

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



AKFEN GYO A.Ş.
NOVOTEL-IBIS OTEL
ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP



ISO9001:2008
FS 509685

Rapor Tarihi: 28.02.2011
Revizyon Tarihi: 20.04.2011

R. No: 2011REV78-5

ÖZET TABLO			
RAPOR NO:	2011REV78-5	RAPOR TARİHİ:	28.02.2011
		REV. TARİHİ*:	20.04.2011

açık Adres:	Yaprak mahallesi, İstasyon caddesi, Lunapark karşısı, Novotel-Ibis Otel, Şehitkamil / GAZİANTEP		
Raporu Hazırlayan:	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
Değerleme Uzmanları:	Hüsnüye BOZTUNÇ Değerleme Uzmanı (400811)	Adem YOL Sorumlu Değerleme Uzmanı (Uz.400101)	
Raporu Talep Eden:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
Gayrimenkulün Kullanımı:	30 yıllığına üst hakkı kurulmuş olan arsa üzerinde 3 ve 4 yıldızlı oteller		
Tapu Kayıt Bilgileri:	Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak mahallesi, 21L4C pafta, 5020 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı, tapuda niteliği "12 Katlı Restoranlı veya Restoratsız Betonarme Otel ve Arsası" olan gayrimenkul.		
İmar Durumu:	07.04.2008 onay tarihi 1/1.000 ölçekli "Şehitkamil Uygulama İmar Planı" kapsamında; "Otel Alanı" lejandında kalmaktadır. Emsalmax : 1.50, Hmax : Serbest'tir. Ancak Gaziantep Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliği 17. Maddesi uyarınca; "5.000 m ² den büyük ticari parsellerde k:1,20 olarak emsal artırılabilir" ibaresi vardır.		
30 YILLIK ÜST HAKKI BULUNAN ARSA ÜZERİNDEKİ 2 ADET OTELİN 28.02.2011 TARİHLİ ADIL PIYASA DEĞERİ (KDV Hariç)	57.835.000-TL (Elliyedimilyonsekizyüzotuzbeşbin.- TürkLirası)		
	26.132.000-EURO (Yirmialtmilyonyüzotuzkibin. -Euro) 1 EURO=2,2132- TL kabul edilmiştir.		
30 YILLIK ÜST HAKKI BULUNAN ARSA ÜZERİNDEKİ 2 ADET OTELİN 28.02.2011 TARİHLİ ADIL PIYASA DEĞERİ (KDV Dahil)	68.245.000-TL (Altmışsekizmilyonikiyüzkırkbeşbin.-Türk lirası)		
	30.836.000-EURO (Otuzmilyonsekizyüzotuzaltıbin. -Euro)		
28.02.2011 TARİHİ İTİBARI İLE OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARIÇ)	2.038.000.-TL (İkimilyonotuzsekizbin.-Türk Lirası)		
	921.000.-EURO (Dokuzyüzyirmibirbin.-Euro)		
28.02.2011 TARİHİ İTİBARI İLE OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.405.000.-TL (İkimilyondörtüüzbeşbin.-Türk Lirası)		
	1.087.000.-EURO (Birmilyonseksenyedibin.-Euro)		

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullara sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
Değerleme ahlaki kuralı ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına hâiz olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yer ve lüğü 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.
*Hazırlanan revizyon değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.04.2011 tarihli yazısına istinaden oluşturulmuştur.

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

www.tskbgda.com.tr

2

Merkez: Mecidiye Mebusan Caddesi, Molla Bayın Sokak, No: 1, 34427 Fındıklı/İstanbul Tel: (0212) 334 50 54 Faks: (0212) 334 50 35
Ankara Şubesi: Aziziye Mah. Piyade Sok. No: 3-B/7 Çankaya / Ankara Tel: (0312) 441 75 22 (Pbx) Faks: (0312) 441 75 66
İzmir Şubesi: Cumhuriyet Bulvarı, Kültür Mahallesi, No: 140 Alanı Apt. K.1, Pasaport / İzmir Tel: (0232) 463 12 00 Faks: (0232) 463 33 50

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	5
RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
BÖLÜM 2	6
ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	6
2.1 Şirket Bilgileri	6
2.2 Müşteri Bilgileri	6
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	6
2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	6
2.3.2 Düzenli Likiditasyon Değeri	6
2.3.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri / Tasfiye Değeri	6
BÖLÜM 3	7
GENEL VE ÖZEL VERİLER	7
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	7
3.1.1 Demografik Veriler	7
3.1.2 Ekonomik Veriler	8
3.1.3 Turizm Sektörü	9
3.1.3.3 Gaziantep'te Turizm	24
3.1.3.4 Gaziantep İli Çevre Analizi	25
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	27
3.2.1 Gaziantep İli	27
3.2.2 Şehitkamil İlçesi	29
BÖLÜM 4	29
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	29
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	29
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	29
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	31
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	31
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	34
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	34
4.5 Hukuki Sorumluluk	34
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	34
BÖLÜM 5	35
DEĞERLEME KONUSU OLAN PROJE ALANI İLE İLGİLİ ÇEVRESEL VE FİZİKSEL VERİLER	35
5.1 Proje Alanı, Konumu ve Çevre Özellikleri	35
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	36
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	38
5.4 Gayrimenkul Mahalinde Yapılan Tespitler	39
BÖLÜM 6	39
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	39
BÖLÜM 7	40
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	40
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	40
BÖLÜM 8	40
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZİ	40
8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	40
8.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	40

8.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi	41
8.1.3 Maliyet Yöntemi	41
8.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	41
8.2. Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	42
8.2.1. Risksiz getiri oranı	42
8.2.2. Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi	42
8.2.3. İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)	43
8.2.4. Genel Kapitalizasyon Oranı	43
8.2.5. Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM)	43
8.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	44
8.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	44
8.3.2 Maliyet Yaklaşımı Analizi	45
8.3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	46
8.3.3 Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri	52
8.3.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	54
BÖLÜM 9 SONUÇ	55
EKLER	56

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 16.02.2011 tarihli talebine istinaden, GYO portföyüne alınması planlanan gayrimenkul ile ilgili sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre şirketimiz tarafından 28.02.2011 tarihinde, 2011REV78-5 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu proje değerlendirme raporu, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak mahallesi, 5020 ada, 2 no'lu parseli üzerinde yer alan, tapuda niteliği "12 Katlı Restronatlı veya Restronatsız Betonarme Otel ve Arsası" olan arsa üzerinde yer alan otellerin 28.02.2011 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan proje değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi

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

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 16.02.2011 tarihli talebine istinaden, ilgili gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Raporda müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	29.01.2010	30.06.2010	31.12.2010
Rapor Numarası	2009REV427-5	2010REV195-5	2010REV387-5
Raporu Hazırlayanlar	Ozan Kolcuoğlu-Hüsnüye Gürses- Adem Yol	Hüsnüye BOZTUNÇ – Adem Yol	Hüsnüye BOZTUNÇ – Adem Yol
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	44.176.000 TL	45.405.000 TL	51.383.000 -TL

Yukarıda belirtilen raporlardaki değer farklılıkları 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

2.3.1 Adli 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.

2.3.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

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

2.3.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri / Tasfiye Değeri

Hafta açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu likiditasyonda, 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 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. Ortalama 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 ilere 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 Veriler¹

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 pallamasına yol açmıştır.

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

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

Dünya'da ilk başta ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl 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 perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir. Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başlayacağı ve krizin etkilerinin azalarak biteceği düşünülmektedir. 2010 yılı ve ileri yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotif gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini devam etmesini sağlayacağını düşünüyoruz.

¹ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

3.1.3 Turizm Sektörü

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

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

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

Turizm milli gelire olan katkısı yanında, sağladığı döviz geliri ile ödemeler dengesi açığının kapanmasında da önemli rol oynamaktadır. Geniş kitlelere iş imkanı sağlamanın 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 tımandığı belirtilen açıklamada, geçen yıl uluslararası turizmde sağlanan artışın önemli bir bölümünün Avrupa'da kaydedildiği ifade edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

TÜRKİYE VE RAKİPLERİNİN KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU:

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

* T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik 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 itibarıyla dünya üçüncüsü ABD'yi bu yılın sonunda, dünya ikincisi İspanya'yı da 2010'dan önce geçeceğini tahmininde bulunuldu. Örgüt, normalde 2020'de Fransa'yı geçmesi beklenen Çin'in bunu 6 yıl farkla 2014'te gerçekleştireceğini 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:

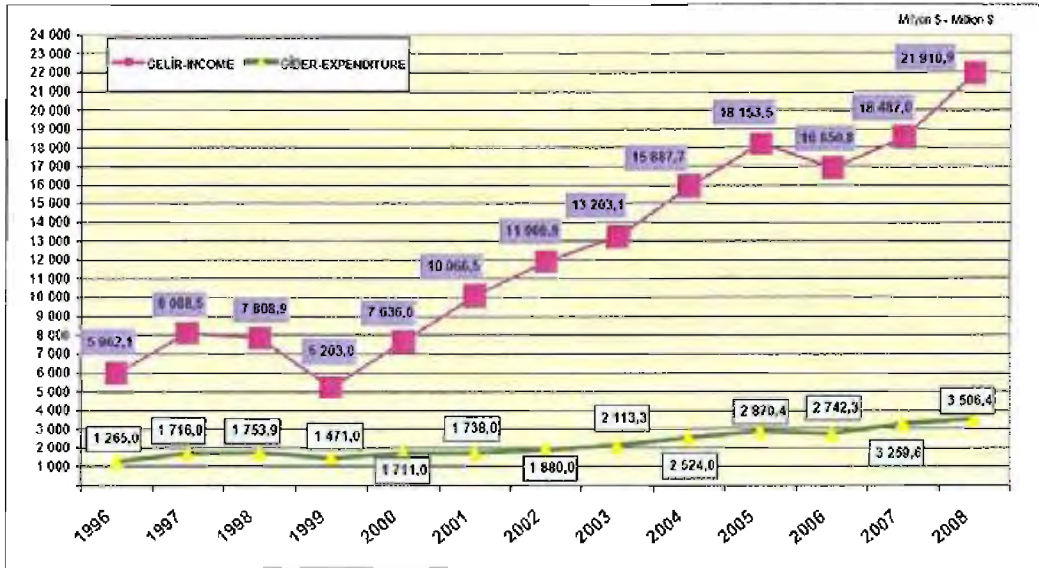
Türkiye turizm sektörü 2008 yılında %13,5 büyüme gerçekleştirerek 22 milyar USD'in üzerinde gelir kaynağı sağlanmıştır. 2008 yılında Türkiye'ye 30 milyon 929 bin turist giriş yapmış olup giriş yapan turistlerin 6 milyonu kültür turizmi kapsamında Anadolu'yu gezmişlerdir. THY ve özel havayolu şirketleri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

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

Rakamlarla 2008

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

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



T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

2008 Yılı Ocak-Aralık Analizi:

Ocak-Aralık Ayında Ulaşım Yoluna Göre Ülkemize Giriş Yapan Ziyaretçiler (2006-2008*)												
	Toplam			Değişim Oranı %	Yabancılar			Değişim Oranı %	Vatandaşlar			Değişim Oranı %
	2 006	2 007	2008*		2 006	2 007	2008*		2 006	2 007	2008*	
Havayolu	19 683 478	22 987 702	25 368 298	10,45	14 084 727	16 807 681	18 838 735	12,08	5 598 751	6 160 021	6 529 561	6,00
Karayolu	6 359 353	7 040 683	8 168 164	16,01	4 206 198	4 721 569	5 388 308	14,12	2 153 155	2 319 114	2 779 856	19,87
Denizyolu	90 354	81 831	85 463	4,44	71 707	68 755	72 320	5,19	18 647	13 076	13 143	0,51
Denizyolu	1 854 018	2 105 483	2 408 567	14,39	1 457 201	1 742 906	2 037 314	16,89	396 817	362 577	371 253	2,39
Toplam	27 987 203	32 195 689	36 030 490	11,91	19 819 833	23 340 911	26 336 677	12,83	8 167 370	8 854 788	9 693 813	9,48
Günübirtik	903 399	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
Denizyolu	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	1 448 162	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	14,03	8 274 793	8 937 660	9 872 520	10,46
Günübirtik	903 398	1 092 583	1 345 669		903 397	1 092 583	1 342 670		1		2 999	

(*): Veriler geçicidir.

Not: Günübirtikli ziyaretçiler denizyolu toplamına dahil edilmiştir.

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

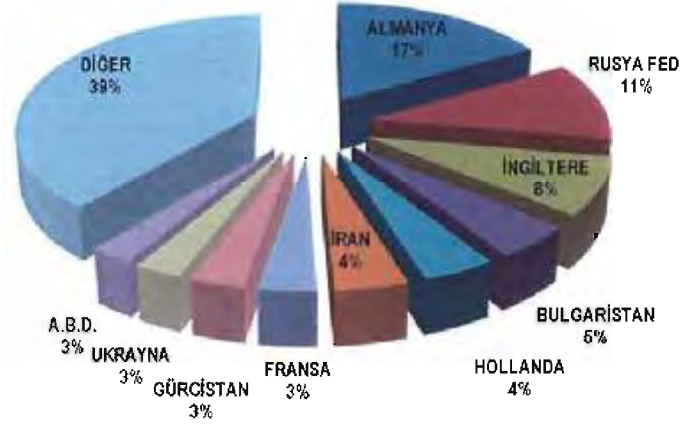
2006-2008(*) YILLARI OCAK-ARALIK DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCI LARIN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI - İLK 10 ÜLKE						
ÜLKELER	2008*	MİL.PAY%	2 007	MİL.PAY%	2 006	MİL.PAY%
ALMANYA	4 415 525	16,77	4 149 805	17,78	3 762 475	18,98
RUSYA FED.	2 879 278	10,93	2 465 336	10,56	1 853 442	9,35
İNGİLTERE	2 169 924	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.

**2006-2008(*) YILLARI OCAK-ARALIK DÖNEMİNDE
ÜLKEMİZE GELEN YABANCILARIN MİLLİYETLERE
GÖRE DAĞILIMI - İLK 10 ÜLKE**



T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu
2009 yılı 1. Dönem (Ocak-Şubat-Mart) Analizi:

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

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

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

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

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

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

Aylık Turizm Geliri Ve Gideri, I.Dönem 2009

Aylar	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

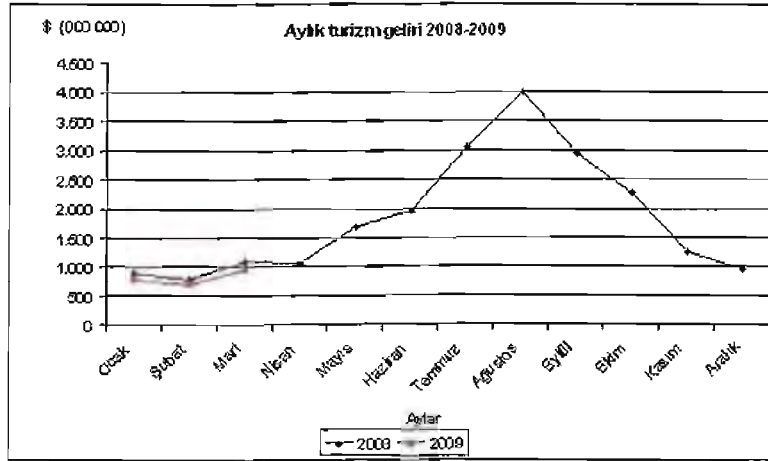
(*) Yurt dışında ikamet eden Yabancı ve Vatandaş ziyaretçi sayılarıdır

(**) 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' dır.



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	-9,86	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	16,28
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	61.957	86.181	5,15	64.806	61.414	58.120	-5,36
Toplam	4.328.160	4.865.825	4.751.358	-2,37	2.601.433	2.954.565	2.856.473	-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	1.339.461	-5,91
Karayolu	1.111.195	1.343.612	1.591.123	18,42	717.699	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	4.293.569	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) Analizi³:

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

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

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

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

³ Veriler Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni'nden alınmıştır.

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.

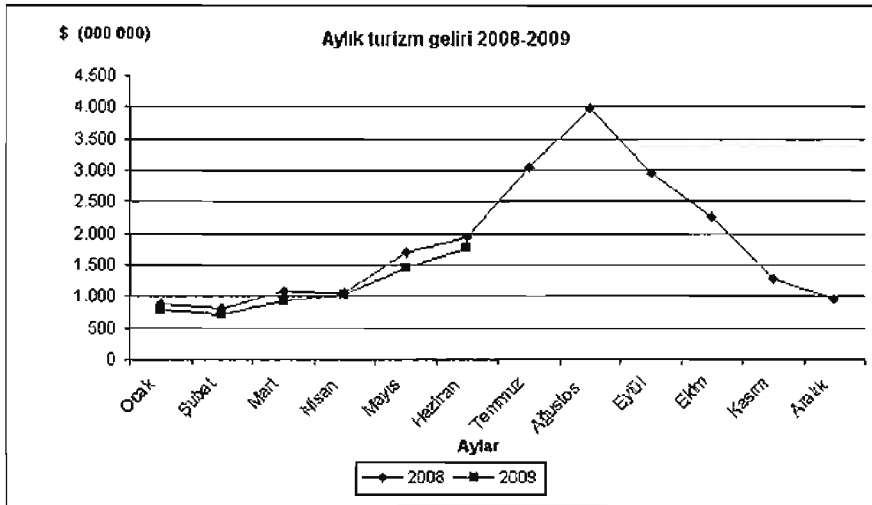
(**) Yurt dışını ziyaret edip ülkemize giriş yapan ve yurt içinde ikamet eden Türkiye Cumhuriyeti pasaportu taşıyan vatandaş sayılarıdır.

*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' dir.



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

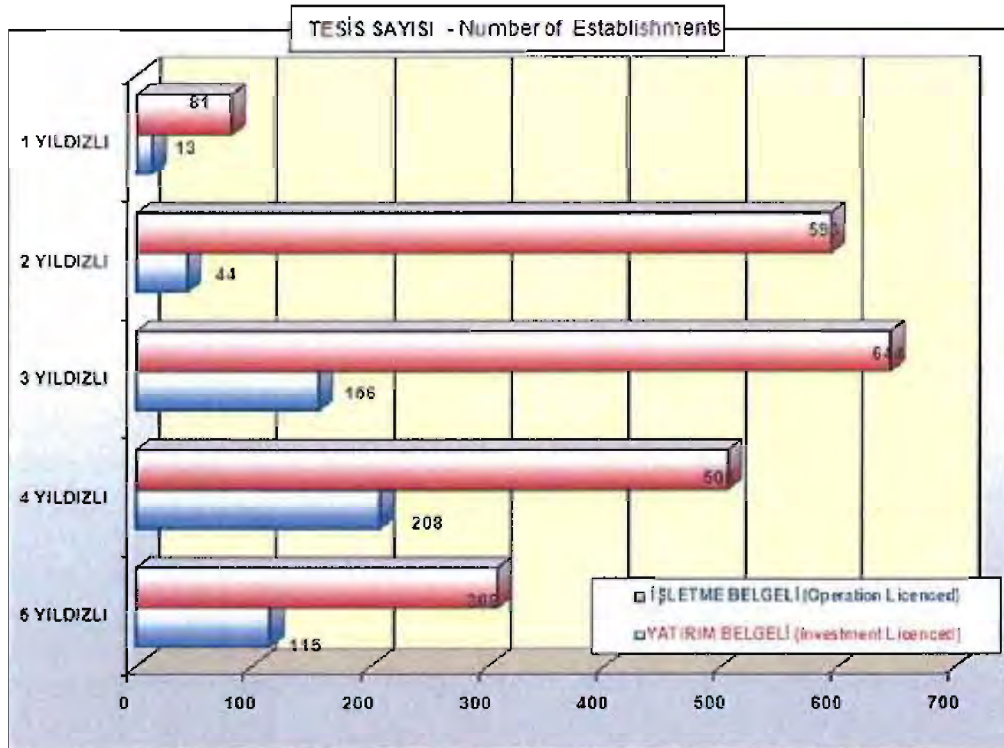
2008-2009 yıllarında turizm gelirine aylar itibarıyla bakıldığında, 2009 yılında turizm gelirinde geçen yıla göre düşüş olduğu görülmektedir.

2007-2009(*) YILLARINDA ÜLKEMİZE GELEN YABANCIların MİLLİYETLERİNE GÖRE KARŞILAŞTIRILMASI (MAYIS)							
MİLLİYET	YILLAR			MİLLİYET PAYI (%)		% DEĞİŞİM ORANI	
	2007	2008	2009(*)	2007	2009(*)	2008/2007	2009(*)/2008
ALMANYA	408 513	459 283	429 250	17,86	16,71	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
FINLANDIYA	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
MEKSIKA	2 249	2 432	2 095	0,10	0,09	0,08	8,14	-13,86
YENİ ZELANDA	2 568	2 654	3 530	0,11	0,10	0,13	3,35	33,01
TOPLAM OECD	1 314 142	1 570 176	1 542 586	57,45	57,13	56,74	19,48	-1,76
ESTONYA	2 854	5 187	4 827	0,12	0,19	0,18	81,74	-6,94
KARADAG	-	-	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 YON.	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&KARADAG	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
DIĞER AVRUPA ÜLKELERİ	6 934	1 891	1 660	0,30	0,07	0,06	-72,73	-12,22
TOPLAM AVRUPA	1 357 435	1 626 910	1 640 517	59,34	59,19	60,34	19,85	0,84
AZERBAYCAN	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.								

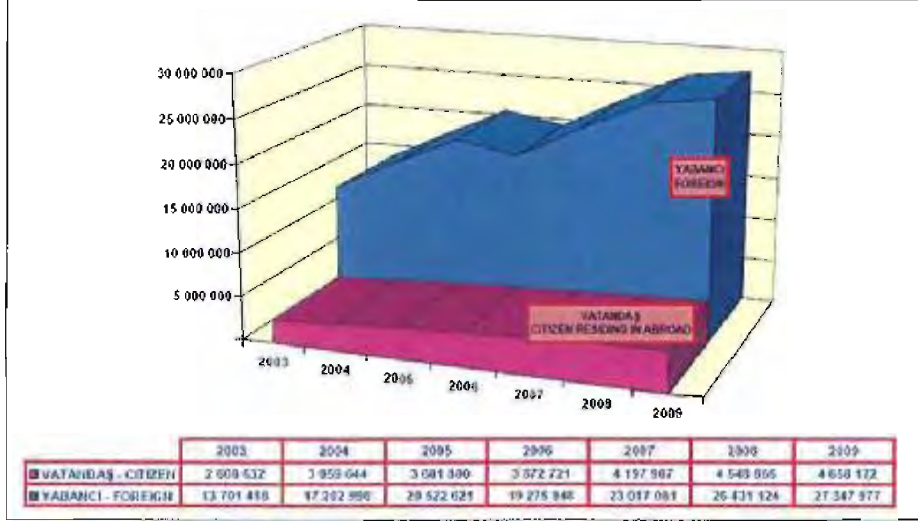
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu



Turizm Belgeli Otellerin Tesis Ve Yatak Sayılarının Sınıflara Dağılımı -2009

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

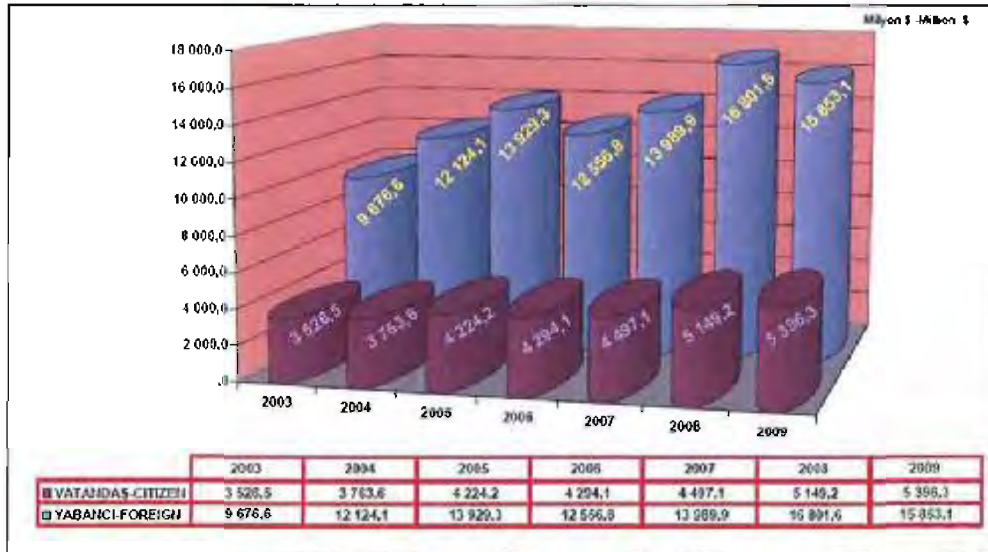
Distribution of The Number of Departing Foreign Visitors and Citizen residing in abroad by Years



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

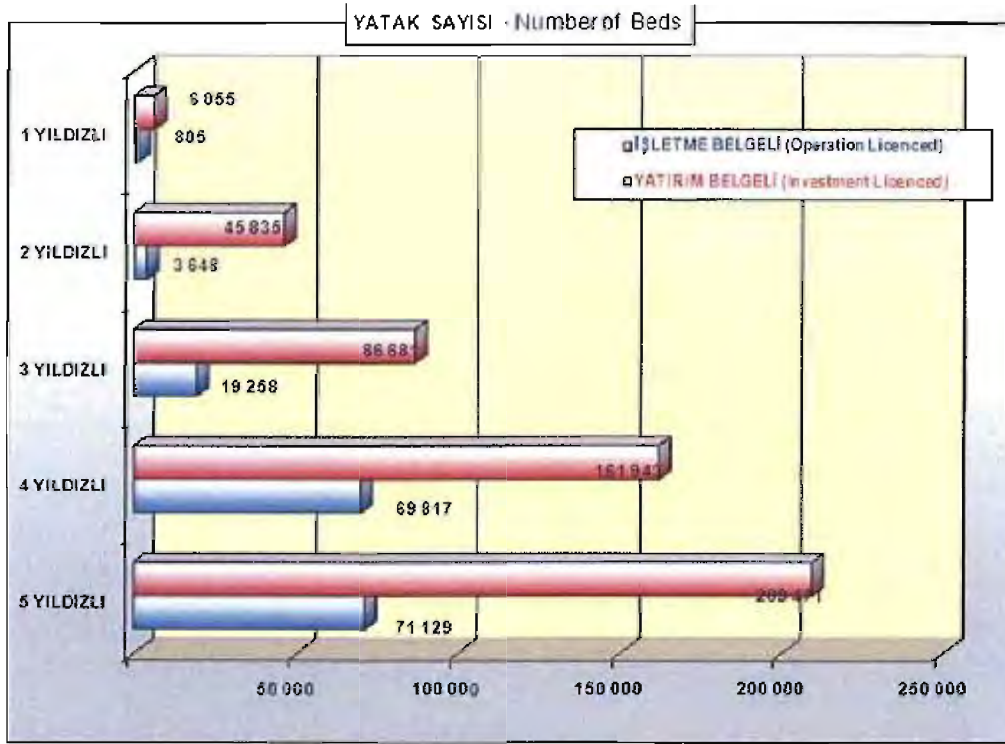
Tesis cins ve sınıflarına göre yabancılar için ortalama kalış süresinin en uzun olduğu tesis türü 6,0 gece ile tatil köyleridir. Bunu 5,9 gece ile turizm kompleksleri, 5,3 gece ile pansiyonlar izlemektedir. Yerliler için ortalama kalış süresinin en uzun olduğu tesis türü 3,5 gece ile tatil köyleri ve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

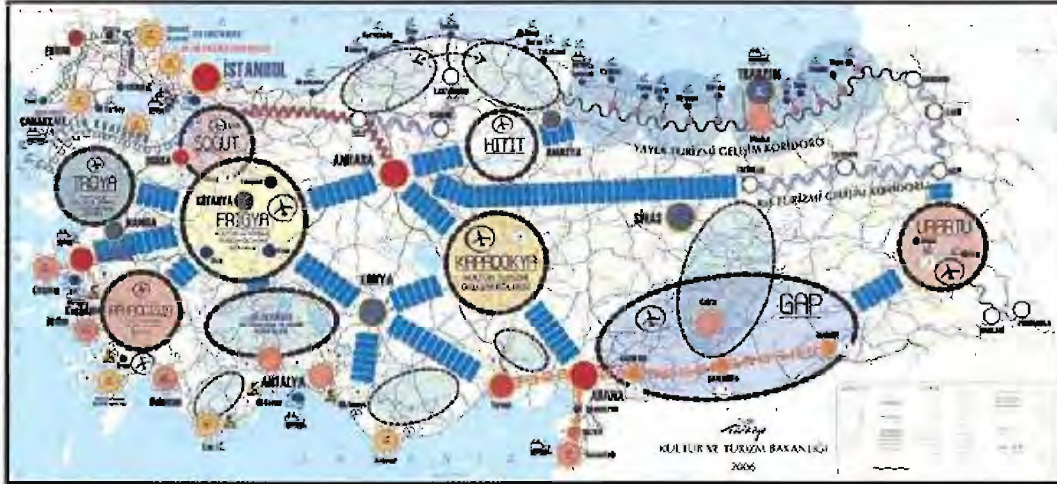
Turizm gideri 2009 yılının aynı dönemine göre %19 artmıştır.

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.

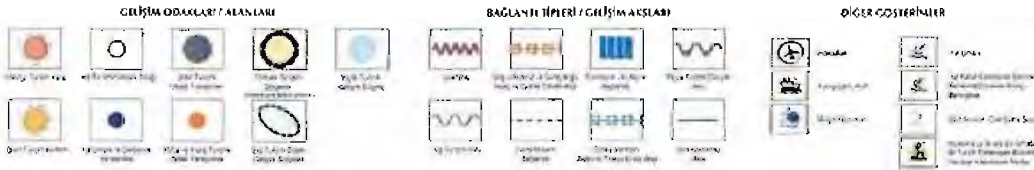
Aylar	Turizm geliri (\$)	Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri (\$)	Yurtdışı İkametli Vatandaş Sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2009						
Temmuz	2.906.792.509	4.218.369	689	460.697.012	651.212	707
Ağustos	3.813.819.077	5.491.275	695	329.229.766	460.934	714
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



CÖSTERİAT (şematikle)



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

3.1.3.3 Gaziantep'te Turizm

Güneydoğu Anadolu Bölgesinin en büyük, Türkiye'nin ise 6. büyük kenti olan Gaziantep, nüfusu, ekonomik potansiyeli ve Büyükşehir statüsü ile bir metropol görünümündedir.

Anadolu'nun ilk yerleşim alanlarından birisi olan, Kalkolitik, Paleolitik, Neolitik, Hitit, Mitani, Asur, Pers, Büyük İskender, Selevkoslar, Roma, Bizans, İslam, Türk-İslam, Osmanlı dönemlerini yaşayan Gaziantep, bu dönemlere ait eserleri günümüze kadar taşımıştır. İlk uygarlıkların doğduğu Mezopotamya ve Akdeniz arasında bulunuşu, güneyden ve Akdeniz'den doğuya, kuzeye ve batıya giden yolların kavşağında oluşu, Tarihi İpek Yolu'nun buradan geçmesi uygarlık tarihine ve bugüne yön vermiş olup, ayrıca her dönemde kültür ve ticaret merkezi olma özelliğini korumuştur.

Coğrafi yönden GAP'ın giriş kapısı, sanayisi ve ticari hacmi ile GAP'ın merkezi olan Gaziantep, ekonomik yönden çevresindeki birçok ili etkisi altında tutmaktadır. ¼'ü tarıma elverişli ovalardan oluşan ve bir bölümü Fırat nehrinin suları ile sulanan Gaziantep; Antepfıstığı, zeytin, pamuk, üzüm, kırmızıbiber keten gibi ekonomik değeri yüksek sanayi bitkileri ile mercimek, buğday ve arpa gibi hububat ürünleriyle zengin bir tarım yöresidir. Ayrıca; Gaziantep Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgesinin tüm ürünlerinin işlendiği, iç ve dış pazara sunulduğu bir sanayi ve ticaret merkezidir. IV tane Organize sanayi bölgesi, birçok sanayi alanları küçük sanayi siteleri ve serbest bölgesi ile ekonomi ve sanayide çok önemli bir noktadadır. Tüm dünya mutfakları arasında ayrıcalıklı bir yere sahip olan, seneler boyunca geleneklerinin ve yöresel özel damak lezzetinin zenginliğini koruyan Gaziantep Mutfağı, Gaziantep Turizmi'nde önemli bir yere sahiptir.

Gaziantep, Kurtuluş Savaşı hatıraları, zengin tarihi ve kültürel çevresi, hizmete giren otoyolu, bölgenin ihtiyacı olan uluslararası havaalanı, GAP'ın kapısı durumundaki konumu, halâ önemini yitirmeyen tren garı, lezziz yemekleri, zengin el sanatları, mozaikleri, camileri, kaleleri, antik kentleri, ören yerleri, hanları, hamamları, kastleleri, türbeleri, kiliseleri, yaylaları, ovaları, gezi ve mesire yerleri, adını verdiği baklavası ve fıstığı, sanayi

tesisleri, ticari canlılığı ve diğer yönleri ile turizmin son yıllarda adından söz ettirdiği önemli merkezlerden birisidir.

3.1.3.4 Gaziantep İli Çevre Analizi

➤ **TİLMEN OTEL**

Adını Gaziantep'in 10 km doğusunda bulunan tarihi Tilmen höyükten alan Tilmen Otel, 14 şubat 1996 yılında faaliyete geçen, şehrin ilk 4 yıldızlı otelidir. Tilmen Otel şehir merkezinde konumlanmış olup, Gaziantep Hava Alanı'na 15 km, Adana Hava Alanı'na 230 km mesafededir. 4 bağlantılı odası, 16 sigara içilmeyen odası, 15 suit odası, 83 toplam odası, 170 toplam yatak kapasitesine sahip otelin odalarında merkezi klima, küvet, banyo, saç kurutma makinası, banyoda telefon mevcuttur. Tilmen Otel 300 kişilik 1 balo salonu restoran, 350 kişilik 2 alakart restoran, 75 kişilik 1 balık restoran, kahvaltı salonu, kafeterya, lobi bar bulunan Otel Tilmen tam pansiyon, oda kahvaltı sisteminde çalışmaktadır. Otelde 350 kişilik balo Salonu, 70 kişilik 1 toplantı odası bulunmaktadır. Yıllık otel doluğu fuarlar zamanlarında %100'ü bulmakta olup ortalamada %60 civarlarındadır. Ortalama yatak bedeli 80 TL (36,36 EURO) 'dir. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

➤ **TUĞCAN OTEL**



1993 yılında faaliyet göstermeye başlayan otel, daha çok iş amaçlı konaklamalarda tercih edilmektedir. 5 Yıldızlı Tuğcan Otel şehir merkezinde konumlanmış olup, Gaziantep Hava Alanı'na 15 km, Mersin'e 200 km mesafede yer almaktadır. 2 özürü odası, 4 sigara içilmeyen odası, 16 suit odası, 1 kral dairesi, 141 toplam odası, 282 toplam yatak kapasitesine sahip otelin odalarında WC, saç kurutma makinası, banyoda telefon, küvet, banyo, direk telefon, müzik yayını, minibar, kasa, merkezi klima, internet bağlantısı, kablo tv bulunmaktadır. Tuğcan Otel oda kahvaltı sisteminde çalışmakta olup 200 kişilik 2 kapalı restoran, 1 alakart restoran, 400 kişilik 1 balo salonu restoran,

kahvaltı salonu, kafeterya, lobi bar, snack bar, restaurant bar bulunmaktadır. Kongreler ve toplantılar için hazırlanmış en büyük salon kapasitesi 500 kişilik, 100 kişilik 7 toplantı odası mevcuttur. Yıllık otel doluğu fuar dönemlerinde %100'ü bulmakta olup ortalamada %65 civarlarındadır. Ortalama yatak bedeli (şirket fiyatı) 65 EURO'dur.(126,00 TL) Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

➤ **GRAND GAZİANTEP OTEL**



5 Yıldızlı: Grand Otel Gaziantep şehir merkezinde, Gaziantep Hava Alanı'na 15 km mesafede bulunan otel'in 3 suit odası, 20 junior suit, 1 özürü odası, 68 standart odası, 1 kral dairesi, 93 toplam odası, 191 toplam yatak kapasitesi bulunmaktadır. Otel odalarında internet bağlantısı, çay&kahve makinesi, kablo tv, uydu tv, digitürk yayını, merkezi klima, duş, küvet, banyo, WC, saç kurutma makinası, banyoda telefon mevcuttur. 5 Yıldızlı Grand Otel Gaziantep oda kahvaltı sisteminde çalışmakta olup. kafeterya, havuz bar, kahvaltı salonu, pastane, 330 kişilik 2 kapalı restoran, 400 kişilik balo salonu restoran, 450 kişilik 2 açık restoran, Teras bar, Amerikan bar, Restaurant bar bulunmaktadır. Otelde toplantı ve kongreler için düzenlenmiş en büyük salon kapasitesi 600 kişilik, En büyük alan 336 m², Fuar ve Sergi alanı kapasite 250 m² ve 4 adet minimum

1000 kişilik toplantı salonu bulunmaktadır. Yıllık otel doluğu fuarlar zamanında %100'ü bulmakta olup ortalamada %65 civarlarındadır. Ortalama yatak bedeli (şirket fiyatı) 60 EURO'dur.(116,00 TL) Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

➤ RAVANDA OTEL

Ravanda Otel, 4 yıldızlı olup Gaziantep şehir merkezinde bulunmaktadır. Otel; Gaziantep Hava alanına 15 km, Adana'ya 200 km mesafededir. 4 sigara içilmeyen odası, 1 standart odası, 5 suit odası, 86 toplam odası, 140 toplam yatak kapasitesine sahip olup, toplantı ve kongreler için hazırlanmış 110 kişilik toplantı odası mevcuttur. Ortalama yatak bedeli (şirket fiyatı-tek kişi) 70 TL (33 EURO)'dir. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

➤ THE ANATOLIAN OTEL

The Anatolian Otel, Gaziantep şehir merkezinde konumlanmış olup, 131 toplam oda, 285 toplam yatak, (1 kral dairesi, 18 suit odası, 2 özürli odası, 9 sigara içilmeyen odası, olmak üzere toplam 101 standart odası) kapasitesine sahiptir.

Otel odalarında; direk telefon, müzik yayını, balkon, minibar, kasa, internet bağlantısı, kablo tv, uydu tv, interaktif tv, digitürk, merkezi klima, duş, küvet-banyo, wc, saç kurutma makinası, jakuzi, banyoda telefon mevcuttur.

Oda kahvaltı sistemi ile faaliyet gösteren otelde, kahvaltı salonu, pastane, kafeterya, lobi bar, havuz bar, roof bar, 3 kapalı alakart restoran (260 kişilik) bulunmaktadır.

Toplantı ve Kongreler için 5 adet toplantı odası (1750 max. kapasite) bulunmaktadır.

Otel; Gaziantep Hava Alanına 18 km. mesafededir.

Ortalama yatak bedeli (şirket fiyatı) 70 EURO'dur.(154,00 TL) Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

➤ GAZİANTEP DEDEMAN HOTEL & CONVENTION CENTER

Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi'ne yakın konumlanmış olan 5 yıldızlı otelde 186 oda, 27 suit ve 1 kral dairesi mevcut olup, 19 kat ve 3 kat bodrum katından oluşmaktadır. Otelde 11 toplantı salonu, 1 balo salonu, kapalı ve açık otoparkı, alakart restoranı, diskosu, sağlık ve güzellik merkezi, sauna, türk hamamı, fitness bölümü bulunacaktır. Gaziantep Dedeman Hotel & Convention Centre'nin ortalama yatak bedeli (şirket fiyatı) 60 EURO'dur.(132,00 TL) Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Gaziantep İli



Gaziantep, dünyanın ilk kurulan en eski kentlerinden biridir. Gaziantep'in 5.600 yıl önce kurulduğu bilim adamlarınca araştırılıp, tespit edilmiştir.

Antik ulaşım yollarının, stratejik bazı konumların birleştiği, savunmaya ve saldırıya elverişli, antik ticaret yollarının kesiştiği bir kavşakta bulunması ona tarihin bütün safhalarında bir çok medeniyetin göz dikmesine sebep olmuştur.

Coğrafi yönden GAP'ın geniş kapısı, sanayisi ve ticari hacmiyle de GAP kalkınmasında temel teşkil eden Gaziantep, ekonomik yönden çevresindeki 18 ili etkisi

altında tutmaktadır.

Akdeniz Bölgesi ile Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin birleşme noktasında yer alan Gaziantep ilinin doğusunda Sanliurfa, batısında Osmaniye ve Hatay, kuzeyinde Kahramanmaraş, güneyinde Suriye, kuzeydoğusunda Adıyaman ve güneybatısında Kilis illeri bulunmaktadır. Toplam 6.222 km²'lik alanıyla Türkiye topraklarının yaklaşık olarak %1'lik bölümünü kapsamakta olup genellikle dalgalı ve engebeli araziler yaygındır.

Nüfus Durumu:

Nüfus verileri şu şekildedir;

Yıllar	Gaziantep (Kişi)	Şehir (%)	Köy (%)
1927	213.499	35,6	64,4
1940	306.906	32,1	67,9
1950	328.343	36,5	63,5
1960	434.579	45,0	55,0
1970	606.540	54,4	45,6
1980	808.697	63,4	36,6
1990	1.140.594	71,9	39,8
2000	1.285.249	78,0	22,0
2007	1.560.023	86,1	13,9
2010	1.653.670	87,9	12,1

Gaziantep ulaşım ve yol bakımından çok önemli bir geçit noktasında bulunmaktadır. İle karayolu, havayolu ve demiryolu ile ulaşmak mümkündür. Karayolu bağlantısı ile Osmaniye üzerinden Adana ve Mersin'e, Birecik köprüsü üzerinden Şanlıurfa ve Diyarbakır'a, Narlı üzerinden Kahramanmaraş ve Malatya'ya, Fevzipaşa ve İslahiye üzerinden Hatay'a, Kilis üzerinden Halep (Suriye)'e, Kilis'ten ayrılan bir yolla Hassa üzerinden yine Hatay'a, Araban ve Pazarcık üzerinden Adıyaman'a gidilebilir. Gaziantep'in bu durumu önemli kavşak noktasında olduğunu gösterir.

Gaziantep-Oğuzeli uluslararası havaalanından Ankara ve İstanbul'a her gün direkt uçak seferleri yapılmaktadır. Uluslararası Hava taşımacılığın da yapıldığı havaalanı GAP'ın tam olarak devreye girmesiyle çok yakın bir gelecekte Türkiye'nin ve bölgenin Ortadoğu'ya açılan hava trafiğinin merkezi durumuna gelecektir.

Gaziantep'e demiryolu ile ulaşmak da mümkündür. Toros Expressi Gaziantep-İstanbul seferi yapmaktadır. Ayrıca İstanbul'dan gelip Suriye'ye giden Halep Expressi de ilin İslahiye ilçesi sınır kapısından Suriye topraklarına girmektedir. Her gün Dülük, Nizip, Karkamış gibi yerlerde tren seferleri yapılmaktadır. Ayrıca Narlı İstasyonu da Karkamış İstasyonu'ndan Halep-Bağdat demiryoluna bağlanır.

Gaziantep sanayi ve ticaret yapısıyla Türkiye ekonomisinde önemli bir yer işgal etmektedir. Coğrafi konumu itibari ile Gaziantep ili, Türkiye'nin batısındaki sanayi şehirleri ile güneyin irtibatını sağlayan ve Güneydoğu Anadolu Bölgesi ile Doğu ve Güney Anadolu Bölgelerinin, tıbbi her türlü ihtiyaçlarını karşılayan bir ticaret merkezi niteliğindedir. Dolayısıyla, geniş bir pazara hitap etmektedir. Ayrıca önemli karayollarının kavşağında bulunması, Arap Ülkeleri ile İtalya'nın, ihracatın yapıldığı bir şehir olması bakımından büyük önem taşımaktadır. Gaziantep'teki büyük sanayi işyerleri sayısı, Türkiye toplamının %4'ünü, küçük sanayi işyerleri sayısının %6'sını meydana getirmektedir.

Bu yapıyla başta küçük ve orta ölçekli olmak üzere sanayi birimlerinin yarattığı geniş istihdam olanakları ile iktisaden faal nüfusun % 28.72' sinin imalat sanayi kollarında çalışmaktadır. Gaziantep imalat sanayindeki mevcut tesislerin büyük çoğunluğunun il merkezinde yoğunlaşmış olduğu, kısmen Nizip hariç diğer ilçelerde ise, ekonomik yapının daha çok tarım ve tarımsal sanayi ile eşdeğer geliştiği dikkati çekmektedir. Nizip ilçesinde başta gıda sektörü olmak üzere mercimek, zeytinyağı ve sabun imalatı yapan 100'ün üzerinde çeşitli ölçekte tesis bulunmaktadır.

İldeki sanayi; şehir içinde çeşitli bölgelerde dağınık bir şekilde yayılmışken, sanayinin gelişimi ile birlikte Organize Bölgesi ve Küçük Sanayi Sitesi şeklinde örgütlenmiştir. Gaziantep'teki imalat sanayinin bir diğer özelliği de mevcut sanayi kuruluşlarının tamamının özel sektöre ait olmasıdır. Kamuya ait tek tesis Tekel İçki Fabrikasıdır.

I.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ:

1969 yılında 2.100.000 m²'lik alan üzerine kurulmuştur. Bölgenin altyapısı bitirilmiş olup, 138 adet parsel yapılaşmıştır. Bölgedeki fabrikalarda toplam 17.000 işçi istihdam etmektedir.

II.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ:

Gaziantep'in 1980'li yıllarda ihracat yapısının sanayi ürünleri lehine gelişme göstermesi ile birlikte yatırım yapmak isteyen sanayicilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla, tevsii alanı olarak 1987 yılında II. Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması çalışmalarına başlanılmıştır.

450 hektar alan üzerine kurulu olan II. Bölge'nin altyapı çalışmaları 1997 yılında tamamlanmıştır. 277 adet parselden oluşan II. Bölge'de 257 firma faaliyette olup, tekstil, gıda, kimya ve plastik ağırlıklı iş kolunu oluşturmaktadır. Bölgedeki fabrikalarda toplam 30.000 işçi istihdam etmektedir.

III.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ:

Bölgedeki sanayicilerin yatırım taleplerini karşılayabilmek için, 1994 yılında 540 hektarlık alan üzerinde III. Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması çalışmalarına başlanılmıştır.

Bugün itibariyle III. Bölgede 215 adet firma faaliyette, olup toplam 275 sanayiciye yer tahsis yapılmıştır. Bölgedeki fabrikalarda toplam 18.000 işçi istihdam etmektedir.

IV.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ:

50.000 m²'nin üzerinde arsa isteyen sanayicilerin taleplerini karşılayabilmek, üretimi ve istihdamı daha da arttırmak amacıyla 1998 yılında kurulma çalışmalarına başlanılan IV. Bölge'nin kamulaştırma ve arazi çalışmalarına 2002 yılında başlanılmıştır. 1.170 hektarlık alana sahip olan IV. Organize Sanayi Bölgesi, 50 bin, 100 bin ve 500 bin m² ve üzeri parseller şeklinde planlanmıştır. 4. Bölge de 140 adet sanayi parseli oluşturulmuş olup, 21 adet büyük ölçekte firma faaliyete geçmiştir.

IV. Bölgenin de faaliyete geçmesiyle, Gaziantep Organize Sanayii, toplam 24 milyon m² alana ulaşmıştır.

3.2.2 Şehitkamil İlçesi



Gaziantep şehrinin Aileben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuştur.

İlçeye bağlı 2 belde, 71 köy ile bu köylere bağlı 22 mezra bulunmaktadır. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisindeki mahalle sayısı 51'dir. Aktoprak Beldesinde 4, Arılı Beldesinde ise 2 mahalle bulunmaktadır. Toplam mahalle sayısı ise 57'dir.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.250 km²lik bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. İlçenin kuzeyinde

Pazarıcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdagi ilçesi bulunmaktadır.

2010 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre ilçenin toplam nüfusu 602.277 kişi olup, bunun 570.074 kişisi ilçe merkezinde, 32.203 kişisi ise belde ve köylerde yaşamaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	Gaziantep
İlçesi	:	Şehitkamil
Bucağı	:	---
Mahallesi	:	Yaprak
Köyü	:	---
Sokağı	:	---
Mevkii	:	---
Pafta No.	:	21L4C
Ada No.	:	5020
Parsel No.	:	2
Yüzölçümü	:	6.750 m ²
Niteliği*	:	12 Katlı Restorantlı veya Restorantsız Betonarme Otel ve Arsası
Sahibi*	:	AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

*Ana gayrimenkulün niteliği "12 katlı restoranlı veya restorantsız betonarme otel ve arsası" olup, maliki "Gaziantep Büyükşehir Belediyesi" olarak görülmektedir.

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. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince, Gaziantep ili, Şehitkamil İlçesi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 25.02.2011 tarihinde alınan ve ekte sunulan takyidat belgesine göre;

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

Gaziantep ili, Şehitkamil İlçesi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan takyidat belgesine göre; 2 no'lu parsel, 17.07.2007 tarih, 16976 yevmiye no ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına irtifak hakkı tescil edilmiştir. Ayrıca ana gayrimenkul 25.05.2010 tarih, 3672 yevmiye numarası ile cins tahsisi görmüş, niteği "Arsa" iken "12 Katlı Restoranlı Veya Restoransız Betonarme Otel ve Arsası" olarak değiştirilmiştir. Taşınmaza ait yazılı 25.02.2011 onay tarihli takyidat belgesi rapor ekinde sunulmaktadır. Ayrıca aynı gayrimenkule ait 21.01.2010 ve 29.12.2010 tarihli takyidat belgeleri ana taşınmaz takyidat belgesi rapor ekinde bulunmaktadır.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştiriminin 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.

✓ İmar Durumu:

07.04.2008 onay tarihli 1/1000 ölçekli "Şehitkamil Uygulama İmar Planı" kapsamında; "Otel Alanı" lejandında kalmaktadır. Emsalmax : 1.50, Hmax :Serbest'tir. Ancak Gaziantep Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliği 17. Maddesi uyarınca; "5.000 m²'den büyük ticari parsellerde k:1,20 olarak emsal artırılabilir" ibaresi vardır. Bu madde uyarınca E_{max}: 1.80 olmaktadır.

2 no'lu parsel:

- "Otel Alanı" lejandında kalmaktadır.
- Emsal : 1.50,
- Hmax : Serbest'dir.
- Ancak Gaziantep Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliği 17. maddesi uyarınca; "5.000 m²'den büyük ticari parsellerde k:1,20 olarak emsal artırılabilir" ibaresi vardır.
- Bu madde uyarınca E_{max}: 1.80 olmaktadır.

T.C
GAZİANTEP ŞEHİR KAMU BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : M.İT.6.ŞEH.0.13.00.00/667/1680

25.02/2011


Konu : İmar Durumu

ŞAYIN: T.S.K.D. Gayrimenkul A.Ş

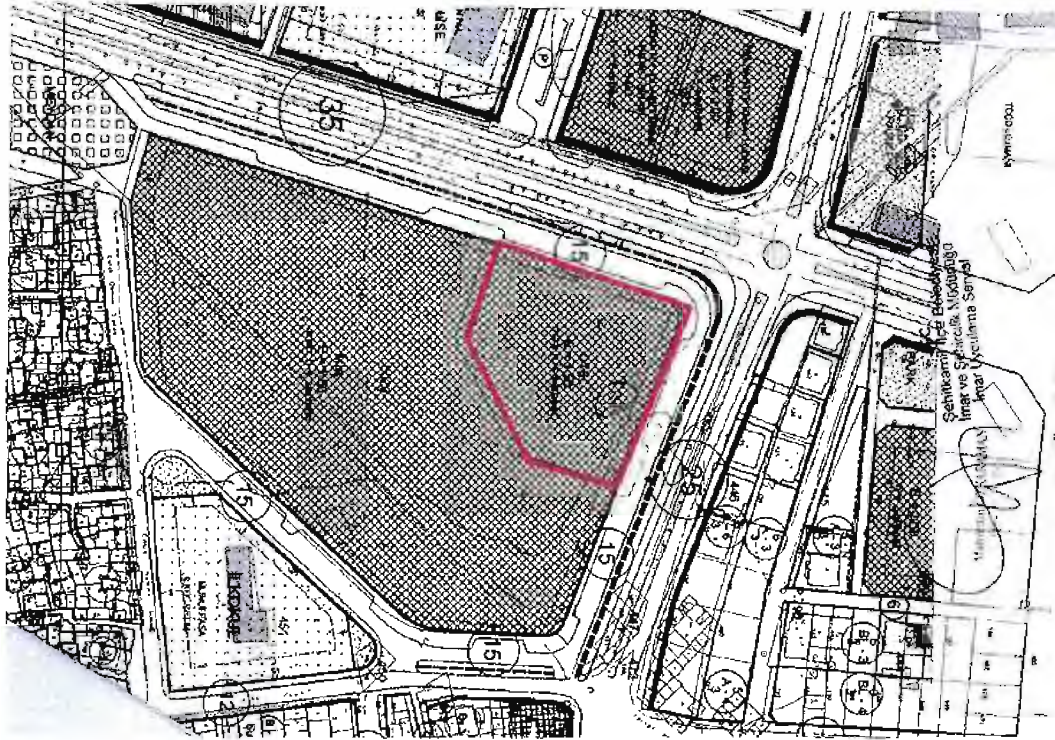
İlgi : 23.02.2011 tarih ve 3405 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile imar durumu istenen, Yaprak Mah., 21L-4C pafta, 5020 ada, 2 parsel
1/1000'lik uygulama imar planında otel alanına gelmektedir.

Bilgilerinize rica olunur.


Zübire ARSLAN
Başkan
İmar ve Şeh. Md.Vk

EKİ: 1 adet imar pafta fotokopisi



3) Katlar Alanı (KA) : 1. bodrum katta bulunan edilen katların %50'si ve asma kat, çekme kat dahil iskanî mümkün olan bütün katların toplam alanından, ışıklar ve hava bacaları çıktıktan sonraki alanların toplamıdır. Kapalı çıkımlar yapı inşaat alanına dahildir.

İskanî mümkün katlar ifadesi ile konut, iş yeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi ikamete çalışmaya ve eğlenmeye tahsis edilmek üzere yapılan katlar kastedilmektedir.

5000 m² ve daha büyük ticari parsellerde kullanma emsalı, imar adını ortalama kullanma emsalinin (k) katsayısı ile çarpımı ile elde edilecektir. (k:1,2'dir) Bu alanlarda plan üzerine yazılmış kullanım biçimlerinden tercihe göre biri veya birkaç uygulanabilir.

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

- 21.10.2008 onay tarihli mimari projesi mevcuttur.
- 21.10.2008 tarih ve 217 numaralı, 18.825,59 m² kapalı alan için alınmış yapı ruhsatı mevcuttur.
- 06.11.2009 tarih ve 150 numaralı, 18.825,59 m² kapalı alan için alınmış yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.*

***Söz konusu gayrimenkulün yerinde yapılan incelemelerinde, mevcut durumu ile yasal durumu arasında fark olmadığı görülmüştür. Mevcut yapı 06.11.2009 tarihli ve 150 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ile uyumludur.**

✓ **Yapı Denetim:**

- Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir. Taşınmazlar Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arazisi üzerinde konumlandığı için Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü tarafından denetlenmiştir.

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

Değerleme konusu parselin hukuki durumunda son üç yıl içinde meydana gelen bir değişiklik bulunmamaktadır. Taşınmaza ait 21.06.2010, 22.01.2010, 06.02.2009, 28.12.2010 ve 25.02.2011 tarihli imar durum belgeleri ektedir.

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

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

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu varlık üzerinde bulunan,

Rehinler hanesinde: (Yaprak Mahallesi, 6 Cilt, 560 Sahifede Kayıtlı):

- Türkiye İş Bankası A.Ş., Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş lehine, 150.000.000,00 Euro tutarında, 1. derece, FBK müddetle, yıllık %3,75 faiz oranı, Zeytinburnu 1.Bölge(Kapatıldı) TM tesis, 14.10.2008 tarih ve 12982 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır.

Rehinin Konulduğu Hisse Bilgisi:

Kocasinan TM – Pervane Mah. 2420 ada, 9 parsel üzerindeki DHM (Baş. tarihi: 20/08/2008, Süre: 49 yıl) Borç: 150.000.000,00 Euro (16.10.2008 tarih, 26140 yevmiye nolu)

Zeytinburnu TM – Zeytinburnu Mah. 774 ada, 55 parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: --, Süre: süresiz) Borç: 150.000.000,00 Euro (14.10.2008 tarih, 12982 yevmiye nolu)

Şehitkamil TM – Yaprak Mah. 5020 ada, 2 parsel üzerindeki DHM (Baş. Tarihi: 17/07/2007, Süre: 30 yıl) Borç: 150.000.000,00 Euro (16.10.2008 tarih, 35591 yevmiye nolu)

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 PROJE ALANI İLE İLGİLİ ÇEVRESEL VE FİZİKSEL VERİLER

5.1 Proje Alanı, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Yaprak mahallesi, İstasyon Caddesi, Lunapark karşısı, Novotel-Ibis Otel, Şehitkamil / GAZİANTEP

Söz konusu otel, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak mahallesi, 21L4C pafta, 5020 ada, 2 no'lu parselde konumlanmış olan 4 yıldızlı Novotel ve 3 yıldızlı İbis Otel'dir.

Oteller, şehir merkezinde bulunmakta olup yakın çevresinde Hasan Ali Yücel Lisesi, Kamil Ocak Stadyumu, Şehitkamil Belediyesi ve Gaziantep Müzesi bulunmaktadır. Ayrıca söz konusu otellerin parseline komşu parselde, değerlendirme tarihi itibarıyla inşaat halinde olan fakat inşaatı devam etmeyen Multimall Gaziantep Forum AVM inşaatı ve taşınmazların cepheli olduğu İstasyon Caddesi'nin karşı cephesinde inşaatı devam etmekte olan Gaziantep Sanayi Odası Hizmet Binası inşaatı bulunmaktadır.

Değerleme konusu otel parsellerinin konumlandığı alan Gaziantep şehir merkezinde bulunmakla beraber, yakın çevredeki inşaat çalışmalarının tamamlanması ile beraber yakın çevre daha işlek bir hale gelecektir.

Söz konusu otellere yakın mesafede konumlanmış olan Kıbrıs Caddesi üzerinde Royal Gaziantep Otel ve Grand Hotel Gaziantep gibi oteller mevcuttur.

Değerleme konusu otellere toplu taşıma ve özel araçlar ile rahatlıkla ulaşım sağlanabilmektedir.

Konu Gayrimenkulden Tespit Edilmiş Önemli Merkezlere Uzaklıklar:

Yer	Mesafe (km)
Kamil Ocak Stadi	~0,55
Gaziantep Havalimanı	~20,60
Gaziantep Büyükşehir Belediyesi	~1,00





5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak mahallesi, 5020 ada, 2 parsel no'lu 6.750 m² arsa üzerinde 2 bodrum kat+ zemin kat+ 10 normal kat ve 6 normal kattan oluşan 2 adet otel binasından oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumuna ve onaylı mimari projesine göre; 18.825,59 m² alana sahiptir. Değerleme tarihi itibari ile otel açık olup Novotel 4 yıldızlı, İbis Otel ise 3 yıldızlı standartta hizmet vermektedir.

	517,87 m ²	10. Normal Kat
	517,87 m ²	9. Normal Kat
	517,87 m ²	8. Normal Kat
	517,87 m ²	7. Normal Kat
534,76 m ²	517,87 m ²	6. Normal Kat
534,76 m ²	517,87 m ²	5. Normal Kat
534,76 m ²	517,87 m ²	4. Normal Kat
534,76 m ²	517,87 m ²	3. Normal Kat
534,76 m ²	517,87 m ²	2. Normal Kat
534,76 m ²	517,87 m ²	1. Normal Kat
1.069,31 m ²	1.252,00 m ²	Zemin Kat
1.598,70 m ²	2.403,28 m ²	1. Bodrum Kat
1.643,86 m ²	2.471,18 m ²	2. Bodrum Kat
NOVOTEL	IBIS OTEL	

Değerleme konusu otellerden her ikisine de hizmet veren toplantı salonları zemin katta bulunmakta olup fonksiyonel olarak birleştirilip çok amaçlı kullanılabilir. Proje kapsamında otellerin arka cephelerinde açık yüzme havuzu da bulunmaktadır.

Tesisin açık alanları kısmen yeşil alan, kısmen otopark olarak değerlendirilmiş olup, aynı zamanda restaurant ve cafe amaçlı da kullanılan alanlar mevcuttur.

Onaylı mimari projesine göre, Novotel 92 adet , Ibis Otel ise 177 adet odaya sahip olup katlara göre oda dağılımları aşağıdaki gibidir;

	19 adet oda	10. Normal Kat
	19 adet oda	9. Normal Kat
	19 adet oda	8. Normal Kat
	18 adet oda	7. Normal Kat
16 adet oda	18 adet oda	6. Normal Kat
15 adet oda	18 adet oda	5. Normal Kat
15 adet oda	18 adet oda	4. Normal Kat
15 adet oda	18 adet oda	3. Normal Kat
15 adet oda	18 adet oda	2. Normal Kat
16 adet oda	12 adet oda, toplantı odası, WC ve ofisler	1. Normal Kat
Resepsiyon, restaurant, resepsiyon, toplantı odaları, fitness, mutfak, internet odası ve WC	Resepsiyon, kahvaltı salonu, bar, ofisler, bagaj odası, mutfak (ortak) ve WC	Zemin Kat
Mutfak, mal kabul, mutfak ofisi, satın alma, kat hizmetleri, müdür ofisi, kirli çamaşır odası, üniforma odası, temiz çamaşır odası, çamaşırhane, personel yemekhanesi, bay-bayan soyunma odaları, otopark		1. Bodrum Kat
Teknik müdür ofisi, personel odaları, teknik atölye, depolar ve otopark		2. Bodrum Kat
NOVOTEL	IBIS OTEL	

Otel binalarının bodrum katlarında ortak hizmet mahalleri bulunmakta olup birleşik olarak kullanılmaktadır. (mutfak, ofisler, otopark gibi).

Novotel'de 2 adet, Ibis Otel'de 2 adet müşteri asansörü ve 1 adet ortak servis asansörü bulunmaktadır. Otel inşasında lüks yapı malzemeleri seçilmiş ve ses yalıtımına önem verilmiştir. Otellerde aynı zamanda otomasyon sistemi, yangın spring hattı, yangın kapıları ve yangın merdivenleri bulunmaktadır.

Açık alanlar kilitli parke ile döşenmiş olup, yol bordürleri ile sınırlandırılmış alanlarda kısıtlı peyzaj alanları oluşturulmuştur. Parselin dış sınırları dekoratif kiremit kaplamalı betonarme duvarlarla çevrilmiş durumdadır. Ayrıca alanlarda restoran amaçlı kullanılan alanların üstü güneş kırıcı sistem ile kaplanmıştır.

AKFEN IBIS OTEL - KAPALI ALANLAR (m ²)				
	NOVOTEL ALANI	IBIS OTEL ALANI	EMSAL ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
2. Bodrum Kat	1.643,86	2.471,18	-	4.115,04
1. Bodrum Kat	1.598,70	2.403,28	-	4.001,98
Zemin Kat	1.069,31	1.252,00	2.262,55	2.321,31
1.2.3.4.5.6. Kat	3.208,56	3.107,22	6.027,72	6.315,78
7.8.9.10. Kat	-	2.071,48	1.983,72	2.071,48
TOPLAM	7.520,43	11.305,16	10.273,99	18.825,59

AKFEN IBIS OTEL - KAPALI OTOYARK ALANLARI (m ²)			
	NOVOTEL ALANI	IBIS OTEL ALANI	TOPLAM OTOYARK ALANI
2. bodrum kat	1.212,65	1.822,94	3.035,59
1. bodrum kat	740,14	1.112,63	1.852,77
TOPLAM	1.952,79	2.935,57	4.888,36

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Gayrimenkullerin genel özellikleri (Novotel-Ibis Otel):

İnşaat Tarzı	: Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	: Blok nizam
Çatı Sistemi	: Teras çatı
Bina Kat Adedi	: 2 Bodrum Kat+Zemin Kat+6 Normal Kat (Novotel) 2 Bodrum Kat+Zemin Kat+10 Normal Kat (Ibis Otel)
Ekspertiz Konusu Toplam Kapalı Alanı	: ~ 7.520,43 m ² (Novotel) ~ 11.305,16 m ² (Ibis Otel)
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Merkezi klima sistemi,
Klima Sistemi	: Mevcut
Havalandırma Sistemi	: Mevcut
Jeneratör	: Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	: Mevcut
Park Yeri	: Mevcut (açık otopark-kapalı otopark)
Dış Cephe	: Sinterfleks kaplama malzemesi, dış cephe boyası

Novotel 4 yıldızlı otel standartlarında hizmet vermekte olup, otelde 2 adet asansör mevcuttur. Novotel'e ait misafir odalarının özellikleri

Zemin	: Halıfleks (oda), seramik (banyo)
Duvar	: Duvar kağıdı ve dekoratif duvar boyası (oda), seramik (banyo)
Tavan	: Açıpan asma tavan (oda ve banyo)
Doğrama	: Pencere (alüminyum), kapı (ahşap)
Açıklama	: Odalarda; TV, minibar, çay-kahve makinesi ve internet standart olarak bulunmaktadır.

Ibis Otel 177 adet odaya sahip olup 3 yıldızlı otel standartlarında hizmet vermektedir. Otelde 2 adet asansör mevcuttur. Ibis Otel'e ait misafir odalarının özellikleri;

Zemin	:	Laminat parke (oda), PVC (banyo)
Duvar	:	Duvar kağıdı ve dekoratif duvar boyası (oda ve banyo)
Tavan	:	Alçıpan asma tavan (oda ve banyo)
Doğrama	:	Pencere (alüminyum), kapı (ahşap)
Açıklama	:	Odalarda; TV, minibar, çay-kahve makinesi ve internet standart olarak bulunmaktadır.

Bodrum katlarda bulunan ünitelerin özellikleri;

Zemin	:	PVC, Beton (otopark)
Duvar	:	Alçı üzeri plastik boya
Tavan	:	Taşıyünü asma tavan, beton (otopark)
Doğrama	:	Pencere (alüminyum), kapı (ahşap)
Aydınlatma	:	Spot floresan armatür, Floresan armatür (otopark)

5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Söz konusu arsa üzerinde Novotel ve Ibis Otel olmak üzere 2 adet otel mevcuttur.
- Oteller onaylı mimari proje ve yapı ruhsatına uygun inşa edilmiş olup, yapılar için "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur.
- Novotel 4 yıldızlı, Ibis Otel ise 3 yıldızlı standartta hizmet vermektedir.
- Otel binaları arka cephesinde açık yüzme havuzu ve çocuk havuzu mevcuttur.
- Otel bina girişleri ayrı kapılardan sağlanmaktadır.
- Otel binaları bitişik inşa edilmiş olup, katlar arasında birbirlerine geçiş bulunmaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına 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 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 getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının, imar planı ile uyumlu olan "Otel" kullanımı olacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

• GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Otel tesisinde farklı ihtiyaçlara hitap edecek 3 ve 4 yıldız alternatiflerinde 2 adet otel yer almaktadır.
- ✓ Gayrimenkul şehir merkezinde konumlanmıştır.
- ✓ Gaziantep Havaalanı'na 20 km. mesafedeki gayrimenkul ulaşım olarak oldukça avantajlı bir bölgededir.
- ✓ Yeni inşa edilmiş olan oteller, Gaziantep genelindeki eski otellere karşı avantaj sağlayacaktır.
- ✓ Değerleme konusu oteller dünyanın her yerinde aynı standartları sağlayan bir marka adı altında işletilmektedir.

• ZAYIF YANLAR

- x Gayrimenkullerin yanında Multiturk tarafından inşaa edilen ancak değerlendirme tarihi itibari ile inşaatı ekonomik sebeplerle durdurulan alışveriş merkezi projesinin tekrar inşaata başlayacak olması nedeniyle gürültü kirliliğine yol açacaktır.

• FIRSATLAR

- ✓ Otellerin bulunduğu bölgede bilinirliği yüksek, oteller zincirinden oluşan otel eksikliği vardır.
- ✓ Gaziantep Doğu Anadolu'nun ticari açıdan en yoğun ili özelliğini taşımakta olup, otellerin müşteri portföyüne bakıldığında, yurtiçi haricinde çevredeki arap ülkelerinden de rağbet gördüğü gözlemlenmektedir.
- ✓ Suriye ile yapılan anlaşmaya göre karşılıklı olarak vizenin kalkmasından dolayı ticari ve turistik amaçlı gezilerin ve konaklamaların artacağı düşünülmektedir.

• TEHDİTLER

- x Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri.

BÖLÜM 8

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZİ

8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

8.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

8.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

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

8.1.3 Maliyet Yöntemi

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

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

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

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

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

8.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

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

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

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

8.2. Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

8.2.1. Risksiz getiri oranı

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

Risksiz getiri oranı değişkenleri⁴

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 en uzun vadeli bond çeşidi olan 2040 vadeli Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu oranının içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

Finansal Piyasa Özellikleri ⁵	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

8.2.2. Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

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

⁴ Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.25

⁵ Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.23

Çalışmalarımızda kullanılan rakamlar Türkiye'nin değişik illerinde bugüne kadar yaptığımız onlarca proje değerlendirme çalışmalarından gelen tecrübelerimizin kritik edilmesi sonucu ortaya konulmuş verilerden oluşmaktadır.

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

İleriki bir zamana ilişkin belirli bir meblağı, ödenecekleri veya alacakları bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan orandır. Teorik olarak, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risk taşıyan başka bir kullanıma sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtmaması gerekmektedir. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.⁶

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

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

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.⁷

8.2.4. Genel Kapitalizasyon Oranı

Tek yılın net işletme geliri ve toplam servet fiyatı veya değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir toplam servetteki paya ilişkin gelir oranıdır; net işletme gelirini genel servet değerinin bir göstergesine dönüştürmek için kullanılmaktadır.⁸

8.2.5. Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM) ⁹

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

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

R_f = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

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

⁶ *International Valuation Standards, Sixth Edition, 2003, p.323*

⁷ *The Appraisal of Real Estate, 12th Edition, Chapter 20, The Income Capitalization Approach, p. 489*

⁸ *The Appraisal of Real Estate, 12th Edition, Chapter 20, The Income Capitalization Approach, p. 489*

⁹ *Damodaran on Valuation, Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.21*

Risksiz getirisi oranı yukarıda belirtilen 8.2.1 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; 8.2.2 maddesinde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özelini ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak değerlendirme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir.

8.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışmanın bu bölümünde gayrimenkul değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımları kullanılmıştır.

8.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

- Değerlemeye konu arsanın 1.500-1.600 TL/m² satış değeriyle alıcı bulabileceği belirtilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede aynı imar koşullarına sahip arsanın çok ender olduğu, ayrıca boş arsa stoğunun çok kısıtlı olduğu bilgisi edinilmiştir.
- Ali Fuat Cebesoy Bulvarı üzerinde yer alan, 775 m² yüzölçümüne sahip, "Ticaret" imarlı, E=0,90 olan, "Arsa" vasıflı taşınmaz 860.000 TL/m² fiyatla satılıktır. (1.100 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlanmış, ana bulvara cephesi bulunmayan, 1.500 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı taşınmaz 1.500 TL/m² fiyatla uzun süredir satılıktır.
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlanmış, caddeye cephesi bulunmayan, 700 m² yüzölçümüne sahip, "Ticaret" imarlı arsa 450 TL/m² fiyatla satılıktır.
- Değerleme konusu taşınmaza konumu itibarıyla benzer özellikler gösteren, İbrahimi'de bulunan 5.000 m² yüzölçümüne sahip, "Ticaret" imarlı, E=2,30 olan arsa 1.000 Euro/m² fiyatla satılık olup istenen rakamın çok yüksek olduğu ancak 1.000 USD/m² fiyatla satılabileceği öğrenilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlanmış, Çetinkaya civarında yer alan, ana bulvara kısmen cephehi olan, "Ticaret" imarlı, E=1,80 olan arsa 1.300 TL/m² fiyatla satılıktır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumu gereği emsallerinden daha iyi bir fiyata satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri (*) 26,6/30 yıllık(**)	954,8	TL/m ²		
Arsa Büyüklüğü	6.750,00	m ²		
Toplam Arsa Değeri	6.444.900	TL	6.445.000	TL
			2.912.000	EURO

(*) Arsa için birim değeri olarak 1550 TL turizm imarlı arsa değerine binaen 30 yıllık üst hakkı değeri olarak % 70'i alınmıştır.

(**) Gaziantep Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde Akfen GYO A.Ş. lehine 17.07.2037 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.

Arsa Değeri Hesap Detayı = (imarlı arsa değeri x 30 yıllık üst hakkı katsayısı x süre oranı)

= 1550 (TL/m²) x 0.70 x 26,4/30

= 954,8 (TL/m²)

8.3.2 Maliyet Yaklaşımı Analizi

BİNA DEĞERİ		
1 m ² Otopark İnşaat Maliyeti	250	.-€
Toplam Kapalı Alanı	4.888,36	m ²
Toplam İnşaat Maliyeti	1.222.090	.-€
Yıpranma Payı	2%	
Yıpranma Bedeli	24.442	.-€
Bina Değeri	1.197.648	.-€
		1.197.648 .-€
1 m ² Novotel İnşaat Maliyeti	1.200	.-€
Bina Toplam Kapalı Alanı	5.567,65	m ²
Toplam İnşaat Maliyeti	6.681.175	.-€
Yıpranma Payı	2%	
Yıpranma Bedeli	133.623	.-€
Bina Değeri	6.547.551	.-€
		6.547.551 .-€
1 m ² Ibis Otel İnşaat Maliyeti	1.000	.-€
Bina Toplam Kapalı Alanı	8.369,58	m ²
Toplam İnşaat Maliyeti	8.369.580	.-€
Yıpranma Payı	2%	
Yıpranma Bedeli	167.392	.-€
Bina Değeri	8.202.188	.-€
		8.202.188 .-€
Toplam Arsa Değeri		2.912.000 .-€
Toplam Bina Değeri		15.947.388 .-€
Harici Müteferrik İşler		300.000 .-€
TOPLAM DEĞER		19.159.388 .-€
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER		19.159.000 .-€

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu, yola olan cephesi, manzarası, parsel büyüklüğü, üst hakkı olması, imar durumu gibi tüm avantaj ve dezavantajları gözönünde bulundurularak çevredeki emsaller incelenerek değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Toplam Arsa Değeri	2.912.000	.-€
Toplam Bina Değeri	15.947.388	.-€
Harici Müteferrik İşler	300.000	.-€
TOPLAM DEĞER	19.159.388	.-€
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER	19.159.000	.-€

8.3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

- 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.

IBIS OTEL PROJEKSİYONU:

. Otelin, mevcutta 3 yıldızlı otel olarak faaliyet gösterdiği varsayılmaktadır.

- Mevcutta otelde 177 adet oda yer almaktadır.
- Otelin açık olduğu aylar itibarıyla ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2011 yılında %50 doluluk oranında olacağı, 2012 yılında %60, 2013 yılında %65, 2014 yılında %70, 2015 yılında %72 ve sonraki yıllarda %72 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı,
- Otel fiyatları, tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler gözönünde bulundurularak, herşey dahil kişi başı fiyatının 2011 yılı için 46 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.
- Otelde Yiyecek-içecek geliri ve diğer gelirlerden (kira, telefon, vb.) oluşan diğer gelirlerin, oda gelirinin 2010 yılında %25 seviyesinde olacağı ve her yıl %25 oranında sabit şekilde devam edeceği öngörülmüştür.
- Otelde GOP (Gross Operating Profit) 2011 yılında % 46 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2015 yılında %50 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Mevcut otel inşaat maliyetinin % 1,5'i oranında yenileme gideri , 2011 yılından arttırmaya başlamak üzere, her yıl için öngörülmüştür.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

IBIS OTEL	
ODA SAYISI	177
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (2010-2037)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (2010-2037)	64.605
ODA FİYATI (EURO) (2011)	46,00
YILLIK ÜST HAKKI BEDELİ (EURO) (2016)	60.275
İLK 10 YIL YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	4,0%
KALAN YILLAR İÇİN ARTIŞ ORANI (%) EURO BÖLGESİ ENFLASYON ORANI	2,5%
DIĞER GELİRLER ORANI	25%
YENİLEME MALİYETİ ORANI	1,5%

IBIS OTEL NAKIT AKIŞI		17.07.2021	17.07.2012	17.07.2013	17.07.2014	17.07.2015	17.07.2016	17.07.2017	17.07.2018	17.07.2019	17.07.2020	17.07.2021
VILLAR												
KAPASİTE KULLANIM ORANI (%)		0	50%	65%	70%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%
AKIŞ OLAN GÜN SAYISI		0	139	365	365	365	365	365	365	365	365	365
SATIŞLAN ODA SAYISI		0	12.302	38.783	45.224	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516
ODA FİYATI (EURO)		0	46,00	47,84	51,74	50,81	55,97	58,20	60,53	62,95	65,47	67,11
ODA GELİRİ (EURO)		0	565.869	1.854.422	2.340.033	2.503.167	2.603.294	2.707.425	2.815.722	2.928.351	3.045.485	3.121.622
DİĞER GELİRLER ORANI (%)		0	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
DİĞER GELİRLER (EURO)		0	141.467	463.605	585.006	625.792	650.823	676.856	703.931	732.086	761.371	780.406
TOPLAM GELİRLER (EURO)		0	707.336	2.318.027	2.925.042	3.128.959	3.254.117	3.384.282	3.519.653	3.660.439	3.806.857	3.902.028
GOP (%)		0	46%	47%	48%	48%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
GOP (EURO)		0	325.375	1.089.473	1.233.569	1.433.270	1.564.479	1.692.141	1.759.826	1.830.220	1.903.428	1.951.014
İSLETİME GİDERLERİ (EURO)		0	-381.962	-1.228.555	-1.491.771	-1.564.479	-1.627.059	-1.692.141	-1.759.826	-1.830.220	-1.903.428	-1.951.014
YENİLEME MALİYETİ		0	-50.962	-133.821	-137.167	-140.596	-144.111	-147.713	-151.408	-155.191	-163.048	-167.124
TOPLAM GİDERLER (EURO)		0	-432.924	-1.362.376	-1.495.222	-1.632.367	-1.708.590	-1.774.772	-1.843.547	-1.915.018	-1.969.391	-2.066.476
ESAS FAALİYET KARI		0	274.413	955.652	1.116.423	1.292.675	1.420.369	1.479.345	1.504.635	1.571.148	1.740.380	1.783.890
NET NAKIT AKIŞLARI		0	274.413	655.652	1.116.423	1.109.675	1.420.369	1.479.345	1.504.635	1.571.148	1.740.380	1.783.890

Ibis Otel Nakit Akış Tablosu Devami

17.07.2022	17.07.2023	17.07.2024	17.07.2025	17.07.2026	17.07.2027	17.07.2028	17.07.2029	17.07.2030	17.07.2031	17.07.2032	17.07.2033	17.07.2034	17.07.2035	17.07.2036	17.07.2037
72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516
58,79	70,51	72,27	74,09	75,93	77,83	79,77	81,77	83,81	85,91	88,05	90,25	92,51	94,82	97,19	99,62
3.189.663	3.278.655	3.361.646	3.445.687	3.531.829	3.620.125	3.710.628	3.803.394	3.898.479	3.995.941	4.095.839	4.198.235	4.303.191	4.410.771	4.521.040	4.634.066
25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
799.916	819.914	840.411	861.422	882.957	905.031	927.657	950.848	974.620	998.985	1.023.960	1.049.559	1.075.796	1.102.693	1.130.260	1.158.517
3.989.579	4.099.568	4.202.057	4.307.109	4.414.787	4.525.156	4.638.285	4.754.242	4.873.098	4.994.926	5.119.798	5.247.794	5.378.989	5.513.464	5.651.300	5.792.583
50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
1.989.789	2.049.784	2.101.029	2.153.554	2.207.393	2.262.578	2.319.143	2.377.121	2.436.549	2.497.463	2.559.809	2.623.897	2.689.494	2.756.732	2.825.650	2.896.291
-1.989.789	-2.049.784	-2.101.029	-2.153.554	-2.207.393	-2.262.578	-2.319.143	-2.377.121	-2.436.549	-2.497.463	-2.559.809	-2.623.897	-2.689.494	-2.756.732	-2.825.650	-2.896.291
-171.302	-175.585	-179.974	-184.474	-189.096	-193.813	-198.658	-203.625	-208.716	-213.933	-219.281	-224.763	-230.382	-236.142	-242.046	-248.097
-2.171.092	-2.226.369	-2.281.003	-2.336.028	-2.396.479	-2.456.391	-2.517.801	-2.580.746	-2.645.264	-2.711.996	-2.779.181	-2.848.660	-2.919.877	-2.992.874	-3.067.695	-3.144.388
1.828.487	1.874.199	1.921.054	1.969.081	2.018.306	2.068.765	2.120.464	2.173.487	2.227.834	2.283.530	2.340.618	2.399.134	2.459.112	2.520.590	2.583.604	2.648.195
1.828.487	1.874.199	1.921.054	1.969.081	2.018.306	2.068.765	2.120.464	2.173.487	2.227.834	2.283.530	2.340.618	2.399.134	2.459.112	2.520.590	2.583.604	2.648.195

NOVOTEL OTEL PROJESİYONU:

- Otelin, mevcutta 4 yıldızlı otel olarak faaliyet göstermektedir.
- Mevcutta otelde 92 adet oda yer almaktadır.
- Otelin açık olduğu aylar itibarıyla ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2011 yılında %60 doluluk oranında olacağı, 2012 yılında %65, 2013 yılında %70, 2014 yılında %75, sonraki yıllarda %80 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı,
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler gözönünde bulundurularak, herşey dahil kişi başı fiyatının 2011 yılı için 60 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.
- Otelde yiyecek-içecek geliri ve diğer gelirlerden (kira, telefon, vb.) oluşan diğer gelirlerin, oda gelirinin %52'si seviyesinde olacağı kabul edilmiştir.
- Otelde GOP (Gross Operating Profit) 2011 yılında % 37 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2013 yılında %40 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Mevcut otel inşaat maliyetinin % 1,5'i oranında yenileme gideri, 2010 yılından başlamak üzere, her yıl için öngörülmüştür.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

NOVOTEL OTEL	
ODA SAYISI	92
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ	33.580
ODA FİYATI (EURO) (2011)	60,00
YILLIK ÜST HAKKI BEDELİ (EURO) (2016)	60.275
İLK 10 YIL YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	4,0%
KALAN YILLAR YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	2,5%
KALAN YILLAR İÇİN (%) EURO BÖLGESİ ENFLASYON ORANI	2,5%

NOVOTEL NAKİT AKIŞI													
VİLLAR	28.02.2011	17.07.2011	17.07.2012	17.07.2013	17.07.2014	17.07.2015	17.07.2016	17.07.2017	17.07.2018	17.07.2019	17.07.2020	17.07.2021	
KAPASİTE KULLANIM ORANI (%)	0%	80%	85%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	0	139	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
SATILAN ODA SAYISI	0	7.673	21.827	23.506	25.185	26.864	26.864	26.864	26.864	26.864	26.864	26.864	26.864
ODA FİYATI (EURO)	0	60	62,40	64,90	67,48	70,19	73,00	75,92	78,96	82,11	85,40	88,61	
ODA GELİRİ (EURO)	0	460.368	1.362.005	1.525.445	1.699.782	1.885.625	1.961.050	2.039.492	2.121.071	2.205.914	2.294.151	2.385.917	
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	0	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%
DİĞER GELİRLER (EURO)	0	239.391	708.242	783.232	863.887	980.525	1.019.746	1.060.536	1.102.957	1.147.075	1.192.988	1.240.677	
TOPLAM GELİRLER (EURO)	0	699.759	2.070.247	2.318.677	2.583.669	2.865.150	2.980.796	3.100.029	3.224.029	3.352.990	3.487.109	3.626.594	
GOP (%)	0	37%	39%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
GOP (EURO)	0	263.911	807.396	927.471	1.033.467	1.146.460	1.192.318	1.240.017	1.289.611	1.341.196	1.394.894	1.450.638	
İŞLETME GİDERLERİ (EURO)	0	-440.848	-1.282.851	-1.391.206	-1.550.201	-1.719.690	-1.786.477	-1.860.017	-1.934.417	-2.011.794	-2.092.266	-2.175.956	
YENİLEME MALİYETİ	1,50%	0	-40.135	-105.390	-108.025	-110.725	-113.493	-116.331	-119.239	-122.220	-125.275	-128.407	
TOPLAM GİDERLER (EURO)		0	-480.983	-1.366.241	-1.499.231	-1.633.183	-1.704.808	-1.799.255	-1.879.656	-1.937.069	-2.000.673	-2.074.363	
ESAS FAALİYET KARI	0	218.776	702.007	819.446	922.742	1.032.657	1.075.988	1.120.772	1.167.392	1.215.921	1.266.437	1.319.020	
MET NAKİT AKIŞI ARI	0	218.776	702.007	819.446	922.742	1.032.657	1.075.988	1.120.772	1.167.392	1.215.921	1.266.437	1.319.020	

Novotel Nakit Akış Tablosu Devamı

	17.07.2022	17.07.2023	17.07.2024	17.07.2025	17.07.2026	17.07.2027	17.07.2028	17.07.2029	17.07.2030	17.07.2031	17.07.2032	17.07.2033	17.07.2034	17.07.2035	17.07.2036	17.07.2037
80%	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
26.864	26.864	26.864	26.864	26.864	26.864	26.864	26.864	26.864	26.864	26.864	26.864	26.864	26.864	26.864	26.864	26.864
91,04	93,31	95,64	95,03	100,49	103,00	105,57	108,21	110,92	113,69	116,53	119,45	122,43	125,49	128,63	131,85	
2.445.565	2.506.794	2.569.372	2.633.005	2.699.446	2.766.832	2.836.105	2.907.008	2.979.683	3.054.175	3.130.530	3.208.793	3.289.013	3.371.236	3.455.519	3.541.907	
52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%
1.271.694	1.303.486	1.336.073	1.369.475	1.403.712	1.438.805	1.474.775	1.511.634	1.549.435	1.588.171	1.627.875	1.668.572	1.710.267	1.753.044	1.796.870	1.841.792	
3.717.259	3.810.190	3.905.445	4.003.061	4.103.156	4.205.737	4.310.880	4.418.652	4.529.119	4.642.347	4.758.405	4.877.365	4.999.300	5.124.282	5.252.389	5.383.699	
40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
1.466.903	1.524.076	1.562.178	1.601.232	1.641.263	1.682.295	1.724.352	1.767.461	1.811.647	1.856.939	1.903.362	1.950.946	1.999.720	2.048.713	2.100.936	2.153.480	
-2.290.355	-2.286.114	-2.343.267	-2.401.849	-2.461.895	-2.523.442	-2.586.528	-2.651.181	-2.717.471	-2.785.408	-2.855.043	-2.926.419	-2.999.560	-3.074.569	-3.151.433	-3.230.219	
-134.908	-138.261	-141.738	-145.281	-148.913	-152.636	-156.452	-160.363	-164.372	-168.481	-172.689	-177.011	-181.436	-185.979	-190.621	-195.387	
-2.365.263	-2.424.395	-2.485.004	-2.547.130	-2.610.808	-2.676.078	-2.742.980	-2.811.554	-2.881.943	-2.953.869	-3.027.737	-3.103.430	-3.181.016	-3.260.541	-3.342.095	-3.426.606	
1.351.996	1.385.796	1.420.440	1.455.951	1.492.350	1.529.659	1.567.900	1.607.098	1.647.275	1.688.457	1.730.669	1.773.935	1.818.264	1.863.741	1.910.334	1.958.093	
1.351.996	1.385.796	1.420.440	1.455.951	1.492.350	1.529.659	1.567.900	1.607.098	1.647.275	1.688.457	1.730.669	1.773.935	1.818.264	1.863.741	1.910.334	1.958.093	

- Otel tesisinin sigorta bedelinin 2011 yılında 24.953 EURO olacağı gerçekleşmiş değerlerden hesaplanmış ve yıllar itibari ile enflasyon oranında %2,50 artarak devam edeceği öngörülmüştür.
- Yıllık üst hakkı bedeli, 2016 yılı için yıllık %5 artış ile her yıl sabit 83.350 USD (83.289 EURO) olup, 2021 yılından itibaren 2031 yılına kadar %10'luk bir artış ile 69.618 Euro olarak ödeneceği, kalan süre için her yıl 76.580 Euro tutarında devam edeceği, Akfen GYO ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasında yapılmış olan kira sözleşmesine göre belirlenmiştir.
- Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ve AKFEN GYO A.Ş. arasında imzalanan 21L-4C pafta 5020 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı 6.750 m²'lik imar planında otel alanı olan taşınmaz üzerine inşa edilecek otelin 30 yıl süre ile kullanım hakkının AKFEN GYO A.Ş.'ye ait olacağı ve 30 yıl süre bitiminde tesis Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne devredilecektir.
- Akfen GYO ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasında yapılan sözleşmede;
 - "Müteşebbis uygulama projelerinin hazırlanması, inşaat ruhsatının alınması ve yapım süresi içerisinde kullanım bedeli ödemeyecektir. Yıllık kullanım bedeli tesisin işletmeye alındığı tarihte başlar."
 - "Ancak müteşebbis inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 90 takvim günü içerisinde ilk 5 (beş) yıllık işletme dönemi kullanım bedelini 1 defada defaten peşin olarak ödeyecektir."
 - "İşletme döneminden başlamak üzere ilk 5 (beş) yıllık kullanım bedelinin üzerinden, ikinci 5 (beş) yıl için %5 artırılabilecek, bir önceki döneme göre 11. yıldan (dahil) itibaren ve 20. yıla (dahil) kadar %10 artırılabilecek ve 21. yıl (dahil) kalan süre içinde kullanım bedeli bir önceki döneme göre %10 artırılarak uygulanacaktır." Hükümleri bulunmaktadır.
- 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.)
- Çalışmalarda €=2,2132 TL olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

YILLAR	28.02.2011	17.07.2011	17.07.2012	17.07.2013	17.07.2014	17.07.2015	17.07.2016	17.07.2017	17.07.2018	17.07.2019	17.07.2020	17.07.2021	17.07.2022
TOPLAM NAKİT AKIŞI													
NOVOTEL (4 YILDIZ) NET NAKİT AKIŞI (EURO)	0	218.776	702.007	819.446	922.742	1.032.967	1.075.988	1.120.772	1.167.392	1.215.921	1.266.437	1.319.020	1.351.996
IBIS OTEL (3 YILDIZ) NET NAKİT AKIŞI (EURO)	0	274.413	955.852	1.116.423	1.292.675	1.420.369	1.479.345	1.540.735	1.604.835	1.671.148	1.740.380	1.783.890	1.828.487
YILLIK ÜST HAKKI BEDELİ (EURO)	0	0	0	0	0	0	63.289	63.289	63.289	63.289	63.289	63.289	63.289
SİGORTA GİDERİ (EURO)	0,4%	-9.503	24.953	25.577	26.216	26.872	27.543	28.232	28.938	29.661	30.403	31.163	31.942
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (EURO)	0	483.686	1.682.812	1.951.446	2.241.633	2.480.207	2.646.166	2.755.028	2.864.254	2.980.019	3.100.509	3.197.362	3.282.043

NAKİT AKIŞ TABLOSU DEVAMI:

YILLAR	17.07.2023	17.07.2024	17.07.2025	17.07.2026	17.07.2027	17.07.2028	17.07.2029	17.07.2030	17.07.2031	17.07.2032	17.07.2033	17.07.2034	17.07.2035	17.07.2036	17.07.2037
1.385.796	1.420.440	1.465.951	1.492.350	1.529.659	1.567.900	1.607.098	1.647.275	1.688.457	1.730.669	1.773.935	1.818.284	1.863.741	1.910.334	1.958.093	2.007.000
1.874.199	1.921.054	1.969.081	2.018.308	2.068.765	2.120.464	2.173.497	2.227.894	2.283.530	2.340.618	2.399.134	2.459.112	2.520.590	2.583.604	2.648.195	2.714.350
69.618	69.618	69.618	69.618	69.618	69.618	69.618	69.618	69.618	69.618	69.618	69.618	69.618	69.618	69.618	69.618
32.740	33.559	34.398	35.258	36.139	37.043	37.969	38.918	39.891	40.888	41.911	42.968	44.032	45.133	46.261	47.406
3.362.354	3.444.672	3.529.048	3.615.534	3.704.182	3.795.046	3.888.182	3.983.646	4.081.496	4.182.755	4.291.560	4.395.934	4.504.943	4.615.662	4.729.129	4.848.585

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	4,70%	4,70%	4,70%
Risk Primi	4,30%	4,43%	5,30%
İNDİRGELEME ORANI	9,00%	9,13%	10,00%
NET BÜYÜK İZLEME (EURO)	28.709.797	28.709.797	28.027.731

8.3.3 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) Novotel için yüzde yirmi ikisi (%22), İbis Otel için yüzde yirmibeşi (%25) veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin yüzde yetmişinden (%70) 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.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Yıllık üst hakkı bedeli, 2016 yılı için yıllık %5 artış ile her yıl sabit 83.350 USD (63.289 EURO) olup, 2021 yılından itibaren 2031 yılına kadar %10'luk bir artış ile 69.618 Euro olarak ödeneceği, kalan süre için her yıl 76.580 Euro tutarında devam edeceği, Akfen GYO ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasında yapılmış olan kira sözleşmesine göre belirlenmiştir.
- Otelin kiralama modeli için yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %0,05'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmış olup, 1 TL=2,2132 EURO kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,70 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Bu çalışmada 25 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. Düşük indirgeme oranı ve risk primi Accor'un uluslararası bilinirliği ve marka gücü ile garantilenmiş kira gelirlerinin yıllar itibari ile saptanacağı düşünüldükçe verilmiştir. %4,70 "Risksiz Getiri Oranı"na %1,80 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı % 6,50 olarak öngörülmüştür.

TOPLAM NAKİT AKIŞI	28.02.2011	17.07.2011	17.07.2012	17.07.2013	17.07.2014	17.07.2015	17.07.2016	17.07.2017	17.07.2018	17.07.2019	17.07.2020	17.07.2021	17.07.2022
YILLAR													
OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN NOVOTEL	0	153.947	455.454	510.109	568.407	630.553	655.775	682.006	709.286	737.658	767.164	797.851	817.797
AGOP NOVOTEL	0	142.051	449.244	519.384	578.742	642.018	687.698	694.406	722.182	751.070	781.113	812.357	832.666
KULLANILAN NOVOTEL KİRA GELİRİ	0	153.947	455.454	519.384	578.742	642.018	687.698	694.406	722.182	751.070	781.113	812.357	832.666
OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN İBİS OTEL	0	178.634	579.507	652.911	731.260	782.240	813.529	846.070	879.913	915.110	951.714	975.507	999.995
AGOP İBİS OTEL	0	188.151	632.821	731.260	839.487	919.914	956.710	994.979	1.034.778	1.076.169	1.119.216	1.147.196	1.175.876
KULLANILAN İBİS OTEL KİRA GELİRİ	0	188.151	632.821	731.260	839.487	919.914	956.710	994.979	1.034.778	1.076.169	1.119.216	1.147.196	1.175.876
YILLIK ÜST HAKKI BEDELİ (EURO)	0	0	0	0	0	0	63.289	63.289	63.289	63.289	63.289	63.289	63.618
SİGORTA GİDERİ (EURO)	0,4%	-9.503	24.953	25.577	26.216	26.872	27.543	28.232	28.939	29.661	30.403	31.163	31.942
NOVOTEL YENİLEME MALİYETİ	1,5%	-40.135	-5.269	-5.401	-5.536	-5.675	-5.817	-5.962	-6.111	-6.264	-6.420	-6.581	-6.745
İBİS OTEL YENİLEME MALİYETİ	1,5%	-50.962	-6.691	-6.858	-7.030	-7.206	-7.386	-7.570	-7.760	-7.954	-8.152	-8.356	-8.565
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (EURO)	0	241.499	1.101.268	1.263.961	1.431.879	1.575.923	1.702.039	1.767.374	1.835.317	1.905.972	1.979.448	2.039.068	2.064.792

NAKİT AKIŞ TABLOSU DEVAMI:

	17.07.2023	17.07.2024	17.07.2025	17.07.2026	17.07.2027	17.07.2028	17.07.2029	17.07.2030	17.07.2031	17.07.2032	17.07.2033	17.07.2034	17.07.2035	17.07.2036	17.07.2037
839.242	859.198	880.678	902.695	923.262	948.384	972.104	996.406	1.021.316	1.046.849	1.073.020	1.099.846	1.127.342	1.155.526	1.184.414	
853.483	874.820	895.690	919.107	942.085	965.637	989.778	1.014.523	1.039.898	1.065.883	1.092.530	1.119.843	1.147.839	1.176.535	1.205.949	
853.483	874.820	895.690	919.107	942.085	965.637	989.778	1.014.523	1.039.898	1.065.883	1.092.530	1.119.843	1.147.839	1.176.535	1.205.949	
1.024.892	1.050.514	1.076.777	1.103.897	1.131.289	1.159.571	1.188.561	1.218.275	1.248.731	1.279.950	1.311.948	1.344.747	1.379.986	1.412.825	1.448.146	
1.205.273	1.235.405	1.266.290	1.297.947	1.330.396	1.363.656	1.397.747	1.432.691	1.468.508	1.505.221	1.542.851	1.581.423	1.620.958	1.661.492	1.703.019	
1.205.273	1.235.405	1.266.290	1.297.947	1.330.396	1.363.656	1.397.747	1.432.691	1.468.508	1.505.221	1.542.851	1.581.423	1.620.958	1.661.492	1.703.019	
69.618	69.618	69.618	69.618	69.618	69.618	69.618	69.618	69.618	69.618	69.618	69.618	69.618	69.618	69.618	
32.740	33.599	34.398	35.258	36.139	37.043	37.969	38.918	39.891	40.888	41.911	42.958	44.032	45.133	46.261	
-6.914	-7.087	-7.264	-7.446	-7.632	-7.823	-8.018	-8.219	-8.424	-8.635	-8.851	-9.072	-9.299	-9.531	-9.769	
-6.779	-6.999	-7.224	-7.454	-7.691	-7.933	-8.181	-8.436	-8.697	-8.964	-9.238	-9.519	-9.807	-10.102	-10.406	
2.145.421	2.197.316	2.250.509	2.305.031	2.360.916	2.418.199	2.476.913	2.537.095	2.598.762	2.662.973	2.733.793	2.800.213	2.868.304	2.938.087	3.009.635	

Dağıtım Tablosu	25.06.2011	23.06.14	22.6.15
Risksiz Getiri Oranı	4,70%	4,70%	4,70%
Risk Primi	1,80%	1,80%	2,30%
INDİRGEME ORANI	6,00%	6,50%	7,00%
NET EĞİLİMLER (EURO)	25.06.11	23.06.14	22.6.15

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ

YILLAR	28.02.2011	17.07.2011
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	362.593

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)	350.886	350.727	349.668

NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	350.727
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	776.229

28.02.2011 ve 17.07.2011 arasındaki gün sayısı	139
OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)	920.974
OTELİN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	921.000

8.3.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın değeri, maliyet yöntemine göre **19.159.000 €**, gelir indirgeme yöntemine göre ise **28.338.000 €** 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 **23.926.000 €** olarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın kira değeri; gelir indirgeme yöntemine ve kira gelirine göre ilk yıllık net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yıllık 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirilmesine göre indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **921.000 Euro (2.038.000.-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 **28.338.000 €** ve kira gelirinin net bugünkü değeri olan **23.926.000 €**'nin ortalaması olan **26.132.000 € (Yirmialtmilyonüçotuzikibin.-Euro)**, **(57.835.000 TL (Elliyeedimilyonsekiyüzotuzbeşbin.-Türk Lirası))** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

Bina sigortası bedeli, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü 2010 maliyetlerine göre, **7.774.534 Euro** olarak hesaplanmış, hesaplanan bu maliyetin %35'i oranında teçhizat / tefrişat maliyeti de eklenerek **10.495.621 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 **10.758.011 Euro** olarak belirlenmiştir. Sigorta değerini hesaplamak için kullanılan inşaat maliyeti, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü 2010 maliyetlerine göre bulunmuştur. Mevcut durum itibarı ile binanın maliyet yaklaşımı bölümünde takdir ettiğimiz inşaat maliyeti üzerinden sigortalanması uygundur.

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

BÖLÜM 9 SONUÇ

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

Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak mahallesi, 21L4C pafta, 5020 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı, tapuda niteliği "12 Katlı Restronitli veya Restronatsız Betonarme Otel ve Arsası" olan gayrimenkulün;

28.02.2011 TARİHİ İTİBARI İLE ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç) **57.835.000-TL**
(Elliymilyonsekizyüzotuzbeşbin.-TürkLirası)

26.132.000-EURO
(Yirmialtmilyonyüzotuzikibin.-Euro)

Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak mahallesi, 21L4C pafta, 5020 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı, tapuda niteliği "12 Katlı Restronitli veya Restronatsız Betonarme Otel ve Arsası" olan gayrimenkulün;

28.02.2011 TARİHİ İTİBARI ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil) **68.245.000-TL**
(Altmışsekizmilyonikiyüzkırkbeşbin.-Türk lirası)

30.836.000-EURO
(Otuzmilyonsekizyüzotuzaltıbin.-Euro)

Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak mahallesi, 21L4C pafta, 5020 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı, tapuda niteliği "12 Katlı Restronitli veya Restronatsız Betonarme Otel ve Arsası" olan gayrimenkulün;

28.02.2011 TARİHİ İTİBARI İLE OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ) **2.038.000.-TL**
(İkimilyonotuzsekizbin.-Türk Lirası)

921.000.-EURO
(Dokuzyüzyirmibirbin.-Euro)

Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak mahallesi, 21L4C pafta, 5020 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı, tapuda niteliği "12 Katlı Restronitli veya Restronatsız Betonarme Otel ve Arsası" olan gayrimenkulün;

28.02.2011 TARİHİ İTİBARI İLE OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL) **2.405.000.-TL**
(İkimilyondörtüüzbeşbin.-Türk Lirası)

1.087.000.-EURO
(Birmilyonseksenyedibin.-Euro)

NOT:	1	Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
	2	KDV dahil olup, KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
	3	1 EURO = 2,2132- TL kabul edilmiştir. EURO değer bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

**Değerleme konusu arsa üzerinde üst hakkı bulununan otelin GYO portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre sakınca bulunmamaktadır.*

Hüsniye BOZTUNÇ - 400811
Değerleme Uzmanı

Adem YOL - 400101
Sorumlu Değerleme Uzmanı