemine göre **20.246.000 €**, gelir indirgeme yöntemine göre ise **28.255.000 €** ve üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli ile hesaplanan kira gelirlerine göre ise net bugünkü değeri **23.968.000 €** olarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın kira değeri; gelir indirgeme yöntemine ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirilmesine indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **1.082.000 Euro (2.394.000.-TL)** olarak takdir edilmiştir.

Ancak taşınmaz mevcutta işleyen ve gelir elde eden bir tesis olması nedeni ile adil piyasa değerinin gelir indirgeme yaklaşımı ile bulunan değer olan **28.255.000 €** ve kira gelirinin net bugünkü değeri olan **23.968.000 €**'nin ortalaması olan **26.112.000.-€ (Yirmialtmilyonyüzonikibin.-Euro) (57.790.000.-TL Elliyedimilyonyediyüzdoksanbin.-Türk Lirası)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

Bina sigortası bedeli, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü 2010 maliyetlerine göre, 8.500.199 Euro olarak hesaplanmış, hesaplanan bu maliyetin %35'i oranında teçhizat / tefrişat maliyeti de eklenerek **11.475.269 Euro** olarak belirlenmiştir. 2011 yılı sigorta değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 2011 yılı birim fiyatları açıklanmamış olduğundan 2010 yılı sigorta değeri üzerinden %2,5 enflasyon oranında artırılarak **11.762.151 Euro** olarak belirlenmiştir. Sigorta değerini hesaplamak için kullanılan inşaat maliyeti, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü 2010 maliyetlerine göre bulunmuştur. Mevcut durum itibarı ile binanın, maliyet yaklaşımı bölümünde takdir ettiğimiz inşaat maliyeti üzerinden sigortalanması uygundur.

Değerleme çalışmasında mevcut durum değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Otelin gelir indirgeme yöntemine göre değeri kira geliri ve işletme gelirine göre 2 yöntemle hesaplanmıştır. Otel mevcutta kiralama sözleşmesi ile işletilmek üzere Accor grubuna kiralanmıştır. Sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri düşük risk primi ile indirgenerek kira gelirine göre değer bulunmuştur. Ayrıca taşınmazın sağladığı toplam gelirleri göre hesaplanacak olan değeri ise işletme gelirlerine göre bulunmuştur. Bu yöntemde hem mülk sahibine hem de işletmeye karşı sağlayan otelin toplam potansiyeli düşünülmüş olup herhangi bir satış durumunda bu değer önemli olacaktır. 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 mülklere gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup 2 yöntemle hesaplanan gelir indirgeme değerinin daha sağlıklı olacaktır.

BÖLÜM 10 SONUÇ

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

Trabzon ili, Yomra ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, Kaşüstü köyü, Yalı mevki, G43b02c1c2ad2 pafta, 209 ada, 12 no'lu parsel üzerinde yer alan, tapuda "Betonarme otel ve müstemilatı ve arsası" niteliğindeki gayrimenkulün;

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine 49 Yıllık Üst (İnşaat) Hakkı Tahsis Edilmiş Arsa Üzerinde Bulunan Otelin 28.02.2011 Tarihli Adil Piyasa Değeri (KDV Hariç)	57.790.000.-TL (Elliyedimilyonyediüzdoksanbin.-Türk Lirası)	
	26.112.000.-EURO (Yirmialtmilyonyüzonikibin.-Euro)	
Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine 49 Yıllık Üst (İnşaat) Hakkı Tahsis Edilmiş Arsa Üzerinde Bulunan Otelin 28.02.2011 Tarihli Adil Piyasa Değeri (KDV Dahil)	68.192.200.- TL (Altmışsekizmilyonyüzdoksanikibinikiyüz.-Türk Lirası)	
	30.812.160.- EURO (Otuzmilyonsekiyüzonikibinyüzaltmış.-Euro)	
28.02.2011 Tarihi İtibari İle Otelin Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	2.394.000.- TL (İkimilyonüçyüzdoksanörtbin.-Türk Lirası)	
	1.082.000.- EURO (Birmilyonseksenikibin .-Euro)	
28.02.2011 Tarihi İtibari İle Otelin Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	2.824.920.- TL (İkimilyonsekiyüzyirmidörtbindokuzyüzyirmi.-Türk Lirası)	
	1.276.760.- EURO (Birmilyonikiyüzetmişaltibinyediüzalımış .-Euro)	
NOT:	1	Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
	2	KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uyumlaması olacağı varsayılmıştır
	3	1 Euro = 2,2132 TL kabul edilmiştir. Euro değer bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
	4	Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
	5	Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Değerleme konusu arsa üzerinde üst hakkı bulunan otelin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre sakınca bulunmamaktadır.

Hüsniye BOZTUNÇ Değerleme Uzmanı (UZ.400811)	Adem YOL Sorumlu Değerleme Uzmanı (UZ.400101)
--	---