



DEĞERLEME RAPORU

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

NOVOTEL VE İBİS OTEL

KOCASINAN / KAYSERİ

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

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

www.tskb.com/gayrimenkul

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**NOVOTEL VE İBİS OTEL
KOCASINAN / KAYSERİ**



**ISO9001:2008
FS 509685**

**Rapor Tarihi: 28.02.2011
Revizyon Tarihi: 20.04.2011**

R. No:2011REV78-4

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

www.tskbgd.com.tr

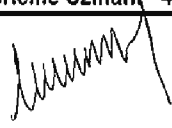
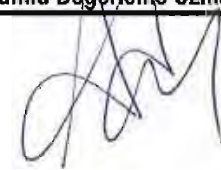
Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayın Sokak, No: 1, 34427 Fındıklı/İstanbul Tel: (0212) 334 50 54 Faks: (0212) 334 50 35
Ankara Şubesi: Aziziye Mah. Piyade Sok. No: 3-B/7 Çankaya / Ankara Tel: (0312) 441 75 22 (Pbx) Faks: (0312) 441 75 66
İzmir Şubesi: Cumhuriyet Bulvarı, Kültür Mahallesi, No: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

ÖZET TABLO			
RAPOR NO:	2011REV78-4	RAPOR TARİHİ:	28.02.2011
		REV. TARİHİ:	20.04.2011

AÇIK ADRES:	Pervane Mahallesi, Kocasinan Bulvarı, Sanayi Odası yanı, No:161/ A ve B, Kocasinan / Kayseri		
RAPORU HAZIRLAYAN:	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
DEĞERLEME UZMANLARI:	Hüsniye Boztunç Değerleme Uzmanı (400811)	Adem YOL / Sorumlu Değerleme Uzmanı (400101)	
RAPORU TALEP EDEN:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	11.035,40 m ² arsa üzerinde yer alan 4 yıldızlı Novotel ve 3 yıldızlı İbis Otel		
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi, 349 pafta, 2420 ada, 9 no'lu parsel üzerinde yer alan, tapuda " Karkas Otel ve Arsası " niteliğindeki gayrimenkul.		
İMAR DURUMU:	28.11.2008 onay tarihli 1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında "Turizm Tesis Alanı" leğandında kalmaktadır. 2420 ada, 9 no'lu parsel : <ul style="list-style-type: none"> "Turizm Tesis Alanında" kalmaktadır. E=0,90'dır. Çekme mesafeleri; ön bahçe = 30 m., yan bahçeler = 5 m., arka bahçe = 10 m.'dir. 		
28.02.2011 TARİHİ İTİBARI İLE ÜST HAKKI BULUNAN OTELIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)	59.205.000.- TL (Ellidokuzmilyonikiyüzbeşbin.- TL) 26.751.000.- EURO (Yirmialtmilyonyediyüzeğellibirbin.- EURO) 1 EURO = 2,2132.- TL kabul edilmiştir. (EURO kuru bilgi amaçlı verilmiştir.)		
28.02.2011 TARİHİ İTİBARI İLE ÜST HAKKI BULUNAN OTELIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)	69.862.000.-TL (Altmışdokuzmilyonsekiyüzaltmışikişibin.-TL) 31.566.000.-EURO (Otuzbirmilyonbeşyüzaltmışaltbin.-TL) 1 EURO = 2,2132.- TL kabul edilmiştir. (EURO kuru bilgi amaçlı verilmiştir.)		
28.02.2011 TARİHİ İTİBARI İLE OTELIN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARIÇ)	1.940.000.-TL (Birmilyondokuzyüzkırkbin.-TL) 877.000.-EURO (Sekizyüzetmişyedibin.-EURO) 1 EURO = 2,2132.- TL kabul edilmiştir. (EURO kuru bilgi amaçlı verilmiştir.)		
28.02.2011 TARİHİ İTİBARI İLE OTELIN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.289.000.-TL (İkimilyonikiyüzseksendokuzbin.-TL) 1.034.000.-EURO (Birmilyonotuzdörtbin.-EURO) 1 EURO = 2,2132.- TL kabul edilmiştir. (EURO kuru bilgi amaçlı verilmiştir.)		

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

Hüsniye BOZTUŒ Değerleme Uzmanı - 400811	Adem YOL Sorumlu Değerleme Uzmanı - 400101
--	--

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	4
RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1.3 Raporu Hazırlayanlar	4
1.4 Değerleme Tarihi.....	4
1.5 Dayanak Sözleşmesi.....	4
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	4
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	4
BÖLÜM 2	5
ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.1 Şirket Bilgileri	5
2.2 Müşteri Bilgileri.....	5
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	5
2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	5
2.3.2 Düzenli Likiditasyon Değeri	5
2.3.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri / Tasfiye Değeri	5
2.4 Proje Değerlemesi.....	5
2.4.1 Proje Değerlemenin Tanımı, Amaç ve Kapsamı	5
BÖLÜM 3	6
GENEL VE ÖZEL VERİLER	6
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	6
3.1.1 Demografik Veriler	6
3.1.2 Ekonomik Veriler	7
3.2 Turizm Sektörü.....	7
3.2.4 Pazar Araştırması	24
3.3 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	30
3.3.1 Kayseri İli.....	30
3.3.2 Kocasinan İlçesi	32
BÖLÜM 4	33
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	33
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	33
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	33
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri..	34
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	34
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	36
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	36
4.5 Hukuki Sorumluluk	36
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	36
BÖLÜM 5	37
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	37
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	37
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	38
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	39
5.4 Gayrimenkulün Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri.....	40
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler.....	41
5.6 Harici ve Müteferrik İşler	41
BÖLÜM 6	42
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	42
BÖLÜM 7	42
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	42
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	42
BÖLÜM 8	43
GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	43

8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	43
8.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	43
8.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	43
8.1.3 Maliyet Yaklaşımı	43
8.2 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	43
8.2.1 Risksiz getiri oranı	43
8.2.2 Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi	44
8.2.3 İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)	44
8.2.4 Genel Kapitalizasyon Oranı	45
8.2.5 Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM)	45
8.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	45
8.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	46
8.3.2 Maliyet Yaklaşımı Analizi	46
8.3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	47
8.3.4 Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri	56
8.3.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	59
BÖLÜM 9 SONUÇ	60
EKLER	61



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 16.02.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 28.02.2011 tarihinde, 2010REV78-4 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu proje değerlendirme raporu, Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi, 349 pafta, 2420 ada, 9 no'lu parsel üzerinde yer alan, tapuda niteliği "Karkas Otel ve Arsası" niteliğinde olan arsa üzerinde yer alan otellerin 28.02.2011 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi –kurum– kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Hüsniye BOZTUŒ 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 sürede 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	Rapor3
Rapor Tarihi	29.01.2010	30.06.2010	31.12.2010
Rapor Numarası	2009REV427-4	2010REV195-4	2010REV387-4
Raporu Hazırlayanlar	Doruk YAĞBASAN – Fatih TOSUN – Coşkun KAMBEROĞLU	Hüsniye BOZTUŒ – Adem YOL	Hüsniye BOZTUŒ – Adem YOL
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	42.367.500 TL	47.050.000 TL	54.445.000 TL

*Daha önce yapılmış olan 2009A38-4 no'lu raporda proje değerlendirme yaklaşımına göre gayrimenkulün değeri takdir edilmiştir. Diğer raporlardaki değer farklılıkları, otelin faaliyete geçmesiyle oluşan performans iyileşmesi ve kur farklılıklarından kaynaklanmaktadır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

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

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

2.2 Müşteri Bilgileri

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

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

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

2.3.3 Zorunlu Likidasyon Değeri / Tasfiye Değeri

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

2.4 Proje Değerlemesi

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

2.4.1 Proje Değerlemenin Tanımı, Amaç ve Kapsamı

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

- Yapılması düşünülen yatırım sonucu üretilen mal veya hizmetlerin ait olduğu sektörün genel görünümü,

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının 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 ilde; 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 ortanca yaş 28,8'tir. Ortanca yaş erkeklerde 28,2 iken, kadınlarda 29,3'tür. Şehirlerde ikamet edenlerin ortanca yaşı 28,7, köylerde ise 29,1'dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67'sini oluşturmaktadır. Ülke nüfusunun % 26'sı 0-14 yaş grubunda, % 7'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubundadır.

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

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

3.1.2 Ekonomik 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 patlamasına yol açmıştır.

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

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

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

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

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

3.2 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,

¹ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

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

3.2.1 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 KIŞI	MİLYAR DOLAR
1	Fransa	79.1	43
2	İspanya	58.5	51
3	ABD	51.1	86
4	Çin	49.6	34
5	İtalya	41.1	38
6	İngiltere	30.1	34
7	Almanya	23.6	33
8	Meksika	21.4	10
9	Avusturya	20.3	17
10	Rusya	20.2	47
11	Türkiye	18.9	17
12	Kanada	18.2	14
13	Ukrayna	17.6	3
14	Malezya	17.5	13
15	Hong Kong	15.8	7
16	Polonya	15.7	7
17	Yunanistan	14.3	14
18	Tayland	13.9	7
19	Portekiz	11.3	10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TÜRKİYE VE RAKİPLERİNİN KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU:

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

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

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

Dünya Turizm Örgütü'nden yapılan açıklamada, Çin'in 2008 "Pekin Olimpiyatları" ve "2010 Şanghay World Expo" fuarı da etkisiyle 2014 yılında Fransa'yı geride bırakarak turizmde ilk sırayı alacağı bildirildi. Çin'in bu yıl yabancı turist gelmesi itibarıyla dünya üçüncüsü ABD'yi bu yılın sonunda, dünya ikincisi İspanya'yı da 2010'dan önce

geçeceğini tahmininde bulunuldu. Örgüt, normalde 2020'de Fransa'yı geçmesi beklenen Çin'in bunu 6 yıl farkla 2014'te gerçekleştireceğini bildirilmiştir.

3.2.2 Türkiye'de Turizm

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

2008 yılı değerlendirmesi:

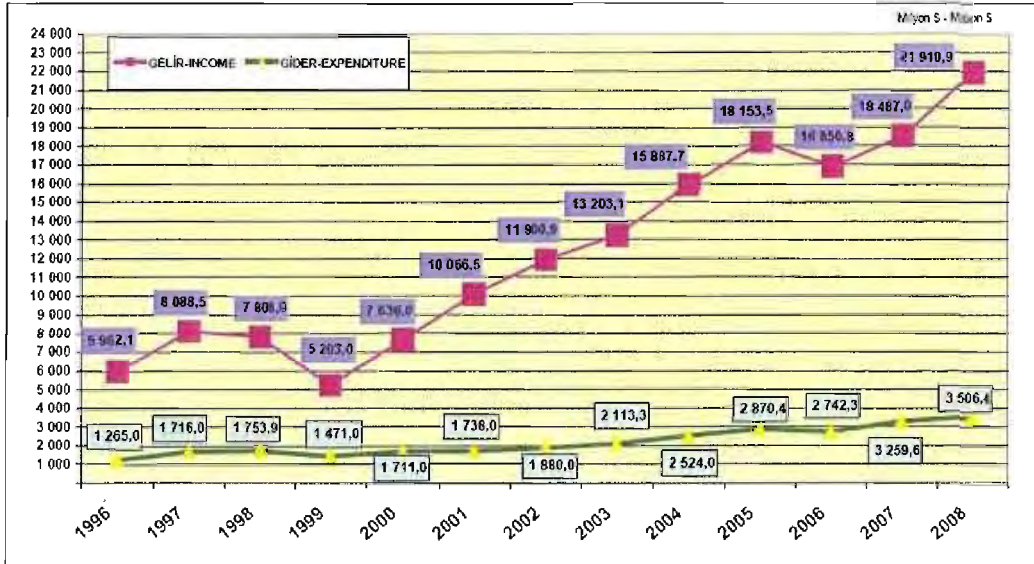
Türkiye turizm sektörü 2008 yılında %13,5 büyüme gerçekleştirerek 22 milyar USD'in üzerinde gelir kaynağı sağlamıştır. 2008 yılında Türkiye'ye 30 milyon 929 bin turist giriş yapmış olup giriş yapan turistlerin 6 milyonu kültür turizmi kapsamında Anadolu'yu gezmişlerdir. THY ve özel havayolu şirketleri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

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

Rakamlarla 2008

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

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



T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

2008 Yılı Ocak-Aralık Analizi:

Ocak-Aralık Ayında Ulaşım Yoluna Göre Ülkemize Giriş Yapan Ziyaretçiler (2006-2008*)												
	Toplam			Değişim Oranı %	Yabancılar			Değişim Oranı %	Vatandaşlar			Değişim Oranı %
	2 006	2 007	2008*		2 006	2 007	2008*		2 006	2 007	2008*	
Havayolu	19 683 478	22 967 702	25 368 296	10,45	14 084 727	16 807 681	18 838 735	12,08	5 598 751	6 160 021	6 529 561	6,00
Karayolu	6 359 353	7 040 683	8 168 164	16,01	4 206 198	4 721 569	5 388 308	14,12	2 153 155	2 319 114	2 779 856	19,87
Demiryolu	90 354	81 831	85 463	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	32 195 699	36 030 490	11,91	19 819 833	23 340 911	26 336 677	12,83	8 167 370	8 854 788	9 693 613	9,48
Günübirlik	903 398	1 092 583	1 345 669		903 397	1 092 583	1 342 670		1		2 999	

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

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

Ocak-Aralık Aylarında Ulaşım Yoluna Göre Ülkemizden Çıkış Yapan Ziyaretçiler (2006-2008*)												
	Toplam			Değişim Oranı %	Yabancılar			Değişim Oranı %	Vatandaşlar			Değişim Oranı %
	2 006	2 007	2008*		2 006	2 007	2008*		2 006	2 007	2008*	
Havayolu	19 516 678	22 931 678	25 634 963	11,79	13 790 412	16 681 417	18 921 565	13,43	5 726 266	6 250 261	6 713 398	7,41
Karayolu	6 099 635	6 817 529	8 197 715	20,24	3 970 198	4 524 309	5 425 201	19,91	2 129 437	2 293 220	2 772 514	20,90
Demiryolu	87 331	77 112	80 610	4,54	67 193	63 439	67 171	5,88	20 138	13 673	13 439	-1,71
Denizyolu	1 847 104	2 128 422	2 390 356	12,31	1 448 152	1 747 916	2 017 187	15,41	398 952	380 506	373 169	-1,93
Toplam	27 550 748	31 954 741	36 303 644	13,61	19 275 955	23 017 081	26 431 124	14,83	8 274 793	8 937 660	9 872 520	10,46
Günübirlik	903 398	1 092 583	1 345 669		903 397	1 092 583	1 342 670		1		2 999	

(*): Veriler geçicidir.

Not: Günübirlikçi ziyaretçiler denizyolu toplamına dahil edilmiştir.

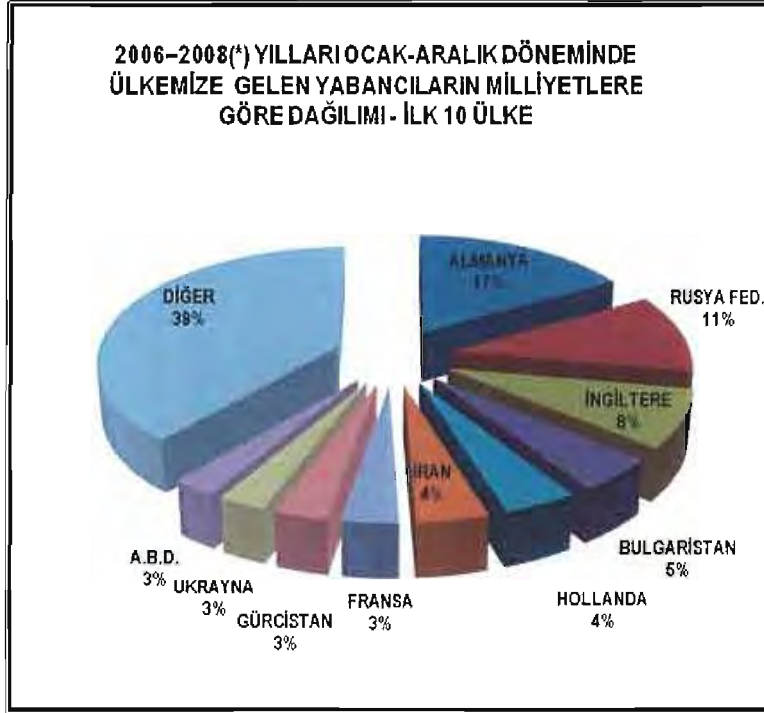
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

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

(*): Veriler geçicidir.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Aylık Turizm Geliri Ve Gideri, I.Dönem 2009

Aylar	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

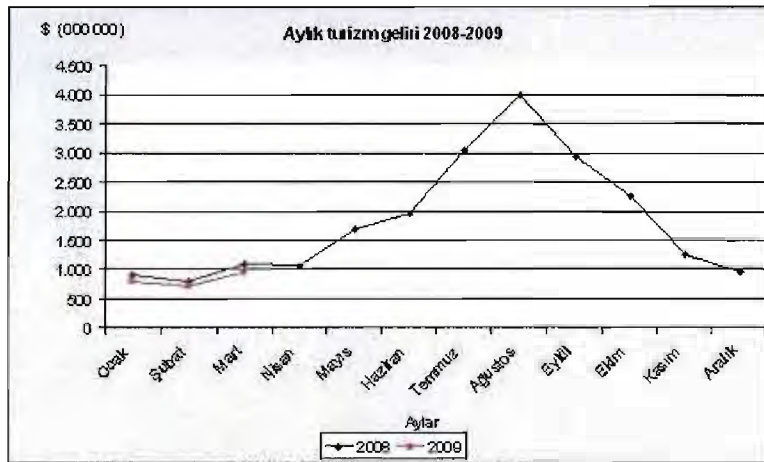
(*) Yurt dışında ikamet eden Yabancı ve Vatandaş ziyaretçi sayıdır

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

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

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

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



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

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

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

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

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

2007-2009(*) YILLARI MART AYINDA ÜLKEMİZE GELEN YABANCILARIN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI - İLK10 ÜLKE						
ÜLKELER	2009*	MİL.PAY%	2008	MİL.PAY%	2007	MİL.PAY%
ALMANYA	214.617	17,77	268.000	20,53	226.071	20,55
İRAN	147.262	12,19	112.760	8,64	101.008	9,18
BULGARİSTAN	101.203	8,38	83.691	6,41	87.305	7,94
GÜRCİSTAN	82.870	6,86	52.084	3,99	45.332	4,12
İNGİLTERE	49.547	4,1	55.362	4,24	39.105	3,56
YUNANİSTAN	41.955	3,47	45.593	3,49	26.946	2,45
FRANSA	36.530	3,02	38.424	2,94	36.264	3,3
RUSYA FED.	36.134	2,99	57.515	4,41	47.118	4,28
HOLLANDA	31.367	2,6	34.509	2,64	30.689	2,79
SURİYE	29.676	2,46	28.822	2,21	18.431	1,68
DİĞER	436.568	36,15	528.537	40,49	441.691	40,16
GENEL TOPLAM	1.207.729	100,00	1.305.297	100,00	1.099.960	100,00

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

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

Ocak-Mart Aylarında Ulaşım Yoluna Göre Ülkemize Giriş Yapan Ziyaretçiler (2007-2009*)												
	Toplam			Değişim Oranı %	Yabancılar			Değişim Oranı %	Vatandaşlar			Değişim Oranı %
	2007	2008	2009*		2007	2008	2009*		2007	2008	2009*	
Havayolu	3.003.068	3.389.620	3.054.645	-9,88	1.740.974	2.066.870	1.798.284	-12,99	1.262.094	1.322.750	1.256.361	-5,02
Karayolu	1.165.383	1.320.186	1.538.960	16,57	766.857	823.595	961.669	16,76	398.526	498.571	577.291	16,26
Demiryolu	13.124	13.668	13.452	-1,58	11.823	12.143	12.339	1,61	1.301	1.525	1.113	-27,02
Denizyolu	146.585	143.371	144.301	0,65	81.779	81.957	86.181	5,15	64.806	61.414	58.120	-5,36
Toplam	4.328.180	4.866.825	4.751.358	-2,37	2.601.433	2.984.565	2.658.473	-4,22	1.726.727	1.882.260	1.892.885	0,56
Günübirlik	20.195	27.517	33.774		20.195	27.512	33.772		0	5	2	

Ocak-Mart Aylarında Ulaşım Yoluna Göre Ülkemizden Çıkış Yapan Ziyaretçiler (2007-2009*)												
	Toplam			Değişim Oranı %	Yabancılar			Değişim Oranı %	Vatandaşlar			Değişim Oranı %
	2007	2008	2009*		2007	2008	2009*		2007	2008	2009*	
Havayolu	3.007.107	3.497.532	3.189.423	-8,81	1.741.460	2.073.942	1.849.942	-10,80	1.265.647	1.423.590	1.339.481	-5,91
Karayolu	1.111.195	1.343.612	1.591.123	18,42	717.599	831.462	997.691	19,99	393.596	512.150	593.432	15,87
Demiryolu	12.232	12.747	11.858	-6,97	10.980	11.278	10.555	-6,41	1.252	1.469	1.303	-11,30
Denizyolu	160.035	150.950	144.636	-4,18	82.334	83.176	84.987	2,18	77.701	67.774	59.649	-11,99
Toplam	4.290.569	5.004.841	4.937.040	-1,35	2.552.373	2.999.858	2.943.175	-1,89	1.738.196	2.004.983	1.993.865	-0,55
Günübirlik	20.195	27.517	33.774		20.195	27.512	33.772		0	5	2	

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

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

2009 yılı 1. Yarı (Ocak-Haziran) 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'dir.

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

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

³ Veriler Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni'nden alınmıştır.

Aylık turizm geliri ve gideri, II. Dönem 2009

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

Not: Beraberinde giden ziyaretçi sayıları toplama dahil edilmiştir.

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

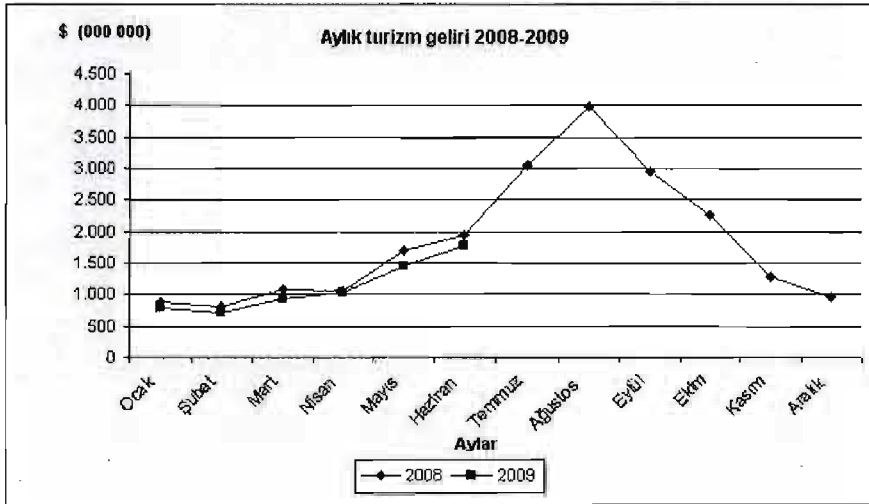
(**) Yurt dışını ziyaret edip ülkemize giriş yapan ve yurt içinde ikamet eden Türkiye Cumhuriyeti pasaportu taşıyan vatandaş sayılarıdır.

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

Turizm gideri 2008 yılı dönemine göre % 7 azalmıştır.

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

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



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

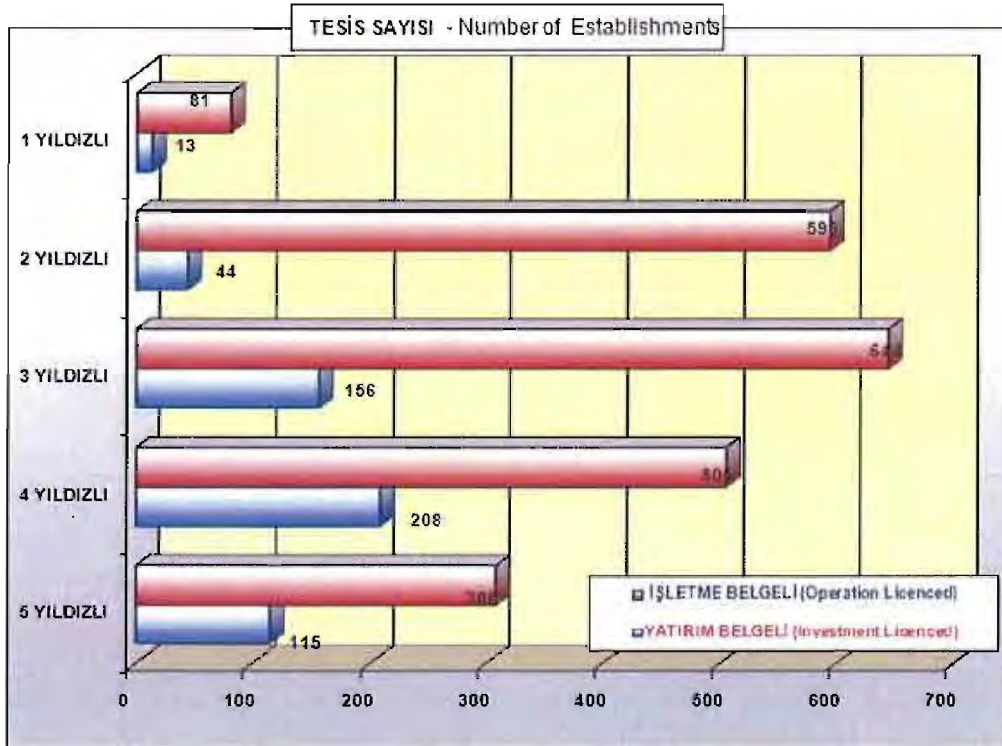
2008-2009 yıllarında turizm gelirine aylar itibariyle bakıldığında, 2009 yılında turizm gelirinde geçen yıla göre düşüş olduğu görülmektedir.

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

MİLLİYET	YILLAR			MİLLİYET PAYI (%)			% DEĞİŞİM ORANI	
	2007	2008	2009(*)	2007	2008	2009(*)	2008/2007	2009(*)/2008
ALMANYA	408 513	459 283	429 250	17,86	16,71	15,79	12,43	-6,54
AVUSTURYA	28 138	37 121	38 162	1,23	1,35	1,40	31,92	2,80
BELÇİKA	51 777	56 892	60 509	2,26	2,07	2,23	9,88	6,36
DANİMARKA	25 734	28 750	28 632	1,12	1,05	1,05	11,72	-0,41
FINLANDİYA	9 405	13 463	16 766	0,41	0,49	0,62	43,15	24,53
FRANSA	61 156	86 213	95 906	2,67	3,14	3,53	40,97	11,24
HOLLANDA	139 691	145 638	126 676	6,11	5,30	4,66	4,26	-13,02
İNGİLTERE	223 162	260 937	288 936	9,76	9,49	10,63	16,93	10,73
İRLANDA	12 708	14 198	16 181	0,56	0,52	0,60	11,72	13,97
İSPANYA	18 337	34 031	27 723	0,80	1,24	1,02	85,59	-18,54
İSVEÇ	41 663	54 697	53 002	1,82	1,99	1,95	31,28	-3,10
İTALYA	30 542	59 952	65 833	1,34	2,18	2,42	96,29	9,81
LÜKSEMBURG	640	2 878	1 109	0,03	0,10	0,04	349,69	-61,47
PORTEKİZ	2 217	3 808	4 013	0,10	0,14	0,15	71,76	5,38
YUNANİSTAN	35 766	47 661	51 041	1,56	1,73	1,88	33,26	7,09
ÇEK CUMHURİYETİ	7 997	12 713	11 520	0,35	0,46	0,42	58,97	-9,38
İSVİÇRE	19 134	21 579	25 861	0,84	0,79	0,95	12,78	19,84
İZLANDA	553	1 016	658	0,02	0,04	0,02	83,73	-35,24
POLONYA	24 078	38 597	39 526	1,05	1,40	1,45	60,30	2,41
MACARİSTAN	5 238	5 311	6 043	0,23	0,19	0,22	1,39	13,78
NORVEÇ	19 884	29 646	27 184	0,87	1,08	1,00	49,09	-8,30
SLOVAKYA	1 881	3 038	3 661	0,08	0,11	0,13	61,51	20,51
AVRUPA OECD	1 168 214	1 417 422	1 418 192	51,07	51,57	52,16	21,33	0,05
A.B.D	77 453	85 016	65 505	3,39	3,09	2,41	9,76	-22,95
AVUSTRALYA	14 918	16 498	16 753	0,65	0,60	0,62	10,59	1,55
JAPONYA	16 366	14 419	13 394	0,72	0,52	0,49	-11,90	-7,11
KANADA	17 554	19 050	16 037	0,77	0,69	0,59	8,52	-15,82
G.KORE	14 820	12 685	7 080	0,65	0,46	0,26	-14,41	-44,19
MEKSİKA	2 249	2 432	2 095	0,10	0,09	0,08	8,14	-13,86
YENİ ZELANDA	2 568	2 654	3 530	0,11	0,10	0,13	3,35	33,01
TOPLAM OECD	1 314 142	1 570 176	1 542 586	57,45	57,13	56,74	19,48	-1,76
ESTONYA	2 854	5 187	4 827	0,12	0,19	0,18	81,74	-6,94
KARADAĞ	-	-	2 614	-	-	0,10	-	-
KOSOVA	-	-	1 674	-	-	0,06	-	-
MALTA	228	256	199	0,01	0,01	0,01	12,28	-22,27
LİTVANYA	9 737	16 029	10 865	0,43	0,58	0,40	64,62	-32,22
G.KIBRIS RUM YÖN.	327	832	653	0,01	0,03	0,02	154,43	-21,51
LETONYA	7 901	7 510	4 826	0,35	0,27	0,18	-4,95	-35,74
BOSNA HERSEK	3 557	4 468	4 436	0,16	0,16	0,16	25,61	-0,72
HIRVATİSTAN	2 694	2 852	2 581	0,12	0,10	0,09	5,86	-9,50
SLOVENYA	2 256	2 360	2 268	0,10	0,09	0,08	4,61	-3,90
SİRBİSTAN&KARADAĞ	4 644	10 536	5 770	0,20	0,38	0,21	126,87	-45,24
MAKEDONYA	7 474	7 785	8 936	0,33	0,28	0,33	4,16	14,78
ARNAVUTLUK	3 776	3 900	4 018	0,17	0,14	0,15	3,28	3,03

BULGARİSTAN	108 469	115 882	139 377	4,74	4,22	5,13	6,83	20,27
ROMANYA	28 370	30 000	27 621	1,24	1,09	1,02	5,75	-7,93
DİĞER AVRUPA ÜLKELERİ	6 934	1 891	1 660	0,30	0,07	0,06	-72,73	-12,22
TOPLAM AVRUPA	1 357 435	1 626 910	1 640 517	59,34	59,19	60,34	19,85	0,84
AZERBAIJAN	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.								

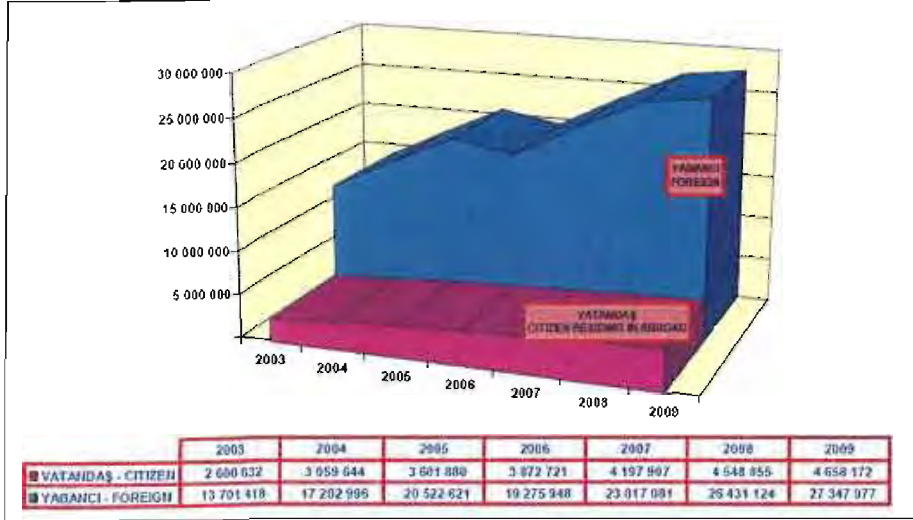
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu



Turizm Belgeli Otellerin Tesis Ve Yatak Sayılarının Sınıflara Dağılımı -2009

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

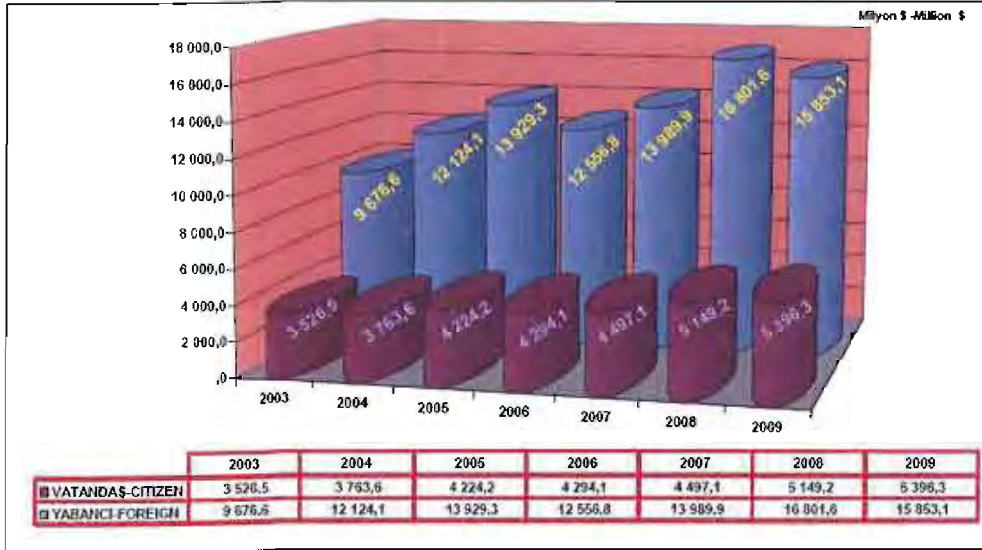
Distribution of The Number of Departing Foreign Visitors and Citizen residing in abroad by Years



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

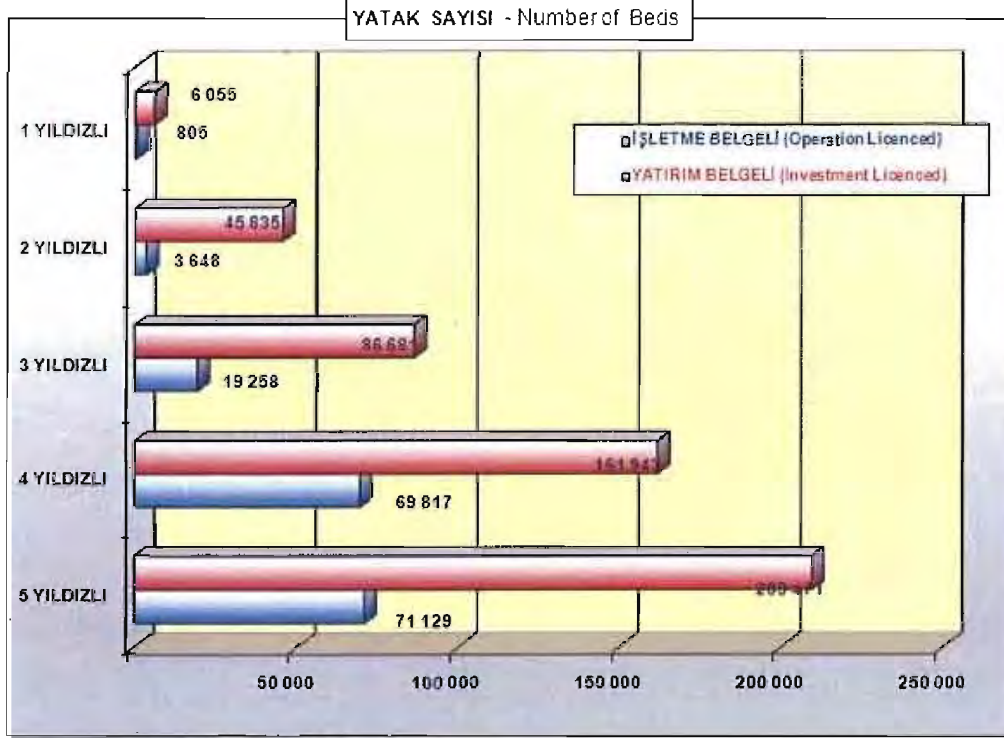
Tesis cins ve sınıflarına göre yabancılar için ortalama kalış süresinin en uzun olduğu tesis türü 6,0 gece ile tatil köyleridir. Bunu 5,9 gece ile turizm kompleksleri, 5,3 gece ile pansiyonlar izlemektedir. Yerliler için ortalama kalış süresinin en uzun olduğu tesis türü 3,5 gece ile tatil köyleri ve 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 oberjferdir. Bunu %26,9 doluluk oranı ile dağ evi , %25,4 ile butik oteller ve termal oteller izlemektedir.

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

Toplam 59,9 milyon yabancı gecekalmesinin 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.

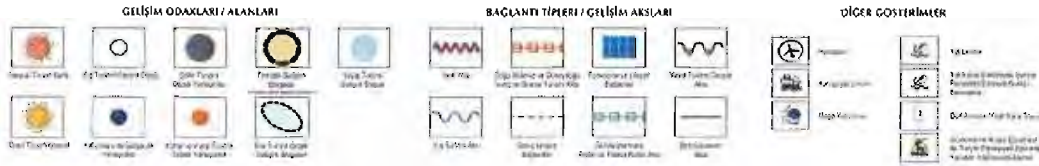
Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, 2009 yılının aynı dönemine göre % 19 artarak 1.305.900.206 \$ olmuştur. Bunun 1.239.589.768 \$'ı kişisel, 66.310.438 \$'ı ise paket tur harcamalarıdır. Yurt dışını ziyaret eden 1.837.126 vatandaşın 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	329.229.786	460.934	714
Eylül	2.805.708.246	3.989.011	703	307.165.477	411.943	746
Ekim	2.466.201.396	3.515.977	701	374.671.441	490.962	763
Kasım	1.441.776.357	1.945.675	741	393.619.402	517.640	760
Aralık	1.104.920.838	1.467.070	753	447.217.180	559.614	799
2010						
Ocak	735.469.267	1.133.655	649	272.349.030	354.260	769
Şubat	721.358.120	1.105.749	652	320.836.151	444.881	721
Març	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, 2009-2010T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2023 yılına ilişkin hazırlamış olduğu eylem planında, geliştirilmesi düşünülen turizm yatırımları aşağıdaki haritada grafiksel olarak görülmektedir.



GÖSTERİM (şematiktir)



3.2.3 Kayseri'de Turizm

Kayseri kent merkezinde nitelikli ve marka konaklama tesisi çok fazla yer almamaktadır. Kent merkezinde yer alan Hilton Otel her ne kadar lüks hizmetler sunabilen ve iş amaçlı seyahatleri nedeniyle iş adamlarına ve çeşitli ziyaretçilere hitap edebilecek nitelikte olsa da, sahip olduğu 5 yıldız statüsüne karşılık verecek bir hizmet sunmadığı bilgisi edinilmiştir. Kent merkezindeki diğer otellerde hem 5 yıldız statüsünde değil, hem de konum ve sahip oldukları şartlar itibarı ile ihtiyaca karşılık verememektedir. Böyle bir ortamda prestijli marka niteliğinde bir otel yatırımına girişmek akılcı bir yatırım olacaktır.

Kayseri'de yer alan oteller, konum ve işletme amaçları doğrultusunda iki ana sınıfta incelenebilir. Bunlar şehir merkezindeki konaklama tesisleri ve Erciyes Kayak Merkezi'nde yer alan konaklama tesisleridir. Erciyes'te yer alan tesisler, kış turizmine hizmet edecek bir düzende olup, şehir merkezindeki iş amaçlı seyahat eden kişilerin konaklama ihtiyaçlarına cevap verememektedir.

3.2.4 Pazar Araştırması

Kayseri İlindeki Bazı Oteller Hakkında Genel Bilgiler



Adı: HİLTON OTEL KAYSERİ (*****)
Yer: Kocasinan, KAYSERİ
Proje Sahibi: Almer Turizm Ticaret ve Sanayi A.Ş.
İşbirliği: N/A
Mimari Tasarım: Prof. Dr. Ahmet Vefik Alp
Yatırım Değeri: 35.000.000 USD
İnşaat Başlangıcı: 1997
Tamamlanma Tarihi: 2002
Açılış Tarihi: Kasım 2002
Arsa Büyüklüğü: N/A
Toplam İnşaat Alanı: N/A
Toplam Oda Sayısı: 212
Yatak Kapasitesi: 300
Oda Büyüklükleri: N/A
Suit Büyüklükleri: N/A
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 6 adet toplantı salonu. Kapasiteleri min. 40 – max. 900
Otopark Kapasitesi: Açık ve Kapalı Otopark mevcut.
Otelin Genel Özellikleri: Tam donanımlı bir Business Center, Her türlü toplantı için ideal 6 toplantı odası, ikiye bölünebilen 900 kişi kapasiteli balo salonu ve 350 kişi kapasiteli çok amaçlı bir toplantı ve etkinlik salonu, Kervansaray Restaurant, Kale Roof Bar & Restaurant, Lobby Lounge, Sağlık Kulübü dahilinde kapalı yüzme havuzu, fitness merkezi, sauna, buhar ve masaj odaları ve toplantı salonlarında Wi - Fi
Odaların Genel Özellikleri: 212 toplam oda, 312 toplam yatak, 10 suit oda, 202 standart oda kapasitelidir. Direkt telefon, sesli mesaj ve faks, minibar, kasa, internet bağlantısı, televizyon, su ısıtıcısı, ücretli TV, uydu TV, digitürk, merkezi klima, split klima, duş, küvet-banyo, WC, kurutma makinası, executive odalarda jakuzi, banyoda telefon.
Oda Fiyatı: Tek Kişilik Konaklama 115 € + KDV – Kahvaltı ile 130 € + KDV Çift Kişilik Konaklama 138 € + KDV – Kahvaltı ile 153 € + KDV (Anlaşmalı şirket veya kurum konaklama fiyatları, yıllık konaklama miktarı göz önüne alınarak belirlenmektedir.)



Adı: CITYONE OTEL (*****)
Yer: Kocasinan, KAYSERİ
Proje Sahibi: N/A
İşbirliği: N/A
Mimari Tasarım: Yüksek Mimar Dr. Ülkü Kulaç
Yatırım Değeri: 20.000.000 USD (arsa bedeli hariç)
İnşaat Başlangıcı: 20 Nisan 2005
Tamamlanma Tarihi: N/A
Açılış Tarihi: 2007
Arsa Büyüklüğü: 2.000 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 15.000 m ²
Toplam Oda Sayısı: 100
Yatak Kapasitesi: N/A
Oda Büyüklükleri: N/A
Suit Büyüklükleri: N/A
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 2 adet toplantı salonu. Kapasiteleri min. 150 – max. 450
Otopark Kapasitesi: Açık otopark mevcut.
Otelin Genel Özellikleri: 3 düşün salonu, 4 konferans salonu, bar, alakart restoran veya kahvaltılı toplantılar için 400 kişilik salon, Türk hamamı, Fin hamamı, VIP odaları, SPA merkezi, sağlık kulübü, ıslak sauna, kuru sauna, olimpik yüzme havuzu, masaj odaları, güzellik merkezi, bay-bayan kuaför salonları, satış üniteleri, fitness salonu, jet duşlar, özel step salonu, solaryum odası, selülit merkezi, jakuzi havuzu.
Odaların Genel Özellikleri: Odalarda 24 saat oda servisi, bağımsız kumanda edilebilen klima, radyolu çalar saat, sigara içilmeyen oda, ütü ve ütü masası, internet bağlantı girişi, kablosuz internet erişimi, mini bar, duman dedektörü, telefon, kasa, TV, saç kurutma makinesi bulunmaktadır.
Oda Fiyatı: Kapı Fiyatları Tek Kişilik Konaklama 58 € (KDV ve Kahvaltı dahil) Çift Kişilik Konaklama 77 € (KDV ve Kahvaltı dahil) Anlaşmalı Fiyatlar Tek Kişilik Konaklama 48 € (KDV ve Kahvaltı dahil) Çift Kişilik Konaklama 72 € (KDV ve Kahvaltı dahil)



Adı: GRAND ERAS OTEL KAYSERİ (****)
Yer: Melikgazi, KAYSERİ
Proje Sahibi: Eras İnşaat Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.
İşbirliği: Eras Holding A.Ş.
Mimari Tasarım: Eras İnşaat Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: N/A
Tamamlanma Tarihi: 1998
Açılış Tarihi: 1998
Arsa Büyüklüğü: N/A
Toplam İnşaat Alanı: N/A
Toplam Oda Sayısı: 100
Yatak Kapasitesi: 210
Oda Büyüklükleri: N/A
Suit Büyüklükleri: N/A
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 3 adet toplantı salonu. Kapasiteleri min. 50 – max. 400
Otopark Kapasitesi: Açık ve Kapalı Otopark mevcut.
Otelin Genel Özellikleri: Toplantı salonları, iş merkezi, kablosuz internet, yazıcı, faks, yabancı para bozdurma, oda servisi, çamaşırhane, kuru temizleme, sauna, fitness, kuaför, bebek odası, bagaj odası, vale park.
Odaların Genel Özellikleri: Tüm odalarda klima, mini bar, uydu yayınlı LCD Televizyon, direkt telefon, 24 saat oda servisi, 24 saat sıcak su, suit odalarda jakuzi, kahve ve çay servisi.
Oda Fiyatı: Kapı Fiyatları - Anlaşmalı Fiyatlar Tek Kişilik Konaklama 41 € (KDV ve Kahvaltı dahil) Çift Kişilik Konaklama 62 € (KDV ve Kahvaltı dahil)



Adı: ALTINSARAY OTEL (****)
Yer: Kocasinan, KAYSERİ
Proje Sahibi: N/A
İşbirliği: N/A
Mimari Tasarım: N/A

Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: N/A
Tamamlanma Tarihi: N/A
Açılış Tarihi: 2007
Arsa Büyüklüğü: N/A
Toplam İnşaat Alanı: N/A
Toplam Oda Sayısı: 66 standart, 6 triple, 36 double, 6 aile, 18 twin olmak üzere toplam 144 odası
Yatak Kapasitesi: N/A
Oda Büyüklükleri: N/A
Suit Büyüklükleri: N/A
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 2 adet toplantı salonu. Mak. kapasite 120
Otopark Kapasitesi: Açık otopark mevcut.
Otelin Genel Özellikleri: Kahvaltı salonu, toplam 250 kişi kapasitesinde restoran ve roof bar.
Odaların Genel Özellikleri: Merkezi sistem ısıtma ve soğutma, telefon, internet bağlantısı, LCD ekran Tv. (uydu yayını), minibar, su ısıtıcı, kasa ve özel banyo (wc, duş-kuvet, fön makinası)
Oda Fiyatı: Kapı Fiyatları Tek Kişilik Konaklama 48 € (KDV ve Kahvaltı dahil) Çift Kişilik Konaklama 72 € (KDV ve Kahvaltı dahil) Anlaşmalı Fiyatlar Tek Kişilik Konaklama 40 € (KDV ve Kahvaltı dahil) Çift Kişilik Konaklama 58 € (KDV ve Kahvaltı dahil)



Adı: SELÇUK OTEL KAYSERİ (****)
Yer: Melikgazi, KAYSERİ
Proje Sahibi: N/A
İşbirliği: N/A
Mimari Tasarım: N/A
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: N/A
Tamamlanma Tarihi: N/A
Açılış Tarihi: N/A
Arsa Büyüklüğü: N/A
Toplam İnşaat Alanı: N/A
Toplam Oda Sayısı: 3 business suit , 4 family suit , 63 standart oda olmak üzere toplam 70 oda.
Yatak Kapasitesi: 151
Oda Büyüklükleri: N/A
Suit Büyüklükleri: N/A
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 1 adet toplantı salonu 120 kişi kapasiteli.
Otopark Kapasitesi: Açık otopark (70 araçlık)
Otelin Genel Özellikleri: Kapalı jakuzili sistemli şok havuzu , sauna , jimnastik salonu , fin hamamı

Odaların Genel Özellikleri: Elektronik kapı kilit sistemi, şifreli kasa, merkezi sistem ses yayını, saç kurutma makinesi, direkt telefon, mini bar, sıcak-soğuk klima sistemi, plazma tv, tüm alanlarda ücretsiz internet erişimi.

Oda Fiyatı: Kapı Fiyatları

Tek Kişilik Konaklama 44 € (KDV ve Kahvaltı dahil)

Çift Kişilik Konaklama 67 € (KDV ve Kahvaltı dahil)



Adı: HOTEL ALMER KAYSERİ (***)

Yer: Kocasinan, KAYSERİ

Proje Sahibi: Almer Turizm Ticaret San. A.Ş.

İşbirliği: Almer Turizm Ticaret San. A.Ş.

Mimari Tasarım: Almer Turizm Ticaret San. A.Ş.

Yatırım Değeri: N/A

İnşaat Başlangıcı: 1990

Tamamlanma Tarihi: 1992

Açılış Tarihi: 1992

Arsa Büyüklüğü: 2.000 m²

Toplam İnşaat Alanı: ~3.150 m²

Toplam Oda Sayısı: 75

Yatak Kapasitesi: ort. 150

Oda Büyüklükleri: 25 – 35 m²

Suit Büyüklükleri: 45 - 50 m²

Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 1 adet toplantı salonu. Kapasitesi 45 kişilik

Otopark Kapasitesi: Otopark mevcut değil

Otelin Genel Özellikleri: 7 Junior Suit toplam 75 oda, 80 kişilik restaurant, 45 kişilik toplantı salonu, Bilgisayar, fax, yazıcı, çamaşırhane, 24 saat oda servisi

Odaların Genel Özellikleri: Merkezi sistem klima, Banyo, WC, Kablo Tv yayını, Direk telefon, Saç kurutma makinesi, Minibar, Kablosuz internet donanımı.

Oda Fiyatı: Kapı Fiyatları

Tek Kişilik Konaklama 34 € (KDV ve Kahvaltı dahil)

Çift Kişilik Konaklama 54 € (KDV ve Kahvaltı dahil)

Anlaşmalı Fiyatlar

Kapı fiyatları üzerinden ortalama %15 iskonto yapılmaktadır.

Tek Kişilik Konaklama 30 € (KDV ve Kahvaltı dahil)

Çift Kişilik Konaklama 46 € (KDV ve Kahvaltı dahil)



Adı: ÇAPARI OTEL KAYSERİ (****)
Yer: Kocasinan, KAYSERİ
Proje Sahibi: ÇAPAR Turizm Ticaret Ltd.Şti
İşbirliği: ÇAPAR Turizm Ticaret Ltd.Şti
Mimari Tasarım: ÇAPAR Turizm Ticaret Ltd.Şti
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: 1989 (tadilat)
Tamamlanma Tarihi: 1990
Açılış Tarihi: 1990
Arsa Büyüklüğü: 200 m ²
Toplam İnşaat Alanı: ~1.000 m ²
Toplam Oda Sayısı: 44
Yatak Kapasitesi: 92
Oda Büyüklükleri: 10 – 12 m ²
Suit Büyüklükleri: 18 m ²
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 2 adet toplantı salonu. Kapasiteleri min. 35 – max. 70
Otopark Kapasitesi: Otel arkasında yer alan ve belediye tarafından işletilen açık otopark alanı müşteriler tarafından kullanılabilir ve masraflar otel tarafından karşılanmaktadır.
Otelin Genel Özellikleri: Restaurant, Roof Bar, 24 saat oda servisi
Odaların Genel Özellikleri: Digital telefon, TV, klima, minibar.
Oda Fiyatı: Kapı Fiyatları Tek Kişilik Konaklama 31 € (KDV ve Kahvaltı dahil) Çift Kişilik Konaklama 52 € (KDV ve Kahvaltı dahil) Anlaşmalı Fiyatlar Kapı fiyatları üzerinden %20 iskonto yapılmaktadır. Tek Kişilik Konaklama 25 € (KDV ve Kahvaltı dahil) Çift Kişilik Konaklama 42 € (KDV ve Kahvaltı dahil)



Adı: LIFOS OTEL (****)
Yer: Kocasinan, KAYSERİ
Proje Sahibi: N/A
İşbirliği: N/A

Mimari Tasarım: N/A
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: N/A
Tamamlanma Tarihi: N/A
Açılış Tarihi: 13.10.2008
Arsa Büyüklüğü: N/A
Toplam İnşaat Alanı: N/A
Toplam Oda Sayısı: 42
Yatak Kapasitesi: 70
Oda Büyüklükleri: N/A
Suit Büyüklükleri: N/A
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 1 adet toplantı salonu 50 kişi kapasiteli.
Otopark Kapasitesi: Açık otopark (70 araçlık)
Otelin Genel Özellikleri: Split klima, merkezi ısıtma, tv köşesi, oyun odası, internet bağlantısı, ütü, kuru temizleme, resepsiyonda kasa, 24 saat oda servisi, jeneratör, ücretsiz otopark, evcil hayvan kabul edilir.
Odaların Genel Özellikleri: Direkt telefon, müzik yayını, minibar, kasa, bilgisayar, internet bağlantısı, futbol TV, uydu tv, digitürk, split klima, duş, wc, saç kurutma makinesi.
Oda Fiyatı: Kapı Fiyatları Tek Kişilik Konaklama 34 € (KDV ve Kahvaltı dahil) Çift Kişilik Konaklama 58 € (KDV ve Kahvaltı dahil)

OTEL ADI	KONUMU	SINIFI	ODA SAYISI	ODA CİNSİ	FIYATI
HİLTON OTEL	Kocasinan / Kayseri	5 Yıldızlı	212	Tek	115 € + KDV
				Çift	138 € + KDV
CITY ONE OTEL	Kocasinan / Kayseri	5 Yıldızlı	100	Tek	48 € + KDV
				Çift	63 € + KDV
GRAND ERAS OTEL	Melikgazi / Kayseri	4 Yıldızlı	100	Tek	32 € + KDV
				Çift	47 € + KDV
ALTINSARAY OTEL	Kocasinan / Kayseri	4 Yıldızlı	144	Tek	40 € + KDV
				Çift	60 € + KDV
SELÇUK OTEL	Melikgazi / Kayseri	4 Yıldızlı	70	Tek	36 € + KDV
				Çift	55 € + KDV
ALMER OTEL	Kocasinan / Kayseri	3 Yıldızlı	75	Tek	28 € + KDV
				Çift	44 € + KDV
ÇAPARI OTEL	Kocasinan / Kayseri	3 Yıldızlı	44	Tek	25 € + KDV
				Çift	44 € + KDV
LIFOS OTEL	Kocasinan / Kayseri	3 Yıldızlı	42	Tek	28 € + KDV
				Çift	48 € + KDV

3.3 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.3.1 Kayseri İli



Kayseri İli 16.917 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının %2,2'lik bir bölümünü kaplamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği 1.054 m.'dir.

İl alanı kuzeybatı ve kuzeyden Yozgat'ın Çayıralan ve Boğazlıyan; kuzey ve kuzeydoğudan Sivas'ın Gemerek, Şarkışla, Kangal ve Gürün; doğudan Kahramanmaraş'ın Afşin ve Göksun; güneyden Adana'nın Tufanbeyli, Saimbeyli Feke ve Karaisalı; güneybatıdan Niğde'nin Merkez ve Çamardı; batıdan ise Nevşehir'in Derinkuyu,

Ürgüp ve Avanos ilçeleriyle çevrilidir. İli, güneyden ve doğudan Orta Toroslar'ın uzantıları; kuzeyden ve batıdan ise geniş bir lav platosu sınırlar.

2010 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Verilerine göre Kayseri ili'nin toplam nüfusu 1.184.386'dır. Toplam nüfusun 1.027.279'u şehirlerde, 182.937 kişi ise köylerde yaşamaktadır.

İlin 16 ilçesi bulunmaktadır. İli merkezi büyükşehir statüsünde olup, 23 Temmuz 2004 tarihinde yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu ile Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nin sınırları yeniden düzenlenmiştir. Daha önce 2 metropol ilçeden oluşan Kayseri Büyükşehir Belediyesi, yeni yasa ile 5 ilçe (Kocasinan, Melikgazi, Hacılar, İncesu ve Talas) ve 19 alt kademe belediyesinden oluşmaktadır.

İlçeleri; Kayseri (merkez), Akkışla, Bünyan, Develi, Felahiye, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Özvatan, Pınarbaşı, Saroğlan, Sarız, Talas, Tomarza, Yahyalı, Yeşilhisar'dır.

Kayseri ili elverişli ulaşımı, enerji olanakları ve zengin yeraltı kaynaklarının yanı sıra sanayisi de gelişmiş illerendir. 1980'li yıllarda büyük işletmelerin sayısı artmıştır. Özellikle 1985'ten sonra uygulanan teşvik sistemi, ilde teşvikli yatırım yapanları artırmış, çok sayıda büyük ölçekli işletmeler doğmuştur. Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması, altyapısının tamamlanması ve 1989 yılında bu bölgeye teşvik sistemi içerisinde ikinci derecede kalkınmada öncelikli yöre statüsü verilmesi, Kayseri'de büyük işletme sayısının çok sayıda artmasına yol açmıştır.

İlde bulunan Organize Sanayi Bölgeleri ise; 1.Organize Sanayi Bölgesi, Kayseri-İncesu Organize Sanayi Bölgesi, Mimarşinan Organize Sanayi Bölgesi, Kayseri Serbest Bölgesi, Pınarbaşı Organize Sanayi Bölgesi, Develi Organize Sanayi Bölgesi, Başakpınar Organize Sanayi Bölgesi ve Hacılar özel Organize Sanayi Bölgesi'dir.

Kayseri'de üretilen başlıca sanayi ürünleri; Tekstil, Konfeksiyon, Örne, Gıda Ürünleri, Şeker, Metal Eşya, Ahşap Mobilya, Metal Mobilya, Toprak Ürünleri, Temizlik Malzemeleri, Elektronik aletler, Tarım aletleri, Otomotiv Ürünleridir.

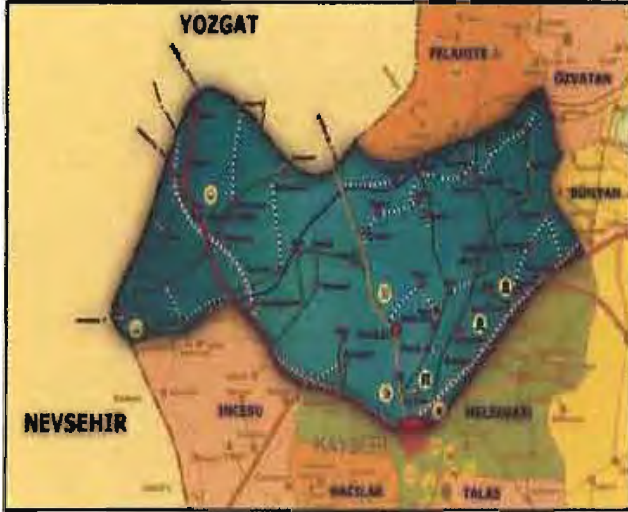
Orta Anadolu'nun yukarı Kızılırmak bölümünde yer alan Kayseri il topraklarında, kuzeydoğu güneybatı doğrultulu kırıklı-kıvrımlı sıra dağlar, bu dağlar arasında yer alan yaylalar ve ovalar ilin başlıca yeryüzü şekillerini oluşturur. İli merkezinin güneyinde yükselen Erciyes dağı (3.916 m.) İç Anadolu Bölgesi'nin en yüksek noktasıdır. Kayseri ilinin çok yerinde bozkır iklimi özellikleri vardır. Burada yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlı geçer.

İlde tarım, genel olarak hububat ve hayvancılığa dayanmaktadır. Yem ve sanayi bitkileri ile meyve ve sebze tarımı da yapılmaktadır. Hayvancılık ise büyükbaş ve küçükbaş hayvancılık ile kanatlı hayvan üretimi şeklinde yoğunluk göstermektedir. İlin tarıma elverişli arazi miktarı 670.584 hektardır. Bitkisel üretim yapan tarımsal işletmeler genellikle küçük ve orta büyüklükteki aile işletmeleri şeklindedir. Toplam bitkisel üretim yapan 61.042 işletme vardır. İlde pastırma-sucuk üretimi büyük boyutlarda yapılmaktadır. 2005 yılında 2104 ton pastırma ve sucuk üretimi gerçekleştirilmiştir.

İli genelinde 158 adet tarımsal kooperatif faaliyet göstermektedir. Bu kooperatiflere 98.722 köylü üyedir. Bu kooperatiflerin 97'si Tarımsal Kalkınma, 59'si Sulama, 1'i Pancar Ekicileri Kooperatifi, 1'i de Su Ürünleri Kooperatifidir.

Turizm Yerleri olarak; Erciyes Dağı, Kapuzbası Takım Şelaleleri, Derebağ Şelalesi, Yerkoprüler ve Yeşilköy şelalesi, Sultan Sazhğı (Kuş Cenneti), Hacer Ormanları ve Yedigöller, Sarımsaklı Barajı sıralanabilir.

3.3.2 Kocasinan İlçesi



Kayseri ili'nin hem nüfus hem yüzölçümü bakımından en büyük ilçesi Kocasinan İlçesi'dir. İlçe, 07.12.1988 tarihinde 3508 sayılı kanun ile il merkezinden ayrılıp ilçe olarak teşekkül etmiştir.

Kocasinan İlçesi, Kayseri'nin bu zengin tarihi yapısı içinde 1989 yılında fiilen Kayseri şehrinin bölünmesinden oluşmuştur. Sivas tarafından gelen Devlet yolunun şehir içinde Sivas caddesini takiben Düvenönü ve Osman Kavuncu Caddesi'ni takip ederek Ankara Çevre Yolu ile Boğazköprü'ye kadar olan kısmın kuzeyinde kalan bölüm, Kocasinan ilçesinin kabaca sınırlarını belirlemektedir.

Kocasinan İlçesi, İç Anadolu Bölgesi'nin orta Kızılırmak bölümünde yer almaktadır. İlçenin belediye sınırları alanı 9,025 ha.'dır. Kocasinan hudutları içerisinde bulunan dağların yüksekliğinde bir çok düzlükler bulunmaktadır. İlçe merkezi, 1.055 m. rakımlı bir ova üzerinde kurulmuştur.

Kocasinan İlçesi'nde step iklimi görülür. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlı geçer. Yılın sıcaklık ortalaması 10,6 C°'dir. Gece ve gündüz sıcaklık farkı oldukça fazladır. Yağışlar genellikle sonbahar ve ilkbahar aylarında olmaktadır. İlçenin aylık yağış ortalaması 23,4 mm. civarındadır.

Ülke ekonomisine paralel olarak, ilçe ekonomisi de her geçen gün biraz daha gelişmektedir. Sanayileşmede önemli bir mesafe kaydeden ilçe, gelirleri daha ziyade komşu illere verilen mal ve hizmetlerle, son zamanlarda ihracattan elde edilen gelirlerden oluşmaktadır. İlçe geliri genel olarak Kayseri merkez ilçe geliri ile düşünülmesi gerekmektedir.

Köylerde sulu tarımın yapıldığı yerlerde ağırlıklı olarak pancar ziraatı yapılmaktadır. Hayvancılıkta suni tohumlama çalışmaları sağlıklı yapılmadığından hala yerli ırk tabir edilen inekler görülmekte olup, ilçe merkezinin dışında bulunan mahallelerde modern tavuk çiftlikleri kurulmuştur.

İlçenin, biri ilçe merkezi olmak üzere Amarat, Ebiç, Erkilet, Güneşli, Himmetdede, Kuşçu, Mahzemin ve Yemliha kasabalarında 9 belediyesi vardır. İlçeye bağlı 41 köy, 3 bucak bulunmaktadır. Ayrıca Kocasinan belediye sınırları içerisinde 51 mahalle, Amarat'ın 2, Ebiç'in 2, Erkilet'in 8, Güneşli'nin 3, Himmetdede'nin 3, Kuşçu'nun 1, Mahzemin'in 2 ve Yemliha'nın 4 mahallesi bulunmaktadır.

2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre ilçe toplam nüfusu 366.666 kişidir. İlçe merkezi 352.096, kasaba belediyeleri ve köyler 14.580 kişilik nüfusa sahiptir.

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

İli	: Kayseri
İlçesi	: Kocasinan
Mahallesi	: Pervane
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Yüzölçümü	: 11.035,40 m ²
Pafta No.	: 349
Ada No.	: 2420
Parsel No.	: 9
*Niteliği	: Karkas Otel ve Arsası
*Sahibi	: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Hissesi	: Tam

*Ana gayrimenkulün bilgileri 56 cilt, 5913 sayfada olup, söz konusu taşınmazın niteliği "Arsa", sahibi ise "Kayseri Sanayi Odası"dır.

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.

Kayseri ili, Kocasinan İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 24.02.2011 tarihinde alınan ve ekte sunulan takyidat belgesine göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde;

Serhler Hanesinde (Pervane Mahallesi, 56 Cilt, 5919 Sahifede Kayıtlı):

- TAMARİS Turizm A.Ş. lehine, 26.09.2008 tarih ve 25040 yevmiye ile 20.000.740,60 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (İstanbul 6. Noterliği'nin 24.09.2008 tarih, 11039 sayılı sözleşmeye istinaden 12 yıl müddetle kira şerhi vardır.) (Başlama Tarihi: 25.09.2008 tarih, Süre: 12 Yıl)
- 26.09.2008 tarih 25040 yevmiyeli 12 yıl süreli kira şerhine 13 yıl ilave edilerek kira şerhi süresi 25 yıla çıkarılmıştır. Kira şerhi yenilenmiştir. (Süre:13 yıl, Bedel: 23.111.332,60 YTL) (10.10.2008 tarih ve 25726 yevmiye)

Rehinler Hanesinde (Pervane Mahallesi, 56 Cilt, 5919 Sahifede Kayıtlı):

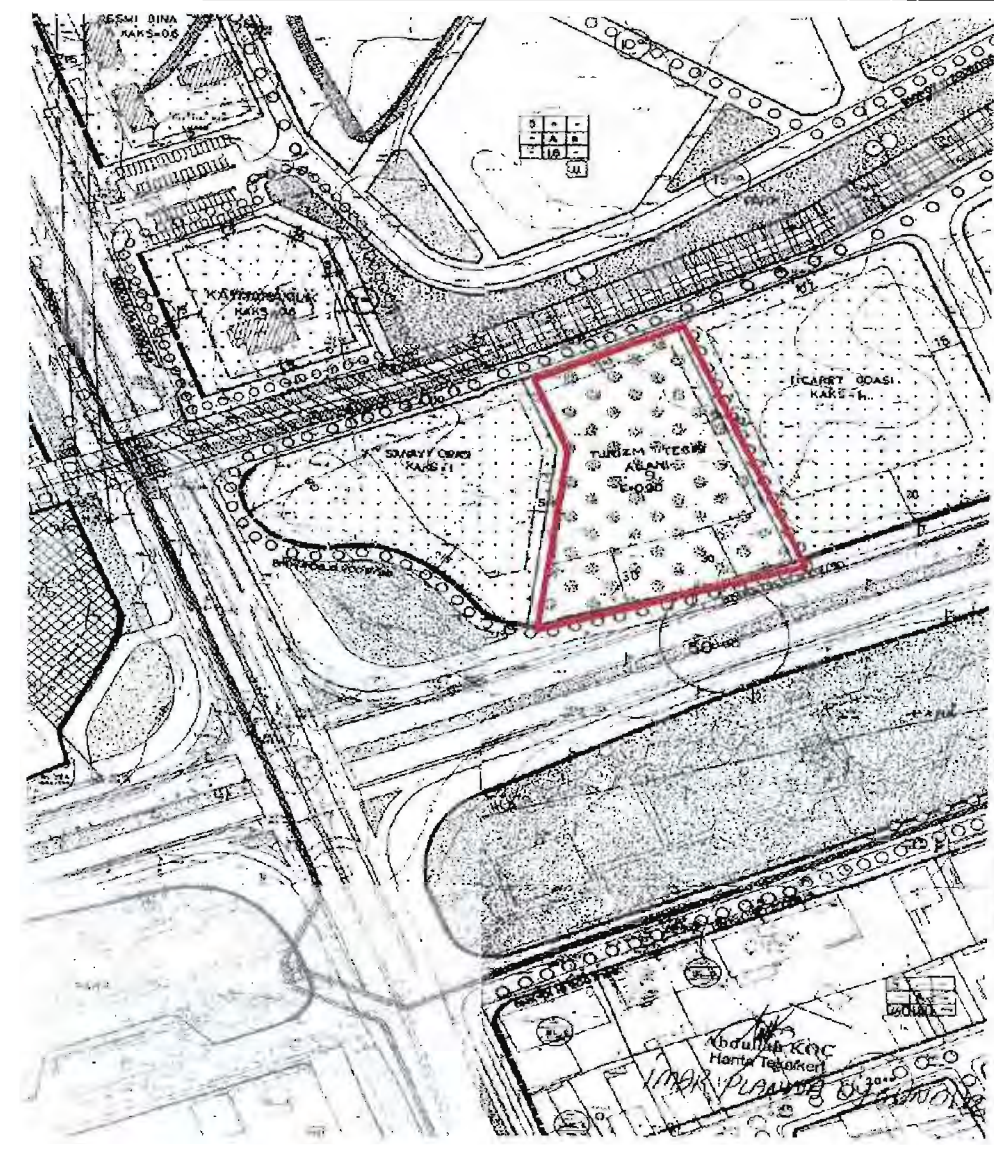
- Türkiye İş Bankası A.Ş., Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş lehine, 150.000.000,00 Euro tutarında, 1. derece, FBK müddetle, yıllık %3,75 faiz oranı, Zeytinburnu 1.Bölge (Kapatıldı) TM tesis, 14.10.2008 tarih ve 12982 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır.

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)



✓ **İmar Durumu:**

28.11.2008 onay tarihli 1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında "Turizm Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır. 2420 ada, 9 no'lu parsel :

- "Turizm Tesis Alanında" kalmaktadır.
- E=0,90'dır.
- Çekme mesafeleri; ön bahçe = 30 m., yan bahçeler = 5 m., arka bahçe = 10 m.'dir.

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

- 27.03.2009 tarih ve 1/37 no'lu 1 adet 9.628 m² kapalı alanlı "Otel ve bunlara Benzer Misafir Evi", 1 adet 1.238 m² alanlı "Ortak Alan (Bina İçi Sığınak)" ve 198 m² alanlı "Su Deposu" olmak üzere toplam 11.064 m² kullanım alanını kapsayan "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.*

- 06.03.2008 tarih ve 1/28 no'lu, 1 adet 9.628 m² kapalı alanlı "Otel ve bunlara Benzer Misafir Evi", 1 adet 1.238 m² alanlı "Ortak Alan (Bina İçi Sığınak)" ve 198 m² alanlı "Su Deposu" olmak üzere toplam 11.064 m² kullanım alanını kapsayan "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Rapor konusu taşınmaza ait 11.02.2008 tarihli onaylı mimari projesi bulunmaktadır.

***Söz konusu gayrimenkulün yerinde yapılan incelemelerinde, mevcut durumu ile yasal durumu arasında fark olmadığı görülmüştür. Mevcut yapı 27.03.2009 tarihli ve 1/37 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ile uyumludur.**

✓ **Yapı Denetim:**

- Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun"unun 11. maddesi gereği yapı denetimine tabi değildir.

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

- Rapor konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul tapu kütüğünde 56 cilt, 5913 sayfada bulunmakta olup 17.08.2007 tarih, 17645 yevmiye ile 49 yıllık üst hakkı 5919 sayfaya tescil edilmiştir.
- Rapor konusu taşınmazın beyanlar hanesinde bulunan, "Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü 10.10.2008 tarih, 5922 yevmiye" verilen yetki, 16.10.2008 tarih, 26140 yevmiye ile terkin edilmiştir.
- Rapor konusu taşınmazın da yer aldığı parselin içinde bulunduğu bölge için, 11.12.2006 tarih ve 574 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclisi Kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Ancak, Kayseri 2. İdare Mahkemesi'nin 11.03.2008 tarih ve 2007/114 esas, 2008/152 kararı ile iptal edilmiştir. Mahkeme kararı gözönünde bulundurularak "Resmi Kurum Alanı" olarak planlı 349 pafta, 2420 ada, 9 parsel no'lu taşınmaz 0,90 emsalli "Turizm Tesis Alanı" olarak planlanmıştır. Söz konusu parsel 28.11.2008 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında "Turizm Tesis Alanı"nda kalmaktadır.

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 ipoteğin 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, "İpotek: 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)

Takyidatın proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili resmi yazı ilgili bankadan temin edilerek ekte sunulmaktadır.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

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

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Pervane Mahallesi, Kocasinan Bulvarı, Sanayi Odası yanı, No:161 / A (Novotel) ve B (Ibis Otel), Kocasinan / KAYSERİ'dir.

Taşınmazın yer aldığı bölgeye ulaşım için; Ankara yönünden Kayseri kent merkezine giriş yapıldıktan sonra Osman Kavuncu Bulvarı ve devamındaki Park Bulvarı takip edilerek, Valilik ve Adliye binaları ile Hilton Otel'in de yer aldığı kent meydanına gelinir. Bu meydan üzerinden sola, İstasyon Caddesi'ne dönülür. İstasyon Caddesi üzerinde yaklaşık 1 km. devam edildikten sonra sağa, Kocasinan Bulvarı'na dönülür. Rapor konusu taşınmaz, bu bulvar üzerinde, yaklaşık 1.25 km. sonra yolun sol tarafında, Kayseri Sanayi Odası binasının hemen yanında konumlanmıştır. Taşınmazın yer aldığı bölgeye özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça kolaydır.

Taşınmaz; Kayseri kent merkezindeki en önemli ana arterler olarak bilinen Kocasinan ve Mustafa Kemal Paşa Bulvarları'nın hemen kesişiminde yer alan Kayseri Sanayi Odası binasının bitişik parselinde konumlanmıştır. Taşınmazın Ankara ve Sivas karayoluna cephesi bulunmaktadır.

Rapor konusu taşınmaz; önemli kamu kurum ve kuruluşlarının yer aldığı bir bölgede yer almaktadır. Ayrıca taşınmaz, Valilik, Adliye, Kocasinan Belediyesi gibi önemli merkezlere de yakın durumdadır. Taşınmazın yakın çevresinde; Kayseri Sanayi Odası, Kocasinan Kaymakamlığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı İl Müdürlüğü, İller Bankası 9. Bölge Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kayseri Su ve Kanalizasyon İşleri Genel Müdürlüğü (KASKİ) gibi önemli kamu kurumları ile Mevlana Camii, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Lojmanları, Nuh Mehmet Küçükçalık Anadolu Lisesi ve BP Benzin İstasyonu bulunmaktadır. Bununla birlikte taşınmazın hemen karşısında, Kocasinan Bulvarı üzerinde, yaklaşık 2,37 km. boyunca uzanan İnönü Parkı yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı parselin arka cephesinden Ankara-Kayseri-Sivas hattını birbirine bağlayan tren yolu geçmektedir. Bunların dışında taşınmazın yakın çevresinde konut amaçlı yapılaşmalar ve çeşitli ticari birimler göze çarpmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bazı noktalara mesafesi şu şekildedir:

Yer	Mesafe (km.)
Kocasinan Kaymakamlığı	~0,42
Valilik, Adliye, Hilton Oteli, Kent Meydanı	~2,15
Havalimanı	~3,70
Otogar	~8,00
Erciyes Kayak Merkezi	~20,00



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Novotel ve İbis Otel, kısmen bitişik nizam olarak inşa edilen yapılardır. Taşınmaz; 11.035,40 m² alanlı 2420 ada 9 no'lu parsel üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazın yer aldığı parselin çevresi beton duvar ile çevrilidir. Parselin, bina oturumu dışında kalan alanları asfalt kaplı olup kısmen yeşil alanlar oluşturulmuştur. Proje kapsamında kapalı otopark alanı bulunmamaktadır. Otopark için, otel bahçesinin büyük bir bölümü açık otopark alanı olarak ayrılmıştır. Değerleme konusu tesis içinde 113 araçlık açık otopark alanı ve süs havuzu bulunmaktadır.

Proje özellikleri incelendiğinde; Novotel 4 yıldızlı konaklama tesisi, İbis Otel ise 3 yıldızlı konaklama tesisi olarak tasarlanmıştır. Bu iki otel bölümü kısmen bitişik nizamlı olarak inşa edilmiştir. Parselin cephe aldığı Kocasınan Bulvarı'na göre, Novotel bölümü, İbis Otel bölümüne göre daha önde konumlanmıştır.

Her iki otelden Novotel'in bodrum katı mevcutken, İbis Otel'in bodrum katı yaklaşık 60 m² kadardır. Onaylı mimari projesine ve yerindeki incelemelere göre otellerin bodrum katı hidrofor odası, teknik oda, depo, mutfak, çamaşırhane, UPS odası, personel yemekhanesi, fitness salonu gibi alanları kapsamaktadır.

Binalara misafir girişleri ayrı kapılardan sağlanmaktadır. Bununla birlikte iki binanın birleşim noktasında yer alan servis bölümü ile her kattan iki binaya da görevli geçişini sağlayabilecek bölümler oluşturulmuştur. Her iki otelin de zemin katında lobi, restoran, bar ve kafeterya mevcut durumdadır.

Her iki otelin de zemin katının üstünde kalan normal katlar odalara ayrılmış durumdadır. Onaylı mimari projesine ve yerindeki incelemelere göre Novotel 96 oda kapasiteli, İbis Otel ise 160 oda kapasitelidir. Oda dağılımları aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Değerleme konusu otelin arka cephesinde bina taşıyıcı sistemini etkilemeyecek şekilde yalnızca camekan kaplama kullanılarak oluşturulan 30 m² alanlı kapalı alan mimari projesinde görülmemekle beraber, portatif olması sebebiyle ve yalnızca camekan doğrama malzemesi kullanıldığı için, gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir sıkıntı yaratmamaktadır.

NOVOTEL	NOVOTEL KATLARI					
	1.KAT	2.KAT	3.KAT	4.KAT	5.KAT	TOPLAM
STANDART ODA	15	10	10	10	13	58
STANDART BİRLEŞEBİLİR ODA				1		1
KÜVETLİ STANDART ODA	2	2	2	2	2	10
KÜVETLİ BİRLEŞEBİLİR ODA		2	2	1		5
İKİZ ODA		2	2	2	2	8
İKİZ BİRLEŞEBİLİR ODA	1	2	2	2	1	8
SUİT ODA		1	1	1		3
BİRLEŞEBİLİR SUİT ODA					1	1
ENGELLİ ODASI	1					1
BİRLEŞEBİLİR ENGELLİ ODASI	1					1
TOPLAM	20	19	19	19	19	96

İBİS OTEL	İBİS OTEL KATLARI								
	1.KAT	2.KAT	3.KAT	4.KAT	5.KAT	6.KAT	7.KAT	8.KAT	TOPLAM
STANDART ODA	12	13	13	13	14	14	14	14	107
STANDART BİRLEŞEBİLİR ODA	3	2	2	2	2	2	2	2	17
DESKBEDLİ ODA	2	2	2	2	2	2	2	2	16
BİRLEŞEBİLİR DESKBEDLİ ODA	2	2	2	2	2	2	2	2	16
ENGELLİ ODA		1	1	1					3
BİRLEŞEBİLİR ENGELLİ ODA	1								1
TOPLAM	20	20	20	20	20	20	20	20	160

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Otel binası, bitişik nizamlı iki ana binadan meydana gelmektedir. Toplam inşaat alanı 10.998,53 m²'dir. Novotel bölümünde 96, İbis Otel bölümünde ise 160 adet oda bulunmaktadır. Bina betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapı ruhsatı 11.064,00 m² için alınmış olup söz konusu ruhsata ait onaylı mimari projeye göre toplam kapalı alan 10.998,53 m²'dir. Taşınmaz onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak inşa edildiğinden dolayı değerlendirme çalışmasında mevcut kapalı alan esas alınmıştır.

Hem Novotel hem de İbis Otel ön ve arka cephe kaplamaları yer yer cam, yer yer sinterflex ve kalan yerler özel akrilik boyalı şeklindedir. Bina yan cepheleri ise özel akrilik boyalı olarak düzenlenmiştir. Bina girişleri, kanopi ile kapatılmış büyük, geniş kapılardan sağlanmaktadır. Her iki otelde de giriş katlarında oda bölümü yer almamaktadır. Bununla birlikte, iki binanın kesişim noktasında servis holü olarak bir alan yaratılmıştır. Bu alanda binalar arası ve katlar arası geçişi sağlayan merdiven boşluğu ve 1 adet servis asansörü yer almaktadır. Otelere ait otopark alanları genel itibarıyla ortak kullanımlıdır.

Rapor konusu Novotel, 5.370,68 m² inşaat alanına sahiptir. Bodrum, zemin ve 5 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Çatılar teras çatı şeklindedir. Bu katta toplantı salonları, restaurant, resepsiyon ve WC ve lavabolar yer almaktadır. Bina içinde kat arası geçişleri sağlayan 2 adet asansör ve 1 adet merdiven bölümü yer almaktadır. Normal katlarda oda bölümleri yer almaktadır. Bu oda bölümleri çeşitli farklı özelliklere sahip olsalar da, genel anlamda iki adet oda tipi mevcuttur. Bunlardan ilki 24 m² kullanım alanlı standart odalar, diğeri ise 50,19 m² kullanım alanlı suit odalardır. Toplam 4 adet suit oda bölümü yer almaktadır. Diğer odalar standart şekilde olup, çeşitli tercihlere cevap verilebilmesi amacı ile farklı farklı düzenlenmişlerdir. Bina bodrum katında ise idari bölüm, personel yemekhanesi ve soyunma odaları, çamaşırhane ve çeşitli atölyeler yer almaktadır.

Rapor konusu İbis Otel, 5.627,85 m² inşaat alanına sahiptir. Bodrum, zemin ve 8 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Kat özellikleri, Novotel bölümü ile aynıdır. İbis Otel bölümünde 2 tip oda mevcuttur. Bunlardan ilki 16,57 m² kullanım alanlı ve 4 adet olan engelli odaları, diğeri ise 16,08 m² kullanım alanlı ve yine çeşitli şekillerde tasarlanmış standart odalardır. Bina bodrum katında soğuk hava depoları, kazan dairesi, havuz makina dairesi ve su deposu bölümleri yer almaktadır.

İnşaat Tarzı	: Betonarme karkas
Çatı Sistemi	: Teras çatı
İnşaat Nizamı	: Bitişik nizam
Binanın Kat Adedi	: Bodrum Kat + Zemin Kat + 5 Normal Kat (Novotel) Bodrum Kat + Zemin Kat + 8 normal kat (İbis Otel)
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	: 10.998,53 m ² (Onaylı mimari projesine göre) 11.064,00 m ² (Yapı Ruhsatı Belgesi'ne göre)
Yaşı	: 2 Yıl
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Doğalgaz yakıtlı havalandırma sistemi
Havalandırma Sistemi	: Mevcut
Jeneratör	: Mevcut
Asansör	: Mevcut
Yangın Merdiveni	: Mevcut
Yangın Alarmı	: Mevcut
Park Yeri	: Var (Açık otopark)

5.4 Gayrimenkulün Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri

Bina Adı	: <i>Novotel</i>
Alan Dağılımı	: <u>Bodrum kat:</u> İdari bölüm, personel yemekhanesi ve soyunma odaları, çamaşırhane, atölyeler <u>Zemin kat:</u> Toplantı salonları, restaurant, kafe-bar, resepsiyon, giriş holü, WC ve lavabolar <u>Yatak katları:</u> Yatak odaları, servis holü
İnşaat Tarzı	: Betonarme karkas

İnşaat Nizamı	: Bitişik nizam
Binanın Kat Adedi	: 7 (bodrum + zemin + 5 normal kat)
Ekspertiz Alanı	: 5.370,68 m ²
Dış cephe	: Cam, sinterflex, akrilik boya
Çatı Kaplaması	: Teras çatı
Duvar Kaplaması	: Saten boya, fayans, laminant ve duvar kağıdı
Zemin Kaplaması	: Halı döşemesi, seramik ve granit
Tavan kaplaması	: Asma tavan
Doğrama	: Pencereler alüminyum ısıcamlı, iç kapı doğramaları ahşap
Aydınlatma	: Duvar tipi aplikler, avizeler, abajurlar, spot ışıklandırma, floresan armatürler

Bina Adı	: İbis Otel
Alan Dağılımı	: Bodrum kat: Kazan dairesi, su deposu, havuz makina dairesi, soğuk hava depoları Zemin kat: Toplantı salonları, restaurant, kafe-bar, resepsiyon, giriş holü, WC ve lavabolar Yatak katları: Yatak odaları, servis holü
İnşaat Tarzı	: Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	: Bitişik nizam
Binanın Kat Adedi	: 10 (bodrum + zemin + 8 normal kat)
Ekspertiz Alanı	: 5.627,85 m ²
Dış cephe	: Cam, sinterflex, akrilik boya
Çatı Kaplaması	: Teras çatı
Duvar Kaplaması	: Saten boya, fayans, laminant ve duvar kağıdı
Zemin Kaplaması	: Halı döşemesi, seramik ve granit
Tavan kaplaması	: Asma tavan
Doğrama	: Pencereler alüminyum ısıcamlı, iç kapı doğramaları ahşap
Aydınlatma	: Duvar tipi aplikler, avizeler, abajurlar, spot ışıklandırma, floresan armatürler

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Rapor konusu taşınmazlar, bitişik nizam yapıda, 2 ayrı otel olarak faaliyet göstermektedir.
- Novotel bodrum + zemin + 5 katlı olmak üzere 7 katlı, İbis Otel ise bodrum + zemin + 8 normal katlı olmak üzere toplam 10 katlı olarak inşa edilmiştir.
- Taşınmaz merkezi bir konumda, önemli ana arterlere ve kamu kurum ve kuruluşlarına yakın konumdadır.
- Taşınmaz, ulaşımı kolay ve alternatifli bir konumda yer almaktadır.
- Binalarda müşteri ve servis asansörleri, yangın alarm ve söndürme sistemleri, havalandırma ile ısıtma ve soğutma sistemleri yer almaktadır.
- Otelde otopark alanları genel itibarıyla ortak kullanımlıdır.
- Parsel etrafı 1,00 m. ile 1,50 m. arası yüksekliğe sahip beton duvar ile çevrilmiştir.
- Parsel üzerinde 1 adet trafo binası ve 1 adet taşınabilir jeneratör binası bulunmaktadır.

5.6 Harici ve Müteferrik İşler

Harici ve müteferrik işler olarak; trafo binası, beton saha, peyzaj çalışması, parsel etrafını çevreleyen beton duvar, güvenlik kulübesi ve süs havuzu değerlendirme kapsamına alınmıştır. Harici ve müteferrik işler maliyet yaklaşımı analizinde yapılan hesaplamalara ek maliyet olarak ilave edilmiştir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının, konumu, imar planı, mimari projesi, yakın çevresi ve yapılaşma şartları dikkate alındığında “Turistik Tesis Alanı” amaçlı kullanımudur.

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Rapor konusu taşınmaz merkezi bir konumda yer almaktadır.
- ✓ Önemli ana arterlere, şehir merkezine, havaalanına, tren yoluna, kamu kurum ve kuruluşlarına yakın konumdadır.
- ✓ Ulaşımı kolay ve alternatiflidir.
- ✓ Taşınmazın “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur.
- ✓ İnşaat kalitesi, standartların üstündedir.
- ✓ Değerleme konusu oteller dünyanın her yerinde aynı standartları sağlayan bir marka adı altında işletilmektedir.

❖ ZAYIF YANLAR

- × Kapalı otopark alanları mevcut değildir.

❖ FIRSATLAR

- ✓ Yakın çevrede, benzer özellik ve nitelikte konaklama tesisi yer almamaktadır.
- ✓ Kayseri şehir genelinde ihtiyaç duyulan nitelikli konaklama tesisleri, taşınmaza olan ilgiyi arttıracak durumdadır.

❖ **TEHDİTLER**

- × Ülke ve Dünya ekonomisindeki belirsizlik ve dalgalanmalar, gayrimenkul sektörü üzerinde olumsuz etkiler oluşturmaktadır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

8.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

8.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

8.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi 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 oğudan meydana geldiği kabul edilir.

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.

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

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

sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtması 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)ı ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır," denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabilceği 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 = $R_f + \beta(E(R_m) - R_f)$

R_f = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

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

Risksiz getiri oranı yukarıda belirtilen 9.2.1 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; 9.2.2 maddesinde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özeline ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak değerlendirme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir.

8.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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*

8.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

- Değerleme konusu taşınmazın yakın çeresinde emsal teşkil edebilecek taşınmazların bulunmasının zor olduğu, söz konusu taşınmazın yaklaşık olarak 350 - 400 Euro/m² fiyatla satılabileceği bilgisi edinilmiştir. (680 – 775 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza çok yakın olmayan fakat emsal teşkil edebilecek bir alanda konumlanmış, Talas ilçesinde, 7.500 m² yüzölçümüne sahip, "Turizm" imarlı, E=2,00 olan "Arsa" vasıflı taşınmaz yakın zaman önce belediye tarafından 7.500.000 TL fiyatla satışa çıkartılmış fakat kısa süre sonra satıştan çekilmiştir. (1.000 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlanmış, Ankara yolu üzerinde, konumu itibariyle daha az değerli bir alanda bulunan, 1.650 m² yüzölçümüne sahip, "Ticaret" imarlı, E=0,50 olan, "Arsa" vasıflı taşınmaz yakın zaman önce 625 TL/m² fiyatla satılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlanmış, 1.750 m² yüzölçümüne sahip, "Ticaret" imarlı, E=0,50 olan, "Arsa" vasıflı taşınmaz, uzun zamandır 1.500.000 TL fiyatla satılıktır. (860 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazdan Sivas yönünde yaklaşık 1,50 km mesafede bulunan, 2.000 m² yüzölçümüne sahip, "Ticaret" imarlı, "Arsa" vasıflı taşınmaz 400 Euro/m² fiyatla satılıktır. (775 TL/m²)

ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ			
1 m ² Arsa Değeri (*)	481,3	.-TL/m ²	
Arsa Büyüklüğü	11.035,40	m ²	
Toplam Arsa Değeri	5.311.338	.-TL	5.311.338 .-TL
			2.399.845 .-EURO
(*) Arsa için birim değeri olarak 725 TL/m² turizm imarlı arsa değerine binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak % 70'i alınmıştır.			
(**) Kayseri Sanayi Odası mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde Akfen GYO A.Ş. lehine 20.08.2057 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.			
Arsa Değeri Hesap Detayı = (imarlı arsa değeri x 49 yıllık üst hakkı katsayısı x süre oranı)			
= 725 (TL/m ²) x 0.70 x 46,47/49			
= 481,3 (TL/m²)			

8.3.2 Maliyet Yaklaşımı Analizi

BINA DEĞERİ		
1 m ² Novotel İnşaat Maliyeti	1.200	.-€
Bina Toplam Kapalı Alanı	5.370,68	m ²
Toplam İnşaat Maliyeti	6.444.816	.-€
Yıpranma Payı	2%	
Yıpranma Bedeli	128.896	.-€
Bina Değeri	6.315.920	.-€
		6.315.920 .-€
1 m ² Ibis Otel İnşaat Maliyeti	1.000	.-€
Bina Toplam Kapalı Alanı	5.627,85	m ²
Toplam İnşaat Maliyeti	5.627.850	.-€
Yıpranma Payı	2%	
Yıpranma Bedeli	112.557	.-€
Bina Değeri	5.515.293	.-€
		5.515.293 .-€
Toplam Arsa Değeri		2.399.845 .-€
Toplam Bina Değeri		11.831.213 .-€
Harici Müteferrik İşler		110.000 .-€
TOPLAM DEĞER		14.341.058 .-€
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER		14.341.000 .-€

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın turizm tesisi imarlı olması, önemli ana arterler üzerinde yer alması, üzerinde işler durumda otellerin bulunması göz önüne alındığında ve çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, taşınmazın değerinin aşağıdaki gibi olabileceği öngörülmüştür.

Toplam Arsa Değeri	2.399.845 .-€
Toplam Bina Değeri	11.831.213 .-€
Harici Müteferrik İşler	110.000 .-€
TOPLAM DEĞER	14.341.058 .-€
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER	14.341.000 .-€

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.

KAPALI ALANLAR (m ²)				
	NOVOTEL ALANI	IBIS OTEL ALANI	EMSALE ESAS ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI
1. Bodrum Kat	945,83	447,28	60,42	1.393,11
Zemin Kat	875,70	686,73	1.515,35	1.562,43
1. Kat	707,71	561,73	1.220,20	1.269,44
2. Kat	710,36	561,73	1.224,85	1.272,09
3. Kat	710,36	561,73	1.224,85	1.272,09
4. Kat	710,36	561,73	1.224,85	1.272,09
5. Kat	710,36	561,73	1.224,85	1.272,09
6. Kat	-	561,73	522,87	561,73
7. Kat	-	561,73	522,87	561,73
8. Kat	-	561,73	522,87	561,73
TOPLAM	5.370,68	5.627,85	9.263,98	10.998,53

NOVOTEL OTEL PROJEKSİYONU:

- Otelin 96 odadan oluşacağı,
- Otelin açık olduğu aylar itibarıyla ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2011 yılında %60 doluluk oranı ile başlayacağı, 2016 yılında %78 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda % 78 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 içinde 65 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 10 yıl %4 oranında artırılmıştır. İlk 10 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının %3 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve bu tarihten sonraki yıllarda %2,5 olan enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- Otel içinde yer alan dükkan kirası, wellness center, ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin %40'ı oranında olacağı varsayılmıştır.
- Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2011 yılında % 35 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2015 yılında %40 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Mevcut otel inşaat maliyetinin % 1,5'i oranında gerçekleşecek olan yenileme gideri, 2011 yılından başlamak üzere, her yıl için %2,5 artış oranı öngörülmüştür.
- 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.)
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.



NOVOTEL OTEL	
ODA SAYISI	96
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ	35.040
ODA FİYATI (EURO) (2011)	65,00
İLK 10 YIL YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	4,0%
2. 10 YIL YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	2,5%
KALAN YILLAR İÇİN YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	2,5%
(%) EURO BÖLGESİ ENFLASYON ORANI	

NOVOTEL NAKIT AKIŞI	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
YILLAR													
KAPASİTE KULLANIM ORANI (%)	0	63%	63%	63%	68%	72%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	0	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
SATIŞAN ODA SAYISI	0	17.636	22.075	22.776	23.827	25.229	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331
ODA FİYATI (EURO)	0	65	67,60	70,30	73,12	76,04	79,00	82,25	85,54	88,85	92,52	94,83	97,20
ODA GELİRİ (EURO)	0	1.145.664	1.492.294	1.601.244	1.742.153	1.918.418	2.161.418	2.247.853	2.337.793	2.431.301	2.526.533	2.619.767	2.666.561
Diğer Gelirler Oranı (%)	0	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Diğer Gelirler (EURO)	0	459.266	596.916	640.438	686.861	757.367	824.367	889.159	935.116	972.520	1.011.421	1.055.707	1.092.825
TOPLAM GELİRLER (EURO)	0	1.604.930	2.089.210	2.241.741	2.429.015	2.675.785	3.025.785	3.147.025	3.272.909	3.403.821	3.537.954	3.675.474	3.759.386
GOP (%)	0	33%	30%	37%	38%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
GOP (EURO)	0	531.375	752.111	839.444	926.626	1.074.314	1.210.394	1.258.810	1.309.162	1.361.529	1.415.930	1.471.350	1.487.674
İŞLETME GİDERLERİ (EURO)	0	-1.042.554	-1.337.066	-1.412.297	-1.512.189	-1.611.471	-1.688.215	-1.688.215	-1.663.749	-2.042.293	-2.123.965	-2.177.064	-2.231.511
YENİLEME MALİYETİ	1,53%	-75.425	-67.107	-68.535	-102.023	-104.574	-107.188	-109.668	-112.915	-115.430	-118.316	-121.274	-124.306
TOPLAM GİDERLER (EURO)	0	-1.121.979	-1.434.193	-1.511.832	-1.614.212	-1.716.045	-1.822.775	-1.938.183	-2.076.664	-2.157.723	-2.242.281	-2.298.338	-2.355.817
NET NAKIT AKIŞLARI	0	482.951	655.016	729.909	814.803	959.740	1.140.230	1.148.842	1.199.245	1.246.098	1.293.673	1.334.140	1.433.569

Tablonun Devamı

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041
78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331
99,68	102,12	104,67	107,23	109,79	112,72	115,54	118,42	121,38	124,42	127,33	130,72	133,99	137,34	140,77	144,23	147,90	151,69	155,38
2.792.975	2.781.050	2.860.826	2.932.347	3.005.655	3.080.797	3.157.817	3.238.762	3.317.881	3.403.623	3.485.939	3.572.700	3.662.059	3.753.652	3.847.493	3.943.680	4.042.272	4.143.329	4.246.912
40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
1.089.190	1.116.420	1.144.330	1.172.839	1.202.262	1.232.319	1.263.127	1.294.705	1.327.072	1.360.249	1.394.255	1.429.112	1.464.840	1.501.461	1.538.997	1.577.472	1.616.899	1.657.332	1.698.765
3.812.165	3.907.470	4.005.165	4.105.285	4.207.917	4.313.115	4.420.943	4.531.467	4.644.753	4.760.872	4.879.894	5.001.881	5.126.839	5.255.112	5.386.490	5.521.192	5.659.181	5.800.651	5.945.877
40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
1.524.866	1.562.998	1.602.063	1.642.114	1.683.167	1.725.246	1.768.377	1.812.587	1.857.901	1.904.349	1.951.958	2.000.757	2.050.775	2.102.045	2.154.596	2.208.461	2.263.672	2.320.254	2.378.271
-2.287.299	-2.344.482	-2.403.094	-2.463.171	-2.524.750	-2.587.869	-2.652.568	-2.718.880	-2.786.852	-2.855.523	-2.925.936	-3.001.135	-3.076.163	-3.153.067	-3.231.884	-3.312.691	-3.395.509	-3.480.396	-3.567.406
-127.143	-131.598	-133.983	-137.200	-140.640	-144.198	-147.780	-151.494	-155.241	-159.122	-163.100	-167.177	-171.357	-175.640	-180.001	-184.520	-189.146	-193.874	-198.721
-2.414.712	-2.475.080	-2.538.357	-2.603.381	-2.669.391	-2.735.025	-2.801.326	-2.870.334	-2.942.093	-3.015.645	-3.091.035	-3.168.312	-3.247.520	-3.328.708	-3.411.925	-3.497.234	-3.584.654	-3.674.271	-3.766.127
1.387.453	1.432.290	1.481.004	1.534.904	1.592.277	1.651.590	1.620.817	1.681.193	1.742.651	1.745.227	1.788.882	1.844.731	1.902.498	1.962.800	1.974.395	2.026.324	2.074.321	2.128.200	2.178.300

Tablonun Devamı

31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057
78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331
159,27	163,25	167,30	171,52	175,81	180,20	184,71	189,32	194,06	198,91	203,88	208,98	214,20	219,56	225,05	230,67
4.353.085	4.461.912	4.573.460	4.687.796	4.804.991	4.925.116	5.048.244	5.174.450	5.303.811	5.436.407	5.572.317	5.711.625	5.854.415	6.000.776	6.150.795	6.307.285
40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
1.741.234	1.784.765	1.829.384	1.875.119	1.921.997	1.970.046	2.019.298	2.069.780	2.121.525	2.174.563	2.228.927	2.284.650	2.341.766	2.400.310	2.460.318	2.521.814
6.094.319	6.246.677	6.402.844	6.562.915	6.726.988	6.895.163	7.067.542	7.244.230	7.425.335	7.610.969	7.801.244	7.996.275	8.196.182	8.401.086	8.611.113	8.827.314
40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
2.437.728	2.498.671	2.561.138	2.625.168	2.690.795	2.758.065	2.827.017	2.897.692	2.970.134	3.044.388	3.120.497	3.198.510	3.278.473	3.360.434	3.444.445	3.530.568
-3.656.591	-3.748.006	-3.841.706	-3.937.749	-4.036.193	-4.137.098	-4.240.525	-4.346.538	-4.455.202	-4.566.528	-4.680.746	-4.797.765	-4.917.709	-5.040.652	-5.166.668	-5.295.820
-203.989	-208.781	-214.001	-219.351	-224.835	-230.455	-236.217	-242.122	-248.175	-254.380	-260.739	-267.268	-273.968	-280.786	-287.807	-295.058
-3.160.280	-3.256.787	-3.355.707	-3.457.100	-3.561.027	-3.667.427	-3.776.352	-3.887.752	-3.999.677	-4.113.177	-4.228.302	-4.345.002	-4.463.327	-4.583.327	-4.705.052	-4.828.452
2.294.039	2.388.850	2.497.187	2.608.615	2.722.604	2.839.627	2.959.150	3.081.640	3.206.550	3.334.330	3.464.440	3.596.330	3.729.550	3.864.650	3.999.900	4.136.800

8

IBIS OTEL PROJEKSİYONU:

- Değerleme konusu otel 160 odadan oluşmuştur.
- Otelin açık olduğu aylar itibarıyla ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2011 yılında %45 doluluk oranı ile başlayacağı, 2012 yılında %50 doluluğa ulaşacağı, 2013 yılında %55, 2014 yılında %60, 2015 yılında %66 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda ise % 72 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 içinde 45 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 10 yıl %4 oranında arttırılmıştır. İlk 10 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının %2,5 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve bu tarihten sonraki yıllarda %2,5 olan enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin %22 oranında olacağı varsayılmış olup sabit kalarak devam edeceği,
- Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2011 yılında % 45 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2014 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 başlamak üzere, her yıl için %2,5 artış oranı öngörülmüştür.
- 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.)
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

IBIS OTEL	
ODA SAYISI	160
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ	58.400
YATAK FİYATI (EURO) (2011)	45,00
İLK 10 YIL YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	4,0%
2. 10 YIL YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	2,5%
KALAN YILLAR İÇİN YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%) EURO BÖLGESİ ENFLASYON ORANI	2,5%

YILLAR	28.02.2011	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
KAPASİTE KULLANIM ORANI (%)	0	45%	50%	55%	60%	66%	72%	72%	72%	72%	72%	72%
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	0	306	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
SATILAN ODA SAYISI	0	22.032	29.200	32.120	35.040	38.544	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048
ODA FİYATI (EURO)	0	45	46.80	46.67	50.62	52.64	54.75	56.94	59.22	61.59	63.13	64.70
ODA GELİRİ (EURO)	0	991.440	1.366.560	1.563.345	1.773.686	2.029.096	2.302.102	2.394.186	2.489.953	2.589.552	2.654.290	2.720.648
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	0	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
DİĞER GELİRLER (EURO)	0	218.117	300.643	343.938	390.211	446.401	505.462	526.721	547.790	589.701	589.944	589.542
TOPLAM GELİRLER (EURO)	0	1.209.557	1.667.203	1.907.280	2.163.896	2.475.497	2.808.564	2.920.907	3.037.743	3.158.253	3.238.234	3.319.190
GOP (%)	0	45%	47%	49%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
GOP (EURO)	0	544.301	783.586	934.567	1.081.948	1.237.749	1.404.282	1.460.453	1.518.872	1.579.626	1.619.117	1.659.595
İŞLETME GİDERLERİ (EURO)	0	-665.256	-883.618	-972.713	-1.081.948	-1.237.749	-1.404.282	-1.460.453	-1.518.872	-1.579.626	-1.619.117	-1.659.595
YENİLEME MALİYETİ	0	-69.357	-84.798	-86.918	-89.091	-91.318	-93.601	-95.941	-98.339	-100.798	-103.318	-105.901
TOPLAM GİDERLER (EURO)	0	-734.613	-968.415	-1.059.631	-1.171.039	-1.329.067	-1.497.883	-1.556.394	-1.617.211	-1.680.424	-1.722.435	-1.765.496
NET NAKİT AKIŞI	0	471.944	698.788	847.650	992.858	1.146.431	1.310.681	1.364.513	1.420.532	1.478.829	1.515.799	1.553.694

Tablonun Devamı

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041
72%	72%	72%	72%	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	365	365	365	365
42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048
67.98	69.68	71.42	73.21	75.04	76.91	78.83	80.81	82.83	84.90	87.02	89.18	91.42	93.71	96.05	98.45	100.92	103.44	106.02	108.64
2.788.664	2.858.390	2.929.840	3.003.068	3.078.163	3.155.117	3.233.995	3.314.845	3.397.716	3.482.659	3.569.726	3.658.969	3.750.443	3.844.204	3.940.309	4.038.817	4.139.787	4.243.282	4.349.364	4.458.098
22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
613.506	628.844	644.565	660.679	677.196	694.126	711.479	729.268	747.498	766.165	785.340	804.973	825.097	845.725	866.868	888.540	910.753	933.522	956.860	980.782
3.402.170	3.487.224	3.574.405	3.663.765	3.755.359	3.849.243	3.945.474	4.044.111	4.145.214	4.248.844	4.355.065	4.463.942	4.575.540	4.689.979	4.807.177	4.927.358	5.050.540	5.176.804	5.306.224	5.438.860
50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
1.701.085	1.745.612	1.787.202	1.831.882	1.877.679	1.924.621	1.972.737	2.022.055	2.072.607	2.124.422	2.177.533	2.231.971	2.287.770	2.344.964	2.403.569	2.463.678	2.525.270	2.588.402	2.653.112	2.719.440
-1.701.085	-1.745.612	-1.787.202	-1.831.882	-1.877.679	-1.924.621	-1.972.737	-2.022.055	-2.072.607	-2.124.422	-2.177.533	-2.231.971	-2.287.770	-2.344.964	-2.403.569	-2.463.678	-2.525.270	-2.588.402	-2.653.112	-2.719.440
-1.06.549	-1.11.282	-1.14.043	-1.16.894	-1.19.817	-1.22.812	-1.25.883	-1.29.030	-1.32.265	-1.35.582	-1.38.951	-1.42.425	-1.45.985	-1.49.635	-1.53.376	-1.57.210	-1.61.140	-1.65.169	-1.69.298	-1.73.530
-1.609.633	-1.656.874	-1.701.246	-1.748.777	-1.797.496	-2.047.434	-2.098.820	-2.151.085	-2.204.862	-2.259.994	-2.316.463	-2.374.385	-2.433.755	-2.494.599	-2.556.964	-2.620.888	-2.686.410	-2.753.571	-2.822.410	-2.892.970
1.592.537	1.639.360	1.672.159	1.714.988	1.757.893	1.801.809	1.846.854	1.893.066	1.940.351	1.988.860	2.038.692	2.089.846	2.143.320	2.198.130	2.254.273	2.309.469	2.364.130	2.423.233	2.483.814	2.543.809

8

Tablonun Devamı

31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	20.08.2057
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	232
42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	26.726
108,67	111,39	114,18	117,03	119,96	122,96	126,03	129,18	132,41	135,72	139,11	142,59	146,16	149,81	153,55	157,39
4.569.550	4.683.788	4.800.884	4.920.906	5.043.929	5.170.027	5.299.278	5.431.760	5.567.553	5.706.742	5.849.411	5.995.646	6.145.537	6.299.176	6.456.655	4.206.555
22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
1.005.301	1.030.434	1.056.194	1.082.599	1.109.664	1.137.406	1.165.841	1.194.987	1.224.862	1.255.483	1.286.870	1.319.042	1.352.018	1.385.819	1.420.464	925.442
5.574.882	5.714.223	5.857.078	6.003.505	6.153.593	6.307.433	6.465.119	6.626.747	6.792.415	6.962.228	7.136.281	7.314.688	7.497.556	7.684.994	7.877.119	5.131.997
50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
2.787.426	2.857.111	2.928.539	3.001.753	3.076.796	3.153.716	3.232.559	3.313.373	3.396.208	3.481.113	3.568.141	3.657.344	3.748.778	3.842.497	3.938.560	2.565.999
-2.787.426	-2.857.111	-2.928.539	-3.001.753	-3.076.796	-3.153.716	-3.232.559	-3.313.373	-3.396.208	-3.481.113	-3.568.141	-3.657.344	-3.748.778	-3.842.497	-3.938.560	-2.565.999
-177.869	-182.315	-186.873	-191.545	-196.334	-201.242	-206.273	-211.430	-216.716	-222.134	-227.687	-233.379	-239.214	-245.194	-251.324	-163.739
-2.965.295	-3.039.427	-3.115.413	-3.193.298	-3.273.130	-3.354.959	-3.438.833	-3.524.803	-3.612.923	-3.703.247	-3.795.828	-3.890.723	-3.987.991	-4.087.691	-4.189.884	-2.729.738
2.609.557	2.674.796	2.741.656	2.810.207	2.880.463	2.952.474	3.026.286	3.101.943	3.179.492	3.258.979	3.340.454	3.423.965	3.509.564	3.597.303	3.687.236	2.402.259

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

www.tskbgd.com.tr

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

- Otel tesisinin sigorta bedelinin gerçekleşmiş değerler gözönünde bulundurularak 2011 yılında 20.320 EURO olacağı, yıllar itibari ile enflasyon oranında %2,50 artarak izleyen yıllarda artarak devam edeceği öngörülmüştür.
- Yıllık üst hakkı bedelinin, 2016 yılı için (ilk 5 yıl ödemesiz) yıllık 36.158 EURO olup, 2021 ile 2025 yılları arasında 75.932 Euro olacağı, 2026 yılından itibaren her yıl 1.050 Euro (1.452 USD) artarak devam edeceği, Akfen GYO ile Kayseri Sanayi Odası arasındaki kira sözleşmesine göre belirlenmiştir.
- 49 yıl süre bitiminde tesis Kayseri Sanayi Odası'na devredilecektir.
- Akfen G.Y.O. ile Kayseri Sanayi Odası arasında yapılan sözleşme rapor ekinde sunulmuştur.
- 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 1,00 € = 2,2132 TL olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

TOPLAM NAKİT AKIŞI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
YILLAR	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
NOVOTEL (4 YILDIZ) NET NAKİT AKIŞI (EURO)	0	655.004	729.909	824.802	969.740	1.103.206	1.148.942	1.196.548	1.246.099	1.297.674	1.390.116	1.963.369
IBIS OTEL (3 YILDIZ) NET NAKİT AKIŞI (EURO)	0	698.788	847.650	992.658	1.146.431	1.310.681	1.364.513	1.420.532	1.478.829	1.515.799	1.563.694	1.592.637
YILLIK ÜST-HAKKI BEDELİ (EURO)	0	0	0	0	0	-36.158	-36.158	-36.158	-36.158	-36.158	-75.932	-75.932
SİGORTA GİDERİ (EURO)	0	-17.035	-20.828	-21.349	-21.882	-22.429	-23.565	-24.154	-24.758	-25.377	-26.011	-26.662
EMLAK VERGİSİ (EURO)	0	0	0	0	0	-25.554	-26.193	-26.847	-27.519	-28.207	-28.912	-29.634
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (EURO)	0	939.859	1.332.964	1.795.778	2.093.742	2.329.185	2.427.539	2.529.920	2.636.493	2.723.732	2.752.955	2.923.678

Tablonun Devamı

	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040
1.397.453	1.432.389	1.488.199	1.504.904	1.542.527	1.620.617	1.661.133	1.745.227	1.788.858	1.833.579	1.879.419	1.926.404	1.974.565	2.023.929	2.074.527	2.126.390	2.178.514	2.231.894	2.286.539
1.632.350	1.673.159	1.714.988	1.757.863	1.801.808	1.848.854	1.893.026	1.940.351	2.038.582	2.089.546	2.141.785	2.195.330	2.250.213	2.306.468	2.364.130	2.423.233	2.483.814	2.545.884	2.609.454
-75.932	-75.932	-75.932	-101.243	-102.255	-104.280	-105.292	-106.305	-107.317	-108.330	-109.342	-110.354	-111.367	-112.379	-113.392	-114.404	-115.417	-116.430	-117.443
-27.328	-28.011	-28.712	-29.429	-30.165	-30.919	-31.692	-32.485	-33.297	-34.129	-34.982	-35.857	-36.753	-37.672	-38.614	-39.579	-40.569	-41.583	-42.620
-30.375	-31.135	-31.913	-32.711	-33.529	-34.367	-35.226	-36.107	-37.009	-37.935	-38.883	-39.855	-40.851	-41.873	-42.920	-43.993	-45.092	-46.220	-47.377
2.896.168	2.970.470	3.046.630	3.099.384	3.178.387	3.259.391	3.342.445	3.427.600	3.604.428	3.696.209	3.790.311	3.886.788	3.985.706	4.087.120	4.191.095	4.297.695	4.406.985	4.519.032	4.633.907

Tablonun Devamı

	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057
2.179.550	2.234.039	2.289.890	2.347.137	2.405.815	2.465.961	2.527.610	2.590.800	2.655.570	2.721.959	2.790.008	2.859.758	2.931.252	3.004.533	3.079.647	3.156.638	3.236.501	3.318.236
2.545.909	2.609.557	2.674.796	2.741.666	2.810.207	2.880.463	2.952.474	3.026.286	3.101.943	3.179.492	3.259.979	3.340.454	3.423.965	3.509.564	3.597.303	3.687.236	3.780.369	3.876.704
-116.429	-117.441	-118.454	-119.466	-120.479	-121.491	-122.503	-123.516	-124.528	-125.541	-126.553	-127.566	-128.578	-129.590	-130.603	-131.615	-132.628	-133.641
-42.623	-43.668	-44.780	-45.900	-47.047	-48.224	-49.429	-50.665	-51.931	-53.230	-54.560	-55.925	-57.323	-58.756	-60.225	-61.730	-63.261	-64.820
-47.375	-48.560	-49.774	-51.018	-52.293	-53.601	-54.941	-56.314	-57.722	-59.165	-60.644	-62.160	-63.714	-65.307	-66.940	-68.613	-70.326	-72.079
4.519.032	4.633.907	4.751.678	4.872.419	4.996.203	5.123.108	5.253.211	5.386.591	5.523.331	5.663.515	5.807.229	5.954.561	6.105.602	6.260.444	6.419.183	6.581.915	6.754.647	6.938.379

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)	28.552.229	28.046.756	25.007.922

8.3.4 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 Novotel için brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi ikisi (%22), İbis Otel için %25'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin 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 bedelinin, 2016 yılı için (ilk 5 yıl ödemesiz) yıllık 36.158 EURO olup, 2021 ile 2025 yılları arasında 75.932 Euro olacağı, 2026 yılından itibaren her yıl 1.050 Euro (1.452 USD) artarak devam edeceği, Akfen GYO ile Kayseri Sanayi Odası arasındaki 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. %4,70 "Risksiz Getiri Oranı"na %1,80 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı % 6,50 olarak öngörülmüştür.

TOPLAM NAKİT AKIŞI		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
YILLAR		31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN NOVOTEL		0	352.865	459.623	493.183	536.583	590.873	665.717	682.345	720.039	748.841	778.794	798.264
AGOP NOVOTEL		0	303.143	409.463	455.074	512.193	601.616	677.821	704.933	733.131	762.456	792.954	812.778
KULLANILAN NOVOTEL KİRA GELİRİ		0	352.865	459.623	493.183	536.583	601.616	677.821	704.933	733.131	762.456	792.954	812.778
OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN İBİS OTEL		0	302.399	416.801	476.920	540.974	618.874	702.141	730.227	759.436	789.813	809.559	829.798
AGOP İBİS OTEL		0	313.275	455.146	547.389	636.186	727.796	825.718	858.747	893.097	928.820	952.041	975.842
KULLANILAN İBİS OTEL KİRA GELİRİ		0	313.275	455.146	547.389	636.186	727.796	825.718	858.747	893.097	928.820	952.041	975.842
YILLIK ÜST HAKKI BEDELİ (EURO)	0,4%	0	0	0	0	0	-36.158	-36.158	-36.158	-36.158	-36.158	-36.158	-36.158
SİGORTA GİDERİ (EURO)	0,4%	0	-17.035	-20.828	-21.349	-21.882	-22.429	-22.990	-23.565	-24.164	-24.758	-25.377	-26.011
EMLAK VERGİSİ (EURO)	0,4%	0	0	0	0	0	-25.554	-25.554	-25.554	-25.554	-25.554	-25.554	-25.554
NOVOTEL YENİLEME MALİYETİ		0	-3.971	-4.855	-4.977	-5.101	-5.229	-5.359	-5.493	-5.631	-5.772	-5.916	-6.064
İBİS OTEL YENİLEME MALİYETİ		0	-3.468	-4.240	-4.346	-4.455	-4.566	-4.680	-4.797	-4.917	-5.040	-5.166	-5.295
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (EURO)		0	641.665	884.847	1.009.901	1.141.331	1.297.188	1.408.797	1.467.474	1.528.520	1.592.030	1.644.172	1.689.465

Tablonun Devamı

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041
838.676	859.643	881.134	903.163	925.742	948.885	972.606	996.923	1.021.846	1.047.392	1.073.577	1.100.416	1.127.927	1.156.125	1.185.028	1.214.553	1.244.020	1.273.145	1.302.049
853.925	875.273	897.155	919.584	942.573	966.138	990.291	1.015.049	1.040.425	1.066.435	1.093.096	1.120.424	1.148.434	1.177.145	1.206.574	1.236.738	1.267.657	1.299.348	1.331.832
871.806	893.601	915.941	938.840	962.311	986.369	1.011.028	1.036.303	1.062.211	1.088.766	1.115.995	1.143.885	1.172.482	1.201.794	1.231.839	1.262.635	1.294.201	1.326.556	1.359.720
1.025.244	1.050.875	1.077.147	1.104.076	1.131.677	1.159.969	1.188.969	1.218.693	1.249.160	1.280.389	1.312.399	1.345.209	1.378.839	1.413.310	1.448.643	1.484.859	1.521.980	1.560.030	1.599.031
1.025.244	1.050.875	1.077.147	1.104.076	1.131.677	1.159.969	1.188.969	1.218.693	1.249.160	1.280.389	1.312.399	1.345.209	1.378.839	1.413.310	1.448.643	1.484.859	1.521.980	1.560.030	1.599.031
-75.932	-75.932	-75.932	-101.243	-102.255	-103.267	-104.280	-105.292	-106.305	-107.317	-108.330	-109.342	-110.354	-111.367	-112.379	-113.392	-114.404	-115.417	-116.429
-27.328	-28.011	-28.712	-29.429	-30.165	-30.919	-31.692	-32.485	-33.297	-34.129	-34.982	-35.857	-36.753	-37.672	-38.614	-39.579	-40.569	-41.583	-42.623
-30.375	-31.135	-31.913	-32.711	-33.529	-34.367	-35.226	-36.107	-37.009	-37.935	-38.883	-39.855	-40.851	-41.873	-42.920	-43.993	-45.092	-46.220	-47.375
-5.583	-5.702	-5.845	-5.991	-6.141	-6.294	-6.451	-6.613	-6.778	-6.948	-7.121	-7.299	-7.482	-7.669	-7.861	-8.057	-8.258	-8.465	-8.677
1.733.600	1.778.838	1.825.207	1.874.425	1.895.129	1.944.052	1.994.222	2.045.672	2.098.434	2.152.540	2.208.024	2.264.920	2.323.265	2.383.093	2.444.442	2.507.350	2.571.856	2.638.060	2.705.823

Tablonun Devamı

	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	20.08.2057
	1.340.750	1.374.269	1.408.626	1.443.841	1.479.937	1.516.936	1.554.869	1.593.731	1.633.574	1.674.413	1.716.274	1.759.180	1.803.160	1.848.239	1.894.445	1.294.244
	1.365.127	1.399.256	1.434.237	1.470.093	1.506.845	1.544.516	1.583.129	1.622.708	1.663.275	1.704.857	1.747.479	1.791.166	1.835.945	1.881.843	1.928.889	1.256.685
	1.365.127	1.399.256	1.434.237	1.470.093	1.506.845	1.544.516	1.583.129	1.622.708	1.663.275	1.704.857	1.747.479	1.791.166	1.835.945	1.881.843	1.928.889	1.256.685
	1.393.713	1.428.556	1.464.270	1.500.876	1.538.398	1.576.858	1.616.280	1.656.687	1.698.104	1.740.556	1.784.070	1.828.672	1.874.389	1.921.249	1.969.280	1.282.999
	1.639.006	1.679.982	1.721.981	1.765.031	1.809.156	1.854.385	1.900.745	1.948.264	1.996.970	2.046.894	2.098.067	2.150.518	2.204.281	2.259.388	2.315.873	1.508.807
	1.639.006	1.679.982	1.721.981	1.765.031	1.809.156	1.854.385	1.900.745	1.948.264	1.996.970	2.046.894	2.098.067	2.150.518	2.204.281	2.259.388	2.315.873	1.508.807
	-117.441	-118.454	-119.466	-120.479	-121.491	-122.503	-123.516	-124.528	-125.541	-126.553	-127.566	-128.578	-129.590	-130.603	-131.615	-84.300
	-43.688	-44.780	-45.900	-47.047	-48.224	-49.429	-50.665	-51.931	-53.230	-54.560	-55.925	-57.323	-58.756	-60.225	-61.730	-40.218
	-48.560	-49.774	-51.018	-52.293	-53.601	-54.941	-56.314	-57.722	-59.165	-60.644	-62.160	-63.714	-65.307	-66.940	-68.613	-44.702
	-10.184	-10.439	-10.700	-10.968	-11.242	-11.523	-11.811	-12.106	-12.409	-12.719	-13.037	-13.363	-13.697	-14.039	-14.390	-9.375
	-8.893	-9.116	-9.344	-9.577	-9.817	-10.062	-10.314	-10.572	-10.836	-11.107	-11.384	-11.669	-11.961	-12.260	-12.566	-8.187
	2.775.367	2.846.675	2.919.790	2.994.759	3.071.628	3.150.444	3.231.255	3.314.112	3.399.065	3.486.168	3.575.474	3.667.037	3.760.915	3.857.165	3.955.847	2.578.709

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	4,70%
Risk Primi	1,30%
INDİRGEME ORANI	6,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	27.756.793
	25.455.310
	23.431.787

Taşınmazın Kira Değeri

YILLAR	28.02.2011	31.12.2011
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	790.762

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)	735.646	734.912	730.036

NET BUGÜNKÜ DEĞER(EURO)	734.912
NET BUGÜNKÜ DEĞER(TL)	1.626.506

28.02.2011 ve 31.12.2011 arasındaki gün sayısı	306
OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ(EURO)	876.610
OTELİN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ(EURO)	877.000

8.3.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın değeri, maliyet yöntemine göre **14.341.000 €**, gelir indirgeme yöntemine göre ise **28.047.000 €** 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 **25.455.000 €** olarak tespit edilmiştir. T

Taşınmazın kira değeri; gelir indirgeme yöntemine ve kira gelirin'e göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirilmesine göre indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **877.000 Euro (1.940.000.-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 **28.047.000 €** ve kira gelirinin net bugünkü değeri olan **25.455.000 €**'nin ortalaması olan **26.751.000 € (Yirmialtmilyonyediyüzellibirbin.-Euro), 59.205.000 TL (Elli dokuz milyoniki yüzbeşbin.-Türk Lirası)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

Bina sigortası bedeli, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü 2010 maliyetlerine göre, 4.711.211 Euro olarak hesaplanmış, hesaplanan bu maliyetin %35'i oranında teçhizat / tefrişat maliyeti de eklenerek 6.360.135 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 6.519.138 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 sigortalıması uygundur.

Değerleme çalışmasında mevcut durum değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Otelin gelir indirgeme yöntemine göre değeri kira geliri ve işletme gelirin'e göre 2 yöntemle hesaplanmıştır. Otel mevcutta kiralama sözleşmesi ile işletilmek üzere Accor grubuna kiralanmıştır. Sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri düşük risk primi ile indirgenerek kira gelirin'e göre değer bulunmuştur. Ayrıca taşınmazın sağladığı toplam gelirlere göre hesaplanacak olan değeri ise işletme gelirlerine göre bulunmuştur. Bu yöntemde hem mülk sahibine hem de işletmeye 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.

Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Pervane mahallesi, 349 pafta, 2420 ada, 9 no'lu parsel üzerinde yer alan, tapuda niteliği "Karkas Otel ve Arsası" olan gayrimenkulün üzerinde yer alan otelin;

28.02.2011 TARİHİ İTİBARI İLE ÜST HAKKI BULUNAN OTELİN ADIL PIYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

59.205.000.- TL
(Ellidokuzmilyonikiyüzbeşbin.- TL)

26.751.000.- EURO
(Yirmialtmilyonyediyüzellibirbin.- EURO)

Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Pervane mahallesi, 349 pafta, 2420 ada, 9 no'lu parsel üzerinde yer alan, tapuda niteliği "Karkas Otel ve Arsası" olan gayrimenkulün üzerinde yer alan otelin;

28.02.2011 TARİHİ İTİBARI İLE ÜST HAKKI BULUNAN OTELİN ADIL PIYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

69.862.000.- TL
(Altmışdokuzmilyonsekiyüzaltmışikibin.- TL)

31.566.000.- EURO
(Otuzbirmilyonbeşyüzaltmışaltıbin.- EURO)

Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Pervane mahallesi, 349 pafta, 2420 ada, 9 no'lu parsel üzerinde yer alan, tapuda niteliği "Karkas Otel ve Arsası" olan gayrimenkulün üzerinde yer alan otelin;

28.02.2011 TARİHİ İTİBARI İLE OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

1.940.000.-TL
(Birmilyondokuzyüzkırkbin.-TL)

877.000.-EURO
(Sekizyüzetmişyedibin.-EURO)

Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Pervane mahallesi, 349 pafta, 2420 ada, 9 no'lu parsel üzerinde yer alan, tapuda niteliği "Karkas Otel ve Arsası" olan gayrimenkulün üzerinde yer alan otelin;

28.02.2011 TARİHİ İTİBARI İLE OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)

2.289.000.-TL
(İkimilyonikiyüzseksendokuzbin.-TL)

1.034.000.-EURO
(Birmilyonotuzdörtbin.-EURO)

NOT:	1	Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adli piyasa değeridir.
	2	KDV dahildir.
	3	1 EURO = 2,2132.- TL kabul edilmiştir. EURO değer bilgi vermek amacıyla vazılmıştır.
	4	Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
	5	Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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

Hüsnüye BOZTUĞ
Değerleme Uzmanı - 400811

Adem YOL
Sorumlu Değerleme Uzmanı - 400101

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

www.tskbgi.com.tr

60