

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



AKFEN GYO A.Ş.
NOVOTEL VE İBİS OTEL
ZEYTİNBURNU / İSTANBUL



ISO9001:2008
FS 509685

Rapor Tarihi: 28.02.2011
Revizyon Tarihi: 20.04.2011

R. No: 2011REV78-7

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

www.tskbgd.com.tr

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayır Sokak, No: 1, 34427 Fındıklı/İstanbul Tel: (0212) 334 50 54 Faks: (0212) 334 50 35
Ankara Şubesi: 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:	2011REV78-7	RAPOR TARİHİ:	28.02.2011
		REV. TARİHİ:*	20.04.2011

AÇIK ADRES:	Novotel ve İbis Otel, Kazlıçeşme mahallesi, Kennedy caddesi, No: 56, Zeytinburnu - İstanbul		
RAPORU HAZIRLAYAN:	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
DEĞERLEME UZMANLARI:	Hüsnüye BOZTUŒ Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400811)	Adem YOL Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400101)	
RAPORU TALEP EDEN:	Akfen GYO A.Ş.		
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	4 Yıldızlı Novotel ile 3 Yıldızlı İbis Otel.		
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu mahallesi, 1. Bölge, Sahilyolu mevki, 85/1 pafta, 774 ada, 55 no'lu parsel üzerinde kurulu 49 yıllık üst hakkı.		
İMAR DURUMU:	Değerleme konusu parsel İ Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca 15.06.2007 tarihinde onaylanan planda "Tercihli Kullanım Alanı"nda kalmaktadır. Planda yapılaşma şartları; inşaat emsali 2,50 (Turizm Tesisleri için), Hmax= 117 m., Avan projeye göre uygulama yapılıp, Büyükşehir Belediyesi tarafınca onaylanır" açıklaması yer almaktadır.		
NOVOTEL VE İBİS OTEL'İN 28.02.2011 TARİHLİ ÜST HAKKININ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)	167.000.000 TL (Yüzaltmışyedimilyon.-Türk Lirası)	75.490.000.-€ (Yetmişbeşmilyondörtüzdoksanbin.-Euro)	
NOVOTEL VE İBİS OTEL'İN 28.02.2011 TARİHLİ ÜST HAKKININ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)	197.000.000.- TL (Yüzdoksanyedimilyon.-Türk Lirası)	89.000.000.- EURO (Seksendokuzmilyon.-Euro)	
NOVOTEL VE İBİS OTEL'İN 28.02.2011 TARİHLİ KİRA DEĞERİ (KDV Hariç)	9.390.000.- TL (Dokuzmilyonüçyüzdoksanbin.-Türk Lirası)	4.243.000.- EURO (Dörtmilyonikiyüzkırküşbin.-Euro)	
NOVOTEL VE İBİS OTEL'İN 28.02.2011 TARİHLİ KİRA DEĞERİ (KDV Dahil)	11.000.000.- TL (Onbirmilyon.-Türk Lirası) 1 €=2,2132 TL kabul edilmiştir.	5.000.000.- EURO (Beşmilyon.-Euro)	

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağılı 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.

Hüsnüye BOZTUŒ Değerleme Uzmanı,(400811)	Adem YOL Sorumlu Değerleme Uzmanı (400101)
--	--

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

www.tskbgd.com.tr

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

İÇİNDEKİLER

ÖZET TABLO	5
BÖLÜM 1	5
RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
BÖLÜM 2	6
ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	6
2.1 Şirket Bilgileri	6
2.2 Müşteri Bilgileri	6
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	6
2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	6
2.3.2 Düzenli Likiditasyon Değeri	6
2.3.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri / Tasfiye Değeri	6
BÖLÜM 3	6
GENEL VE ÖZEL VERİLER	7
3.1.1 Demografik Veriler	7
3.1.2 Ekonomik Veriler ⁽¹⁾	7
3.1.3 Turizm Sektörü	8
3.1.3.3 Türkiye'deki Turizm Çeşitleri	24
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	27
3.2.1 İstanbul İli	27
3.2.2 Zeytinburnu İlçesi	28
BÖLÜM 4	29
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	29
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	29
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	29
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	30
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	30
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	32
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	32
4.5 Hukuki Sorumluluk	32
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	32
BÖLÜM 5	32
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	32
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	32
5.2 Taşınmazın Mevcut Durumu	34
BÖLÜM 6	39
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	39
BÖLÜM 7	39
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	39
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	39
BÖLÜM 8	40
GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	40
8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	40
8.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	40
8.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	40
8.1.3 Maliyet Yaklaşımı	40
8.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	41
8.2. Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	41
8.2.1. Risksiz getiri oranı	41
8.2.2. Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi	42

8.2.3. İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)	43
8.2.4. Genel Kapitalizasyon Oranı	43
8.2.5. Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM)	43
E(R _m) Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri	43
8.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	43
8.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	43
8.3.2 Maliyet Oluşumu Analizi	45
8.3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	46
8.3.4 Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri.....	53
8.3.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	56
BÖLÜM 9 SONUÇ	58
EKLER	59

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 16.02.2011 tarihli talebine istinaden, GYO portföyüne alınması planlanan gayrimenkulün ilgili sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre şirketimiz tarafından 28.02.2011 tarihinde, 2011REV78-7 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu mahallesi, 1. Bölge, Sahilyolu mevkii, 85/1 pafta, 774 ada, 55 no'lu parsel üzerinde 49 yıllık üst hakkı kurulu olan taşınmaz üzerinde yer alan Novotel ile İbis Otel'in 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, değerlendirme uzmanı Hüsnüye BOZTUNÇ ve sorumlu değerlendirme uzmanı Adem YOL tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.02.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.02.2011 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

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

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	29.01.2010	06.10.2010	31.12.2010
Rapor Numarası	2009REV427-8	2010REV195-7	2010REV387-7
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Aslan-Hüsnüye Gürses- Coşkun Kanberoğlu	Hüsnüye BOZTUNÇ - Adem YOL	Hüsnüye BOSTUNÇ - Adem YOL
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV hariç)	145.839.000.-TL	146.348.000.-TL	157.045.000.-TL

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

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 300.0000 Türk lirası sermaye ile kurulmuştur.

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

2.2 Müşteri Bilgileri

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

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 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 belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılmazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.3.3 Zorunlu Likidasyon Değeri / Tasfiye Değeri

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1.1 Demografik Veriler

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

2008 yılında 81 ilden; 55 ilin nüfusu artarken, 26 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (% -53,5), Kütahya (% -31,4) ve Isparta (% -29,9)'dır. 81 il içinde nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Yalova (% 82,6), Tekirdağ (% 56,6) ve Hakkari (% 48)'dir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2008 yılında ise ülke nüfusunun %75'e yükselmiştir. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 53.611.723, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.905.377 kişidir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32,2 ile Bartın'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 75.675'dir.

Türkiye nüfusunun yarısı 28,5 yaşından küçüktür. Ülkede ortanca yaş 28,5'tir. Ortanca yaş erkeklerde 28 iken, kadınlarda 29'dur.. Şehirlerde ikamet edenlerin ortanca yaşı 28,4, köylerde ise 28,6'dır. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 66,9'unu oluşturmaktadır. Ülke nüfusunun % 26,3'ü 0-14 yaş grubunda, % 6,8'i ise 65 ve daha yukarı yaş grubundadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısı, Türkiye genelinde 93 iken illere göre 12 ile 2.444 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.444 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 413 kişi ile Kocaeli, 316 kişi ile İzmir, 242 kişi ile Hatay ve 241 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 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 233 kişidir.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	12.697.164	12.569.041
Ankara	4.548.939	4.395.888
İzmir	3.795.978	3.450.537
Bursa	2.507.963	2.204.874
Adana	2.026.319	1.763.351

3.1.2 Ekonomik Veriler^[1]

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

[1] TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3 Turizm Sektörü

Turizm sektörü, dünyada en hızlı gelişen ve büyüyen sektörlerin başında yer almaktadır. Sınırlar ortadan kalktıkça dünya daha da küçülmeye başlamış ve insanlar daha uzak mesafelere seyahat etme eğilimine girmiştir. Bunun başlıca nedenleri; harcanabilir kişisel gelirlerden turizme ve tatile ayrılan payın artması, ulaşım ve iletişim teknolojilerindeki 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, organizasyonu ve satış gibi faaliyetleri, öte yandan yalnızca turistlerin tüketimine bağlı olmayan, arıcakör 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.

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

Turist Sayısı ve Turizm Geliri (2008 yılı)

SIRA NO	ÜLKE	MİLYON KİŞİ	MİLYAR DOLAR
1	Fransa	79.1	43
2	İspanya	58.5	51
3	ABD	51.1	86
4	Çin	49.6	34
5	İtalya	41.1	38
6	İngiltere	30.1	34
7	Almanya	23.6	33
8	Meksika	21.4	10
9	Avusturya	20.3	17
10	Rusya	20.2	47
11	Türkiye	18.9	17
12	Kanada	18.2	14
13	Ukrayna	17.6	3
14	Malezya	17.5	13
15	Hong Kong	15.8	7
16	Polonya	15.7	7
17	Yunanistan	14.3	14
18	Tayland	13.9	7
19	Portekiz	11.3	10

T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatik Kurumu

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

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

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

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

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

2009 yılında dünyada uluslar arası turist gelirleri, 2008 yılına göre %4,3 gerileyerek 880 milyona düşmüştür. 2009 yılında tüm dünyadaki uluslar arası turizm gelirleri 2008 yılına göre %9,6 azalma göstermiş ve 852 milyar dolar olmuştur.

DÜNYADA TURİZM 2009 (GELEN YABANCI TURİST SAYILARI İLK 10)			DÜNYADA TURİZM GELİRİ İLK 10 (2009)		
		MİLYON			MİLYAR \$
1	FRANSA	74,2	1	A.B.D	94,2
2	A.B.D	54,9	2	İSPANYA	53,2
3	İSPANYA	52,2	3	FRANSA	48,7
4	ÇİN	50,9	4	İTALYA	40,2
5	İTALYA	43,2	5	ÇİN	39,7
6	İNGİLTERE	28,0	6	ALMANYA	34,7
7	TÜRKİYE	25,5	7	İNGİLTERE	30,1
8	ALMANYA	24,9	8	AVUSTRALYA	25,6
9	MALEZYA	22,1	9	TÜRKİYE	21,3
10	MEKSİKA	21,5	10	AVUSTURYA	-
KAYNAK: UNWTO			KAYNAK: UNWTO		
<ul style="list-style-type: none"> Türkiye 25,5 milyon turistle, dünyada en çok turist çeken 7. ülke konumundadır. 			<ul style="list-style-type: none"> Türkiye 21,3 milyar dolarla, dünyada en çok turizm geliri elde eden 9. ülke konumundadır. 		

TÜRKİYE VE RAKİPLERİNİN KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU:

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

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

Uzmanlar, önümüzdeki yıllarda Çin'in ABD'yi geride bırakarak dünyanın üçüncü büyük turizm ülkesi olacağı, 2020 yılına kadar da dünyanın en büyük turizm hedef ülkesi haline geleceği tahmininde bulunuyorlar. Çin'in, Fransa, İspanya ve ABD'den sonra dünyanın dördüncü büyük turizm hedef ülkesi olduğunu belirtilerek, Çin'i geçen yıl 49 milyon 600 bin 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.

3.1.3.2 Türkiye'de Turizm

Türkiye'nin rekabet gücü en yüksek sektörü turizmdir. Sadece cari açık sorununu çözmek için değil, istihdamı artırmak, 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:

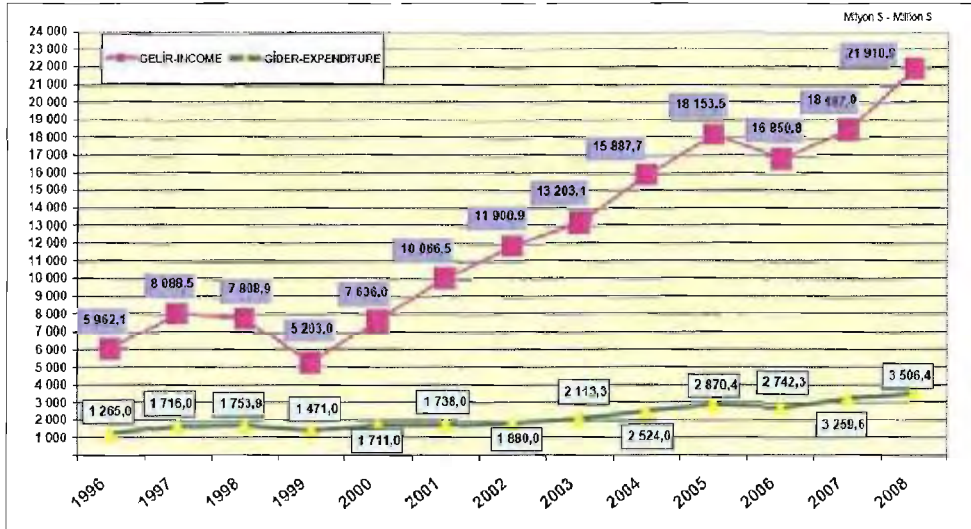
Türkiye turizm sektörü 2008 yılında %13,5 büyüme gerçekleştirerek 22 milyar USD'in üzerinde gelir kaynağı sağlamıştır. 2008 yılında Türkiye'ye 30 milyon 929 bin turist giriş yapmış olup giriş yapan turistlerin 6 milyonu kültür turizmi kapsamında Anadolu'yu gezmişlerdir. THY ve özel havayolu şirketleri 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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

www.tskbgd.com.tr

Merkez: Mecidiyeköy Caddesi, Molla Bayır 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

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	12,03	5 598 751	6 160 021	6 529 561	6,00
Karayolu	6 359 353	7 040 683	8 168 184	16,01	4 206 198	4 721 569	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	18,89	396 817	362 577	371 253	2,39
Toplam	27 987 203	32 195 699	36 030 490	11,91	19 819 833	23 340 911	26 336 677	12,83	8 167 370	8 854 788	9 693 813	9,48
Günübirlik	903 398	1 092 583	1 345 869		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	19 516 673	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	80 810	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	396 952	380 506	373 169	-1,93
Toplam	27 550 748	31 954 741	36 303 844	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	1 345 869		903 397	1 092 583	1 342 670		1		2 999	

(*): Veriler geçicidir.

Not: Günübirlikçi ziyaretçiler denizyolu toplamına dahil edilmiştir.

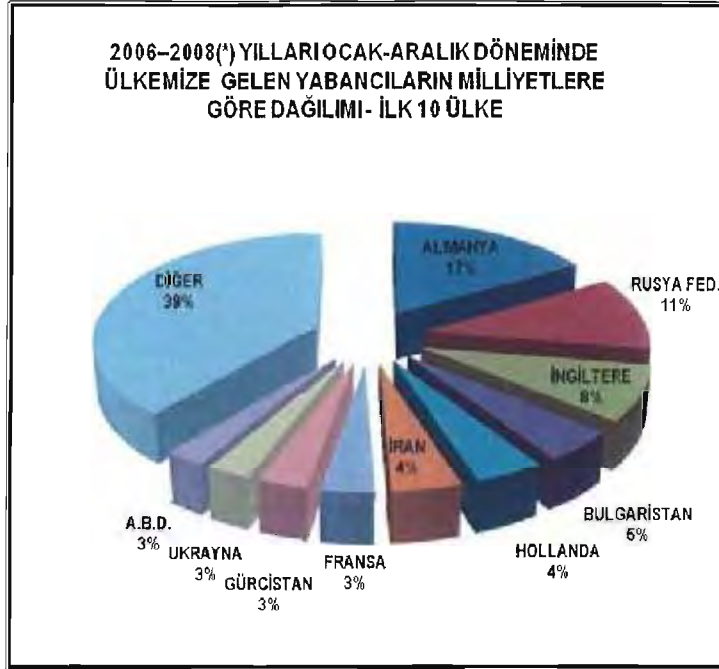
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

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 da 608 USD, vatandaşlarda ise 975 USD'dır.

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

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

Aylık Turizm Geliri Ve Gideri, I.Dönem 2009

Aylar	Turizm geliri (USD)	Ziyaretçi sayısı (*)	Kişi başı ortalama harcama (USD)	Turizm gideri (USD)	Vatandaş sayısı (**)	Kişi başı ortalama harcama (USD)
Ocak	798.687.484	1.151.951	693	282 105 147	378 771	745
Şubat	722.307.882	1.057.976	683	287 901 482	384 447	749
Mart	945.578.361	1.426.537	663	326 603 863	439 320	743
Toplam	2.466.573.727	3.636.464	678	896.610.492	1.202.539	746

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

Not: Beraberinde giden ziyaretçi sayıları toplama dahil edilmiştir

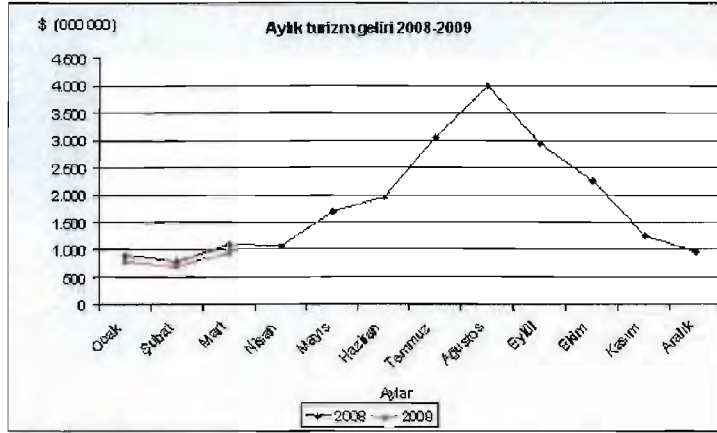
(*) Yurt dışında ikamet eden Yabancı ve Vatandaş ziyaretçi sayılarıdır

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

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

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

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



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

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

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

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

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 33
Ankara Şubesi: Aziziye Mah. Piyade Sok. No: 3-B/7 Çankaya / Ankara Tel: (0312) 441 75 22 (Pbx) Faks: (0312) 441 75 66
İzmir Şubesi: Cumhuriyet Bulvarı, Kültür Mahallesi, No: 140 Alanı Apt. K.1, Pasaport / İzmir Tel: (0232) 463 12 00 Faks: (0232) 463 33 50

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

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

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

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

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

	Ocak-Mart Aylarında Ulaşım Yoluna Göre Ülkemize Giriş Yapan Ziyaretçiler (2007-2009*)											
	Toplam			Değişim Oranı %	Yabancılar			Değişim Oranı %	Vatandaşlar			Değişim Oranı %
	2007	2008	2009*		2007	2008	2009*		2007	2008	2009*	
Havayolu	3.003.068	3.389.620	3.054.645	-9,88	1.740.974	2.066.870	1.798.284	-12,99	1.262.094	1.322.750	1.256.361	-5,02
Karayolu	1.165.383	1.320.166	1.538.960	16,57	766.857	823.595	961.669	16,76	398.526	496.571	577.291	16,26
Demiryolu	13.124	13.668	13.452	-1,58	11.823	12.143	12.339	1,61	1.301	1.525	1.113	-27,02
Denizyolu	146.585	143.371	144.301	0,65	81.779	81.957	86.181	5,15	64.806	61.414	58.120	-5,36
Toplam	4.328.160	4.866.825	4.751.358	-2,37	2.601.433	2.984.565	2.858.473	-4,22	1.726.727	1.882.260	1.892.885	0,56
Günübirlik	20.195	27.517	33.774		20.195	27.512	33.772		0	5	2	

	Ocak-Mart Aylarında Ulaşım Yoluna Göre Ülkemizden Çıkış Yapan Ziyaretçiler (2007-2009*)											
	Toplam			Değişim Oranı %	Yabancılar			Değişim Oranı %	Vatandaşlar			Değişim Oranı %
	2007	2008	2009*		2007	2008	2009*		2007	2008	2009*	
Havayolu	3.007.107	3.497.532	3.189.423	-8,81	1.741.460	2.073.942	1.849.942	-10,80	1.265.647	1.429.590	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	393.595	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	69.649	-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) Analizi¹ :

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

¹ Veriler Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülten'inden alınmıştır.

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 da 501 USD, vatandaşlarda ise 984 USD'dir.

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

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

Aylık turizm geliri ve gideri, II. Dönem 2009

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

Not: Beraberinde giden ziyaretçi sayıları toplama dahil edilmiştir.

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

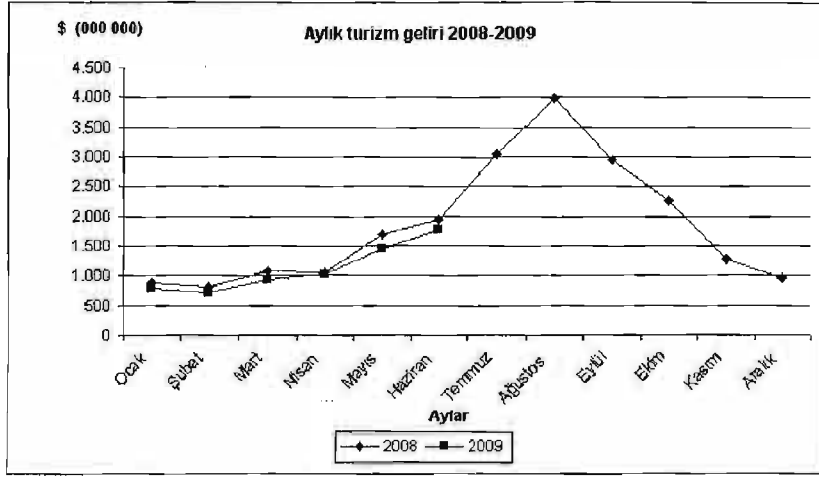
(**) Yurt dışını ziyaret edip ülkemize giriş yapan ve yurt içinde ikamet eden Türkiye Cumhuriyeti pasaportu taşıyan vatandaş sayılarıdır.

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

Turizm gideri 2008 yılı dönemine göre % 7 azalmıştır.

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

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



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

2008-2009 yıllarında turizm gelirine aylar 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	459	429	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
FİNLANDİYA	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	145	126	6,11	5,30	4,66	4,26	-13,02
İNGİLTERE	223	260	288	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	39 528	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

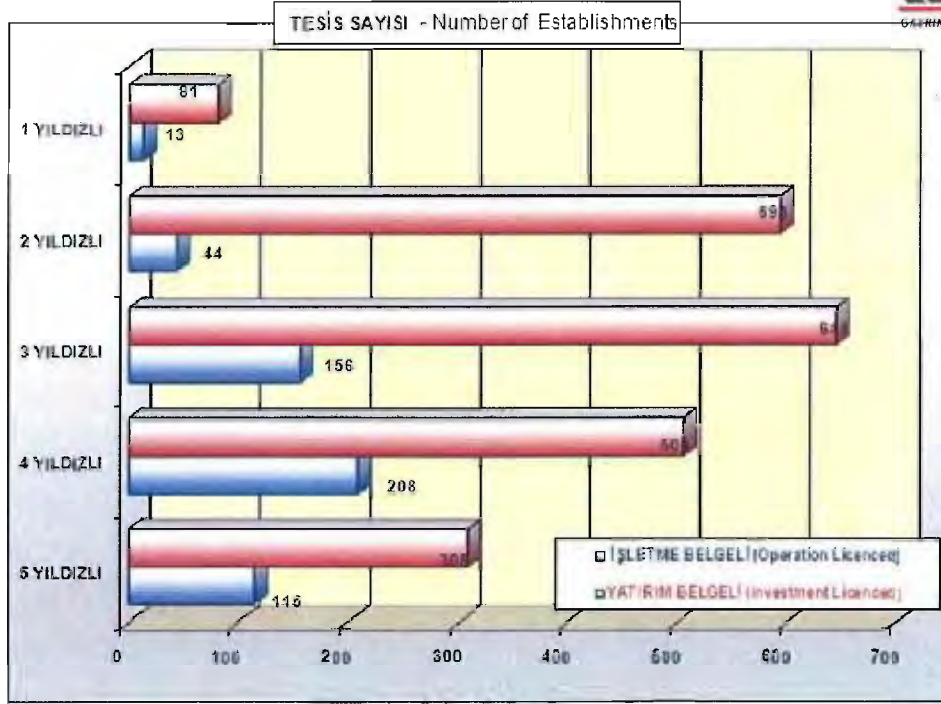
SLOVAKYA	1 881	3 038	3 661	0,08	0,11	0,13	61,51	20	
AVRUPA OECD	1 168	1 417	1 418	51,07	51,57	52,16	21,33	0,05	
A.B.D	77 453	85 016	65 505	3,39	3,09	2 41	9,76		-22,95
AVUSTRALYA	14 918	16 498	16 753	0,65	0,60	0 62	10,59		1,55
JAPONYA	16 366	14 419	13 394	0,72	0,52	0 49	-11,90		-7,11
KANADA	17 554	19 050	16 037	0,77	0,69	0 59	8,52		-15,82
G.KORE	14 820	12 685	7 080	0,65	0,46	0 26	-14,41		-44,19
MEKSİKA	2 249	2 432	2 095	0,10	0,09	0 08	8,14		-13,86
YENİ ZELANDA	2 568	2 654	3 530	0,11	0,10	0 13	3,35		33,01
TOPLAM OECD	1 314	1 570	1 542	57,45	57,13	56,74	19,48		-1,76
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	196	0,01	0,01	0 01	12,28		-22,27
LİTVANYA	9 737	16 029	10 855	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	2 288	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	115	139	4,74	4,22	5 13	6,83		20,27
	469	882	377						
ROMANYA	28 370	30 000	27 621	1,24	1,09	1 02	5,75		-7,93
DİĞER AVRUPA ÜLKELERİ	6 934	1 891	1 660	0,30	0,07	0 06	-72,73		-12,22
TOPLAM AVRUPA	1 357	1 626	1 640	59,34	59,19	60,34	19,85		0,84
	435	910	517						
AZERBAJCAN	37 458	40 049	34 169	1,64	1,46	1 26	6,92		-14,68
B.RUSYA (BELARUS)	14 590	21 683	20 710	0,64	0,79	0 75	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	385	340	12,37	14,04	12 52	36,38		-11,82
	026	999	373						
TACİKİSTAN	2 930	3 957	2 091	0,13	0,14	0 09	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 03	32,69		-10,41
B.D.T	519	668	661	22,72	24,33	24,31	28,68		-1,16
	766	815	058						
(*) Veriler Geçicidir.									

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

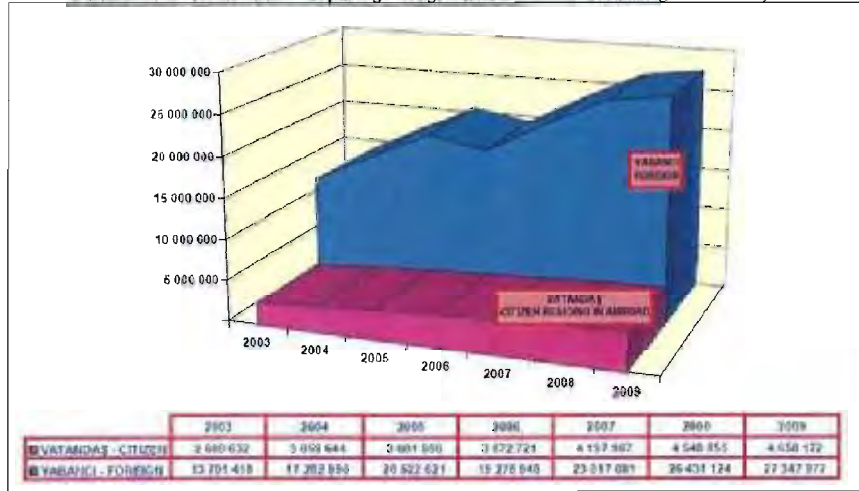
www.tskbgd.com.tr

Merkez: Mecidiyeköy Mebusan Caddesi, Molla Bayır 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



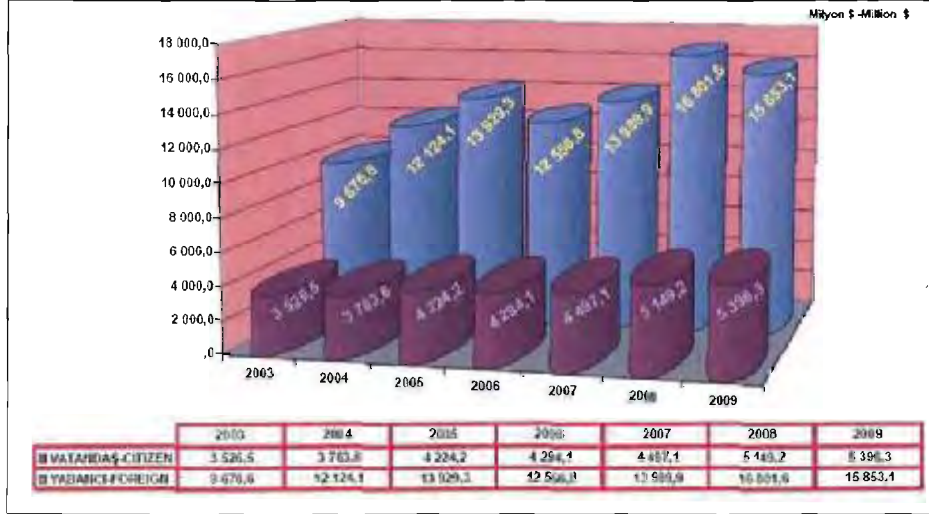
Turizm Belgeli Otellerin Tesis Ve Yatak Sayılarının Sınıflara Dağılımı -2009

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



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

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



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

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



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

Konaklama ve 2009 Yılı Değerlendirmesi

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

2009 yılında tesiste ortalama kalış süresi yabancılar için yıllık ortalama 4 gece, yerliler için 2 gece, 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 toplam da Temmuz ayıdır.

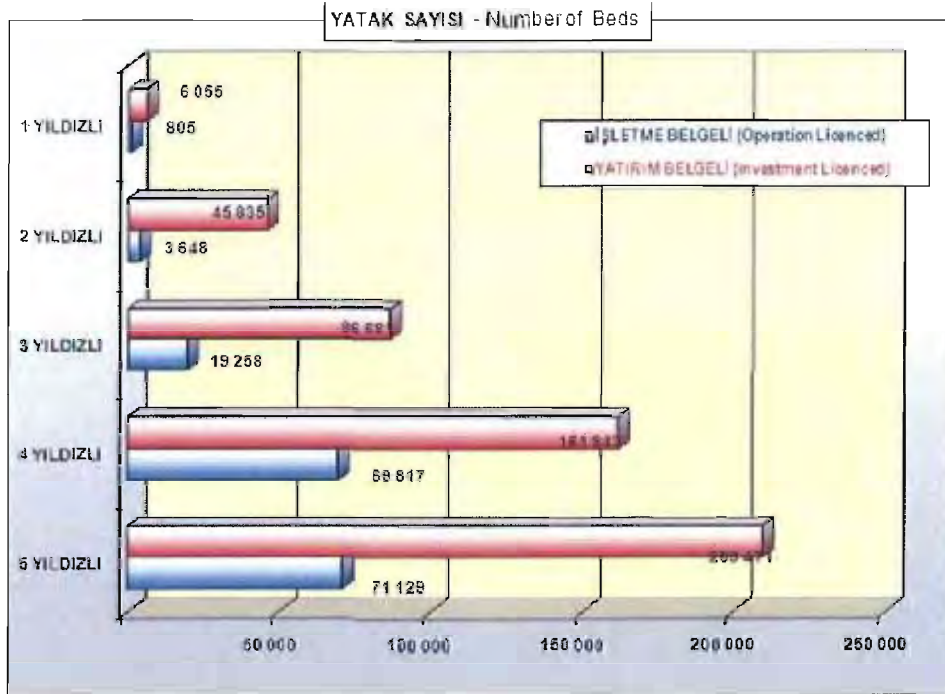
Tesis cins ve sınıflarına göre yabancılar için ortalama kalış süresinin en uzun olduğu tesis türü 6,0 gece ile tatil köyleridir. Bunu 5,9 gece ile turizm kompleksleri, 5,3 gece ile pansiyonlar izlemektedir. Yerliler için ortalama kalış süresinin en uzun olduğu tesis türü 3,5 gece ile tatil köyleri ve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

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

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

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

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



Turizm Belgeli Otellerin Tesis Ve Yatak Sayıları-2009

2010 yılına Temmuz-Ağustos-Eylül Analizi

Turizm geliri 2009 yılının aynı dönemine göre %10 azalmıştır.

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

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

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

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

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

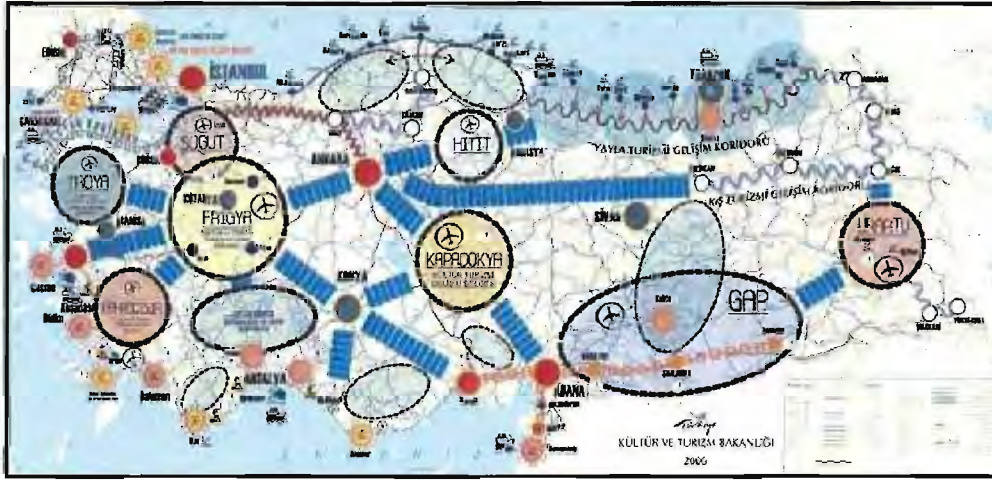
Turizm gideri 2009 yılının aynı dönemine göre %19 artmıştır.

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

Aylar	Turizm geliri (\$)	Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri (\$)	Yurtiçi ikametli Vatandaş Sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
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	3.969.011	703	307.165.477	411.943	746
Ekim	2.466.201.396	3.515.977	701	374.671.441	490.962	763
Kasım	1.441.776.357	1.945.675	741	393.619.402	517.640	760
Aralık	1.104.920.838	1.467.070	753	447.217.180	559.614	799
2010						
Ocak	735.469.267	1.133.655	649	272.349.030	354.260	769
Şubat	721.358.120	1.105.749	652	320.836.151	444.881	721
Mart	956.697.423	1.513.316	632	396.740.807	494.956	802
Nisan	1.044.280.697	1.875.486	557	350.964.158	518.761	677
Mayıs	1.600.640.039	2.952.864	542	392.547.210	575.820	682
Haziran	1.913.929.110	3.545.058	540	425.734.213	617.491	689
Temmuz	2.741.034.945	4.450.459	616	537.105.301	770.870	697
Ağustos	3.197.707.333	5.145.381	621	380.132.689	547.433	694
Eylül	2.636.147.408	4.265.936	618	388.662.216	518.823	749
I - III. Dönem Toplam	15.547.264.342	25.987.902	601	3.465.071.775	4.843.296	720

Aylık turizm geliri ve gideri, 2009-2010

TÜRKİYE TURİZM STRATEJİSİ KAVRAMSAL EYLEM PLANI



GÖSTERİM (şemattir)



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

Sektördeki Oyuncular

Türkiye'de Dedeman, Divan, The Marmara, Princess Hotels, Swiss Hotel gibi kendi işletmelerini yapan yerli oteller bulunmaktadır. Oteller genelde kendi otel grupları tarafından işletilmekte, otelin işletmesi dışarıdan başka bir otel işletmecisine verilmemektedir. Otellerde işletme sistemi mal sahibi ile işletmeci arasında yapılan genellikle 10-20 yıllık anlaşmalar ile yapılmakta, bu anlaşmalar tarafların isteği üzerine daha uzun olabilmektedir. Anlaşmalar genelde brüt gelir veya net işletme karı üzerinden yapılmaktadır. Ancak bazı mal sahipleri ciro ne olursa olsun yıllık net bir ücret de talep edebilmektedir. Bunların dışında Türkiye'de yer alan yabancı otel işletmeci gruplar aşağıda özetlenmiştir.

Marriott (Amerika): Türkiye'de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Marriott International Inc, Türkiye'de hizmet veren Renaissance ve Ritz Carlton otellerinden sonra Marriott Asya Otel'i hizmete açmıştır. 2.800'den fazla işletmesi ile Amerika Birleşik Devletleri ve 67 ülkede konaklama sektöründe saygın ve lider kuruluşlardan biri olan Marriott International Inc., dünya çapında 151.000 çalışanı ile 15 otel markasını ve 550.000 oda kapasitesini yönetmektedir.

Firmanın Marriott Asya Otel'i ve Halkalı Courtyard by Marriott ile birlikte İstanbul'daki otel sayısı 3'e çıkmıştır. Söz konusu otellerin 2 tanesi Avrupa Yakası'nda 1 tanesi Anadolu Yakası'nda yer almaktadır. Aynı zamanda yeni açılacak olan Zincirlikuyu'da da bir otel projesi vardır.

Hochtief (Almanya): Türkiye'de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Silkar Holding ile %50 anlaşmalı Facility Management Services (FMS) şirketi kurmuştur.

Hyatt (Amerika): Türkiye'de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. İstanbul'daki Hyatt Regency'nin işletmeciliğini yapmaktadır. İşletmenin İstanbul'daki bazı otelleri Park Hyatt İstanbul Maçka Palas, Hotel Hyatt Regency olarak sıralanabilir.

Hilton (Amerika): Türkiye'de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Hilton family grubuna ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Türkiye genelinde toplam 16 oteli bulunan firmanın 4 oteli İstanbul'da bulunmaktadır.

Kempinski (Almanya): Türkiye'de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Kempinski grubuna ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Firmanın İstanbul Avrupa Yakası'nda işlettiği Çırağan Palace Kempinsky İstanbul, İstanbul'daki tek yatırımdır.

Mövenpick (İsveç): Türkiye'de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Mövenpick grubuna ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Firmanın Türkiye'de yaptığı üç yatırımdan bir tanesi İstanbul Avrupa Yakasında yer almaktadır.

Four Seasons (Amerika): Türkiye'de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Four Seasons Hotels grubuna ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Firmanın Four Seasons Bosphorus ve Four Seasons Sultanahmet olmak üzere İstanbul'da iki otel yatırımı bulunmaktadır.

Barcelo (İspanya): Türkiye'de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Barcelo grubuna ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Türkiye'de Ora Hiladay, Barcelo Rexene (Bodrum) ve Barcelo Eresin Topkapı otelleri mevcuttur.

Carlson (Amerika): Türkiye'de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Carlson grubuna ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Carlson grubunun bünyesinde Radisson, Country Inss, Park Plaza, Park Inn ve Regent otelleri bulunmaktadır.

Inter Continental Hotel Groups (Amerika): Türkiye'de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Inter Continental Hotel Groups'a ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Inter Continental Hotel Groups bünyesinde Inter Continental, Crowne Plaza, Hotel Indigo, Holiday Inn, Holiday Inn Express, Staybridge Suites ve Candlewood Suites otelleri bulunmaktadır.

Accor (Fransa): Türkiye'de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Accor grubuna ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Türkiye'de Akfen GYO ile birlikte çalışıp otel projeleri üretmektedirler. Avrupa'daki lider, dünyada en büyük 3. otel işletmecisidir.

Sektördeki başlıca yerli otel yatırım grupları aşağıda belirtilmektedir.

Divan: Koç Grubu'na ait olan Divan Oteller Zinciri, Türkiye'de hizmet veren yerli otel yatırımcıları arasında yer almaktadır. Türkiye'de İstanbul, İstanbul City, İstanbul Asia, Ankara, Antalya, Bodrum ve Çorlu'da olmak üzere toplam 7 oteli bulunmaktadır.

Dedeman: Türkiye'de ve yurtdışında otel yatırımları ile ön plana çıkan Dedeman Otelleri ikisi inşaat aşamasında 17 yurtiçi otele sahiptir. Türkiye'deki otelleri; Dedeman İstanbul, Dedeman Bostancı, Dedeman Şile, Dedeman Zonguldak, Dedeman Bodrum, Dedeman Antalya, Dedeman Kapadokya, Dedeman Ankara, Dedeman Konya, Dedeman Şanlı Urfa, Dedeman Gaziantep, Dedeman Diyarbakır, Dedeman Erzurum, Dedeman Rize olarak sıralanabilir.

Titanic: AYG Gruba ait Titanic Oteller Zinciri, Türkiye'deki önemli otel zincirleri arasında sayılabilir. Yurtiçinde toplam 6 otele sahip Titanic Oteller zincirinin üyeleri; De Luxe Antalya, İstanbul Bussines, City İstanbul Taksim, Port İstanbul Bakırköy, Confort İstanbul Şişli, Comfort İstanbul Gebze olarak sıralanabilir.

3.1.3.3 Türkiye'deki Turizm Çeşitleri

➤ WOW İstanbul Otel



WOW İstanbul Otel Yeşilköy Dünya Ticaret Merkezi'nde yer almaktadır. Toplam 275 oda, 550 yatak, 200 standart oda, 2 engelli odası, 110 sigara içilmeyen oda, 36 executive oda, 34 bağlantılı oda ve 3 suite sahiptir. Odalarda telefon, direkt telefon, banyo, banyoda telefon, saç kurutma makinesi, elektronik kilit sistemi, yangın alarmı, minibar, çay veya kahve makinesi, uyandırma servisi, kasa, 24 saat oda servisi, uydu tv, pay tv, interaktif tv, müzik yayını, internet bağlantısı, merkezi klima mevcuttur. otelde engelliler için servisler, uyandırma servisi, iş merkezi, internet, kuru

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

www.tskbgd.com.tr

Merkez: Mecidiyeköy Caddesi, Molla Bayır 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

temizleme, çamaşır ve ütü servisi, jeneratör, 450 araçlık kapalı otopark, kapalı yüzme havuzu, türk hamamı, sauna, masaj, fitness merkezi, sağlık merkezi, kuaför ve güzellik salonu mevcuttur. Ayrıca 170 kişi kapasiteli kapalı restaurant, 170 kişi kapasiteli Mezzanine Restaurant, 30 kişilik Executive Lounge, Lobi Bar, Roof Bar, Vitamin Bar bulunmaktadır. Toplantılar için 3 adet toplantı salonu, kablosuz ağ bağlantısı, kürsü, müzik yayını, projektör perdesi, barkovizyon, flipchart, yazı tahtası ve klima bulunmaktadır.

Tek kişilik standart odalarda şirket fiyatı 120 €'dur. Fiyatlara KDV ve kahvaltı dahildir.

WOW İstanbul Airport Otel



WOW İstanbul Otel Yeşilköy Dünya Ticaret Merkezi'nde yer almaktadır. Toplam 360 oda, 720 yatak, 330 standart oda, 3 engelli odası, 288 sigara içilmeyen oda, 24 bağlantılı oda, 3 suite sahiptir. Tüm odalar ses yalıtımlıdır ve klima, minibar ve banyo ürünleriyle ayrı bir banyoya sahiptir. Otelde oda servisi, toplantı/ziyafet imkanları, havaalanı servisi, iş merkezi, çamaşırhane, kuru temizleme, kuaför/güzellik salonu, odaya servis kahvaltı, ütü servisi, hediyelik eşya dükkanı, restoran, bar, emanet kasası, ses geçirmez odalar mevcuttur. Ayrıca sauna, fitness merkezi, masaj odaları ve hamam bulunmaktadır. Toplantılar için 6 adet toplantı salonu, kablosuz ağ bağlantısı, kürsü, müzik yayını, projektör perdesi, barkovizyon, flipchart, yazı tahtası ve klima bulunmaktadır.

Çift kişilik standart odalarda şirket fiyatı 110 €'dur. Fiyatlara KDV ve kahvaltı dahildir.

➤ Holiday Inn İstanbul Airport Otel



Holiday Inn İstanbul Airport Otel Basın Express Yolu'nda yer almaktadır. Toplam 330 oda, 664 yatak, 278 standart oda, 2 engelli odası, 28 executive oda, 2 kral dairesi, ve 20 junior suite sahiptir. Odalarda, direkt telefon, banyo, banyoda telefon, saç kurutma makinesi, elektronik kilit sistemi, yangın alarmı, minibar, çay veya kahve makinesi, uyandırma servisi, kasa, 24 saat oda servisi, uydu tv, pay tv, interaktif tv, digitürk, kablosuz internet bağlantısı, merkezi klima mevcuttur. Otelde, uyandırma servisi, iş merkezi, kuru temizleme, çamaşır ve ütü servisi, resepsiyonda emanet kasası, jeneratör, ücretsiz internet, ücretsiz havaalanı servisi, ücretsiz şehir servisi, 250 araçlık kapalı otopark, kapalı yüzme havuzu, türk hamamı, sauna, buhar odası, masaj, jakuzi, fitness merkezi, kuaför mevcuttur. Ayrıca 250 kişi kapasiteli Tulip Restaurant, 80 kişi kapasiteli Saltanat Restaurant, Cafe Inn, Starlight Bar ve Asma Bar bulunmaktadır. Bir adet balo salonu, toplantılar için 7 adet toplantı salonu, kablosuz ağ bağlantısı, ses sistemi, yaka mikrofonu, kablosuz mikrofon, masa mikrofonu, ışık sistemi, dvd oynatıcı, vcd oynatıcı, sahne, kürsü, müzik yayını, bilgisayar projektörü, barkovizyon, tepegöz, flipchart, tv, faks, klima ve lazer işaretleyici bulunmaktadır.

Tek kişi 95 €, çift kişi 110 €'dur. Fiyatlara KDV ve kahvaltı dahildir.

➤ Titanic Port Otel



Değerlendirme A.Ş.

www.tskgd.com.tr

Adres: No: 1, 34427 Fındıklı/Istanbul Tel: (0212) 334 50 54 Faks: (0212) 334 50 35
E-B77 Çankaya / Ankara Tel: (0312) 441 75 22 (Pbx) Faks: (0312) 441 75 66
P: 140 Alan Apt. K.1, Pasaport / İzmir Tel: (0232) 463 12 00 Faks: (0232) 463 33 50

Titanic Port Otel Bakırköy'de Capacity alışveriş merkezinin yanında yer almaktadır. Toplam 181 oda, 180 standart oda, 1 engelli odası, 88 köşe oda, 4 aile odası, ve 1 junior suite sahiptir. Odalarda, telefon, voicemail, duş ve tuvalet, banyo, banyoda telefon, saç kurutma makinası, yangın alarmı, minibar, çay veya kahve makinası, uyandırma servisi, kasa, 24 saat oda servisi, tv, kablo tv, pay tv, interaktif tv, müzik yayını, digitürk, cine5, lig tv, internet bağlantısı, kablosuz internet ve merkezi klima mevcuttur. Otelde, sağlık odası, çocuk bakımı, uyandırma servisi, iş merkezi, internet, market, kuru temizleme, çamaşır ve ütü servisi, resepsiyonda emanet kasası, jeneratör, kapalı otopark, kapalı yüzme havuzu ve çocuk bölümü, çocuk havuzu, türk hamamı, fin hamamı, sauna, masaj, jakuzi, fitness merkezi, sağlık merkezi, kuaför, güzellik salonu, solaryum, jimnastik salonu, çocuklar için oyun alanı, mini club ve tv odası mevcuttur. Ayrıca 135 kişi kapasiteli Restaurant, pastane, snack bar, kafeterya, lobi bar, havuz bar, plaj bar, roof bar, disco bar ve vitamin bar bulunmaktadır. Toplantılar için 8 adet toplantı salonu, kablosuz ağ bağlantısı, kurumsal internet bağlantısı, ses sistemi, yaka mikrofonu, kablosuz mikrofon, masa mikrofonu, dvd oynatıcı, vcd oynatıcı, video, sahne, kürsü, bilgisayar projektörü, projektör perdesi, barkovizyon, flipchart, tv ve klima bulunmaktadır.

Çift kişilik Tek kişi 99 €, çift kişi 120 €'dur. Fiyatlara KDV ve kahvaltı dahildir.

➤ Marriott Courtyard Airport Otel



Marriott Courtyard Airport Otel Halkalı'da yer almaktadır. Toplam 262 oda, 312 yatak, 260 standart oda, 2 suite sahiptir. Otelde, restoran, bar, 24-saat açık resepsiyon, bahçe, teras, sigara içilmeyen odalar, engelli konuklar için odalar/imkanlar, asansör, hızlı check-in/check-out, emanet kasası, ses geçirmez odalar, ısıtma, bagaj muhafazası, klima, özel sigara içilir alan bulunmaktadır. Ayrıca otelde, sauna, fitness merkezi, spa & sağlık merkezi, masaj, türk hamamı/buhar banyosu, kapalı yüzme havuzu, oda servisi, toplantı/ziyafet imkanları, havaalanı servisi, iş merkezi, bebek bakımı/çocuk hizmetleri, çamaşırhane, kuru temizleme, kuaför/güzellik salonu, ütü servisi vardır. Ayrıca 108 kişi kapasiteli Oleo Pazzo Restaurant bulunmaktadır. Toplantılar için 7 adet toplantı salonu, ses geçirmez pencere teknolojileri ve yönlendirme sistemleri bulunmaktadır.

Çift kişilik standart odalar 95 €'dur. KDV hariçtir.

➤ Radisson SAS Conference & Airport Otel



Radisson Sas Otel İstanbul Atatürk Uluslararası Havaalanı'na ve şehrin fuar alanlarına yakın olarak konumlanmıştır. Toplam 326 oda, 7 suit oda, 10 dublex business oda, 39 business class oda, 25 superior class oda, 3 engelli odaya sahiptir. Odalar deniz ve şehir manzaralıdır. Odalarda, banyo, wc, küvet, fön makinası, banyoda müzik ve telefon, kablolu veya kablosuz internet bağlantısı, direkt telefon, minibar, klima bulunmaktadır. Otelde, kahvaltı salonu, pastane, lobi bar, havuz bar, teras bar, restoran bar, a lakart ve açık büfe servis, kapalı restoran, havuz, çocuk havuzu, hamam, sauna, masaj, jakuzi, sağlık merkezi, fitness merkezi, bulunmaktadır. Toplantılar için 20 adet toplantı salonu, flip chart, kürsü, tepegöz ve slide projector, ücretsiz kablosuz internet, Video & TV, kablosuz mikrofon, simultane tercüme (talep halinde), barco vizyon (talep halinde) bulunmaktadır.

halinde) bulunmaktadır.

Tek kişilik oda fiyatı 95 €+KDV. Kahvaltı dahildir.

➤ Green Park Otel



Green Park Otel Merter'de yer almaktadır. Toplam 140 oda, 280 yatak, 136 standart oda, 2 engelli odası, 30 sigara içilmeyen oda, 1 kral dairesi, 3 suit ve 30 junior suite sahiptir. Odalarda, direkt telefon, duş ve tuvalet, banyo, saç kurutma makinası, elektronik kilit sistemi, yangın alarmı, minibar, çay veya kahve makinası, uyandırma servisi, kasa, 24 saat oda servisi, tv, uydu tv, pay tv, digitürk, internet bağlantısı, merkezi klima mevcuttur. Otelde, sağlık odası, çocuk bakımı, iş merkezi, internet, wireless internet, market, kuru temizleme, çamaşır ve ütü servisi, resepsiyonda emanet kasası, jeneratör, açık otopark, kapalı otopark açık yüzme havuzu ve çocuk bölümü, 1 kapalı yüzme havuzu ve çocuk bölümü, Türk hamamı, fin hamamı,

sauna, masaj, jakuzzi, fitness merkezi, sağlık merkezi, kuaför, güzellik salonu, solaryum, gece klübü mevcuttur. Ayrıca 750 kişi kapasiteli 2 Restaurant, pastane, snack bar, kafeterya, lobi bar, havuz bar, teras bar ve vitamin bar bulunmaktadır. Toplantılar için 5 adet toplantı salonu, kurumsal internet bağlantısı, ses sistemi, masa mikrofonu, ışık sistemi, dvd oynatıcı, vcd oynatıcı, video, sahne, kürsü, müzik yayını, slayt oynatıcı, bilgisayar projektörü, görüntü kaydı, projektör perdesi, barkovizyon, tepegöz, flipchart, tv, yazı tahtası, faks ve klima bulunmaktadır.

Çift kişilik standart odalar 120 €. Fiyatlara KDV ve kahvaltı dahildir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli



İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km²'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avclar, Bahçelievler, Bakırköy, Bağcılar, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Sultanbeyli, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnudur. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir. Ayrıca İstanbulda uçak ve helikopter kiralama olanağı vardır.

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2010 yılı genel nüfus Sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 13.120.596 olarak belirlenmiştir. Yıllık nüfus artış hızı binde 33,1'dir.

İstanbul, Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ilinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine uyum sağlamıştır. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi ise kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.

İstanbul'daki en büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadaı'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traňa Deresi, İstanbul İlinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur.

Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle daha farklı bir iklime sahip olmuştur. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütleı ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütleının ve özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğuk ve yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

3.2.2 Zeytinburnu İlçesi



Güneyini Marmara Denizi'nin kuşattığı Zeytinburnu İlçesi'nin doğusunda Fatih, kuzeydoğusunda Eyüp, kuzeyinde Bayrampaşa, kuzeybatısında Esenler, batısında ise Bakırköy ve Güngören ilçeleri yer alır. İlçe arazisini batıda Çırpıcı Deresi, doğuda ise Zeytinburnu'nu tarihi yarımadaıdan ayıran kara surları sınırlar. Zeytinburnu kıyı şeridi ise Yedikule kapısı yakınlarından başlayıp Bakırköy ilçesi topraklarına kadar uzanır. Bu bölümün uzunluğu ortalama 2600 m kadardır. Zeytinburnu ilçesi, havalimanına 15-20 dakikalık mesafededir. İlçenin toprakları 29 derece doğu boylamı ve 41 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. Bu

enlem ve boylam dereceleri üzerinde yaklaşık olarak bir dikdörtgene benzeyen şekliyle 11.16 km²'lik yer kaplar. Zeytinburnu ilçesinin nüfusu 2010 adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 292.430 kişiye ulaşmıştır. Barındırdığı nüfusun tümü kentseldir, kırsal nüfus ise mevcut değildir.

İlçe topraklarının denizden ortalama yüksekliği 30-35 m'dir. Deniz kıyısından içerilere doğru hiçbir engele rastlanmaz. İlçenin doğu kesmi Marmara Denizi'nden kuzeye doğru az bir meyille yükselir. Bu yükseklik Maltepe Mahallesi'nde 51 m'yi bulur. Güney kısmı Yedikule'den Yenimahalle'deki Sümerbank fabrikasına kadar düz bir ova görünümündedir. Daha önce bitki örtüsü bodur çalılıklarla kaplı olan ilçe toprakları günümüzde yerleşim ve sanayi alanı olmuştur.

Sirkeci-Florya sahil yolu ilçenin güneyinden, Avrupa ve Asya kıtasını bağlayan uluslararası E-5 Karayolu da ilçe sınırları içerisinde geçmektedir. Devlet Karayolu uzunluğu 5 km., il yolu uzunluğu 3 km.'dir. Uluslararası yol uzunluğu ise 3 km.'dir. İlçenin güneyinden İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan demiryolu geçer. Tren yolunun toplam uzunluğu 2770 m'dir.

Zeytinburnu, İstanbul'un çok renkli yaşam noktalarından biridir. Zeytinburnu'na gerek otobüs ve diğer toplu taşıma araçlarıyla, gerekse hafif metro ve raylı sistem ile ulaşım mümkündür.

İlçe, alışveriş anlamında çok avantajlı koşullara sahiptir. Türkiye'nin deri merkezi sayılan Zeytinburnu, gelişiminde de önemli rol oynayan deriyi, en ucuza pazarlayan bir noktadır. Zeytinburnu bunun yanı sıra; ürünlerini ilk elden satın alabileceğiniz çok sayıda tekstilcisiyle ve büyük markaların fabrika satış mağazalarının bulunduğu Olivium alışveriş merkezi ile önemli bir konumdadır.

Zeytinburnu, 25.000 yakın işyeri, 10.000 civarında imalathane ve 170 fabrika, ile Türkiye'nin en çok üreten ilçelerinden biridir. Birçok sektörü sayesinde yarattığı değerlerle ülkenin gelirine büyük katkısı olan Zeytinburnu'nda başı çeken iş kolları tekstil, deri ve demir-çeliktir. İlçenin kuzeyinde yer alan Maltepe Mahallesi ise 170 büyük sanayi kuruluşu, 10 bine yakın imalathane-işyeri ve 70 bine yakın çalışanı ile tam bir üretim merkezidir. Ülke ekonomisindeki katkıları yadsınamaz; Ülker, Şişe Cam, İbrahim Ethem İlaç Fabrikası, Hosechst, Mercedes Benz, Derimod, Yeşil Kundura, Karaca, Mavi Jeans gibi birçok büyük kuruluş burada yer alır. Otomotiv sektörü de Cevizlibağ bölgesinin can damarlarından biridir.

Demir-Çelik sektöründe ülkenin ve yakın coğrafyanın en büyük pazar payına sahip olan Demirciler Sitesi'nin yanı sıra Nakliyeciler Sitesi de ilçenin iş dünyasındaki önemini arttıran oluşumlardır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Zeytinburnu
Bucağı	: 1. Bölge
Mahallesi	: Zeytinburnu
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: Sahilyolu
Pafta	: 85/1
Ada	: 774
Parsel	: 55
Ana Gayrimenkul Niteliği	: Kırkdokuz yıl süre ile altıyüzdört sahifedeki yediyüzyetmişdört ada ellibeş parsel üzerindeki üst hakkı
Edinme Sebebi	: Üst hakkı (Akfen GYO A.Ş. lehine-49 yıllık)
Yüzölçümü	: 11.720,00 m ²
Maliki	: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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.

Zeytinburnu ilçesi 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 22.12.2011 tarihinde yapılan incelemeler ve 22.02.2011 tarihinde temin edilen tapu takyidat belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

Rehinler hanesinde:

- Türkiye İş Bankası A.Ş. ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine, 150.000.000 Euro bedelli, 14.10.2008 tarih ve 12982 yevmiye numaralı ipotek kaydı bulunmaktadır.



T.C.
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : M.34.6.ZEY.0.13.02-310.05.01-2157 / 13
Konu: İmar durumu hb.

02.02.2011

UYGAR ZAIM
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Meclisi Mebusan cad. Molla Bayrı sok. no:1
Fındıklı - BEYOĞLU-İST.

İlg: 01.05.2011 tarih ve 2011/2157 sayılı dilekçe.

İlg dilekçe ile İmar durumu talep edilen Karhıyagözü no: 774 ada 54 parsel:
15.06.2007 tarihli ve 1/1000 ölçekli İmar uygulama planında Terehbi Kullananı alanında
sınırlıdır. Yapılmasına koşulları istek Planı kapsamında belirtilmektedir.
Bilgilerinize rica ederim.

Hatice KÜÇÜKAKYUZ
İmar ve Şehircilik Müd.

Zeytinburnu Belediyesi Başkanlığı
Tel: 0212 441 11 30 Faks: 0212 441 12 46
E-Posta: muhtemur@zeytinburnu.be.gov.tr
Ayrıca bilgi için: M. Akdoğan - Bilgi Müd.
E-Posta: akdogan@zeytinburnu.be.gov.tr

✓ **Ruhsat ve İzinler**

- Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından, toplamda 26.372 m² kapalı alan için verilmiş 29.12.2004 onay tarihli yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından, toplamda 26.372 m² kapalı alan için verilmiş 23.02.2007 onay tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. *
- Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından verilmiş 06.01.2005 onay tarihli mimari projesi bulunmaktadır.

* Söz konusu gayrimenkulün yerinde yapılan incelemelerinde, mevcut durumu ile yasal durumu arasında fark olmadığı görülmüştür. Mevcut yapı 23.02.2007 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ile uyumludur.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

www.tskbgd.com.tr

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayrı 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

✓ **Yapı Denetim :**

- Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim işlerini İncirli Caddesi Toprak Apt. No:37 Kat-2 Bakırköy/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Birikim Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün son üç yıllık dönemde hukuki durumunda meydana gelen herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Taşınmaza ait 28.12.2010 ve 02.03.2011 tarihli imar durum belgeleri ektedir.

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

Taşınmazın tapu kaydında mevcut olan müşterek ipotegin proje finansmanı maksadıyla tesis edilmesinden dolayı konu mülkün GYO portföyüne alınabilmesinde ipotek açısından bir sakınca bulunmayacağı ve değerlendirme konusu arsa üzerinde üst hakkı bulunan otelin cins tashihi yapılması durumunda GYO portföyüne alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre mümkün olabileceği düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu varlık üzerinde bulunan, "İpotek: Türkiye İş Bankası Türkiye Sınai Kalkınma Bankası, 150.000.000,00 EURO bedelle, 1. dereceden, %3,75 faiz oranı ile ipotek bulunmaktadır. (14.10.2008 tarih ve 12982 yevmiye no)" takyidatın proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili resmi yazı ekte sunulmaktadır.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

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

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Novotel ve İbis Otel, Kazlıçeşme mahallesi, Kennedy caddesi, No: 56, Zeytinburnu - İstanbul

Değerleme çalışması kapsamındaki taşınmaz, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi sınırları içinde konumlanmaktadır. 11.720 m² yüzölçümlü parsel üzerinde 4 yıldızlı Novotel ile 3 yıldızlı İbis Otel yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz "Sahilyolu" olarak da bilinen Kennedy caddesine cepheli konumlanmıştır.

Söz konusu taşınmaza ulaşım için Eminönü'nden Sahilyolu'na devam edilir. Yenikapı Deniz Otobüsü İskelesi yönünde hiçbir yöne sapmadan düz ilerler. Konu taşınmaz, Sirkeci'den yaklaşık 7,5 km. ilerledikten sonra, Bakırköy'e gelmeden caddenin sağ koluna cepheli şekilde konumlanmıştır. Parselin doğu cephesinde İbis Otel, batı cephesinde ise Novotel yer almakta olup, her iki otelin de panoramik deniz manzarası mevcuttur. Taşınmazın yakın çevresinde; Toyota Derindere yetkili servis binası, Yenikapı İDO iskelesi, Dünya Ticaret Merkezi, İstanbul Atatürk Havaalanı, Galleria Alışveriş Merkezi, Bakırköy Deniz Otobüsü iskelesi ile ticari ve konut ağırlıklı yapılaşmalar bulunmaktadır.

Taşınmaz, İstanbul Yeşilköy Atatürk Havaalanı'na kuşbakışı olarak yaklaşık 6,5 km. mesafede yer almaktadır. Konu otellerin havaalanına bu denli yakın olması, panoramik deniz manzarasına sahip olması ve işlek bir güzergah olan sahil yoluna direkt cephesinin mevcut olması olumlu avantajlar teşkil etmektedir. Maliye Hazinesi mülkiyetinde olan taşınmaz üzerinde Akfen GYO A.Ş. lehine 49 yıllık üst hakkı tesis edilmiştir. Daha sonra da Akfen GYO A.Ş. imzalanan kira sözleşmesi ile otellerin işletmesini Fransız Accor Tamaris Turizm A.Ş.'ye devretmiş durumdadır.

Taşınmaz D100 (E5) karayoluna kuşbakışı yaklaşık 2,7 km., Eminönü'ne 7,5 km., Büyükçekmece'ye kuşbakışı yaklaşık 29 km. mesafede konumlanmıştır. Taşınmaza toplu taşıma araçlarıyla ve özel araçlarla ulaşım mümkündür.



Konu gayrimenkulün çeşitli merkezlere olan kuşbakışı uzaklıkları aşağıda belirtilmiştir:

KONUM	MESAFE
D100 (E5) Karayolu	2,7 km.
Atatürk Havaalanı	6,5 km.
Eminönü	7,5 km.
Büyükçekmece	29 km.



5.2 Taşınmazın Mevcut Durumu

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Kazlıçeşme mahallesi, Kennedy caddesi (sahilyolu)'ne cepheli konumlanmış Novotel ve İbis Otelleridir. Parselin doğu cephesinde İbis Otel, batı cephesinde ise Novotel yer almakta olup, her iki otelin de panoramik deniz manzarası mevcuttur.

Değerleme konusu otellerin konumlandığı parcel Maliye Hazinesi mülkiyetindedir. Maliye Hazinesi ile Akfen GYO A.Ş. arasında imzalanan üst hakkı sözleşmesine göre 18.11.2051 tarihine kadar Akfen GYO A.Ş. lehine üst hakkı tesis edilmiştir. Çıplak mülkiyeti üzerinde bulunduran Akfen GYO A.Ş. ise konu parseli üzerine inşa ettiği otellerle birlikte 5 yıllı opsiyonlu olmak üzere 25 yıl müddetle Fransız Accor Tamaris Turizm A.Ş.'ye kiralamıştır.

Değerleme konusu parcel üzerinde konumlu olan Novotel; 2 bodrum+ zemin+ 12 kattan oluşmaktadır. 16.649 m² toplam kapalı alana sahip olan otelin 10.901 m²'lik kısmı emsale dahil alandır. Novotel'de 2. bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta kapalı otopark, yönetim ofisleri, çamaşırhane, yemekhane, teknik ve tesisat hacimleri, zemin katta lobby, restoran, toplantı salonları, fuaye alanı, mutfak, business center, 1. normal katta fitness center, sauna, buhar odası, dinlenme odası, 4 adet masaj salonu, diğer katlarda ise yatak katları mevcuttur. Değerleme konusu parcel üzerinde konumlu olan İbis Otel; 2 bodrum+ zemin+ 7 kattan oluşmaktadır. 9.723 m² toplam kapalı alana sahip olan otelin 6.461 m²'lik kısmı emsale dahil alandır. İbis Otel'de 2. bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta kapalı otopark, teknik ve tesisat hacimleri, zemin katta lobby, restoran, mutfak ile oda hacimleri, diğer katlarda ise yatak katları mevcuttur. Novotel'de 160 standart oda, 38 iletişimli oda, 4 özürülü odası, 6 süit oda olmak üzere toplam 208 adet oda bulunmaktadır. İbis Otel'de ise 18 adet sofabed, 42 adet desk bed, 45 adet twin, 6 adet VIP, 4 adet özürülü odası, 113 adet standart oda olmak üzere toplam 228 adet oda bulunmaktadır. Ayrıca Novotel'de açık yüzme havuzu mevcuttur.

Yapının Cinsi	:	Betonarme karkas
Ekspertiz Konusu	:	Novotel 16.649,00 m ² (Yapı ruhsatına göre ve mevcutta)
Toplam Alan	:	İbis Otel 9.723,00 m ² (Yapı ruhsatına göre ve mevcutta)
Çatı Kaplaması	:	Teras çatı
Dış Cephe Kaplaması	:	Kısmen granit, kısmen cam kaplamadır.

Yaşı	: Yaklaşık 2 yıl (Otelin açılış tarihi Mart 2007)
Elektrik	: Şehir şebekesine bağlıdır.
Su	: Şehir şebekesine bağlıdır.
Kanalizasyon	: Şehir şebekesine bağlıdır.
Isıtma Sistemi	: Doğalgaz yakıtlı 2 adet sıcak su kazanı ve kalorifer ile sağlanmaktadır.
Soğutma Sistemi	: Hava soğutmalı Chiller gruplarıyla sağlanmaktadır.
Havalandırma Sistemi	: Klima santralleri ve egzost fanları vasıtasıyla sağlanmaktadır.
Güvenlik Sistemi	: Kartlı geçiş ve hırsız alarm sistemi mevcuttur
Yangın Güvenlik Sistemi	: Otomasyon sistemine bağlı yangın güvenlik ve ihbar sistemi bulunmaktadır. Yangın söndürme sistemi springler olup, ayrıca yangın dolapları ve yangın tüpleri mevcuttur.
Asansör	: 2'si servis asansörü olmak üzere 6 adet (Novotel'de) 2'si servis asansörü olmak üzere 4 adet (İbis Otel'de)
Yangın Merdiveni	: Mevcuttur.

Emsale Dahil Alan Hesabı	Alan
Novotel	10.901
İbis Otel	6.461
Toplam	17.362

Otel Kullanımına Ait Olan Brüt Alanlar ve Oda Dağılımları (Novotel)**

Katlar	Kullanım Durumu	Otele Ait Brüt İnşaat Alanı (m ²)*	Emsale Dahil Alan (m ²)	Oda Sayısı
2. Bodrum Kat	Kapalı otopark ve depolar	1.468		
1. Bodrum Kat	kapalı otopark, yönetim ofisleri, çamaşırhane, yemekhane, teknik ve tesisat hacimleri, otomasyon, teknik md. odası, teknik depo, santral, personel girişi, personel kayıt/muhasebe, makine dairesi, sığınak, personel soyunma odaları ve WC'ler, depolar	3.474	322	
Zemin Kat	lobby, restoran, toplantı salonları, fuaye alanı, mutfak, business center, lobby bar	2.197	2.051	
1. Kat	fitness center, sauna, buhar odası, dinlenme odası, 4 adet masaj salonu	1.018	927	
2. Kat	Yatak Katı	772	691	14
3. Kat	Yatak Katı	772	691	20
4 Kat	Yatak Katı	772	691	20
5. Kat	Yatak Katı	772	691	20
6. Kat	Yatak Katı	772	691	20
7. Kat	Yatak Katı	772	691	19
8. Kat	Yatak Katı	772	691	19
9. Kat	Yatak Katı	772	691	19
10. Kat	Yatak Katı	772	691	19
11. Kat	Yatak Katı	772	691	19
12. Kat	Yatak Katı	772	691	19

	Toplam	16.649	08
--	---------------	---------------	-----------

*Brüt ve emsale dahil alanlar onaylı mimari projeden temin edilmiş olup, mevcuttaki kullanımıyla uyumludur.

Otel Kullanımına Ait Olan Brüt Alanlar ve Oda Dağılımları (İbis Otel)**

Katlar	Kullanım Durumu	Otele Ait Brüt İnşaat Alanı (m ²)*	Emsale Dahil Alan (m ²)	Oda Sayısı
2. Bodrum Kat	Kapalı otopark	734		
1. Bodrum Kat	Kapalı otopark, teknik ve tesisat hacimleri	1.816		
Zemin Kat	Lobby, restoran, mutfak ile oda hacimleri	1.245	1.162	11
1. Kat	Yatak Katı	858	781	31
2. Kat	Yatak Katı	845	753	31
3. Kat	Yatak Katı	845	752	31
4 Kat	Yatak Katı	845	753	31
5. Kat	Yatak Katı	845	753	31
6. Kat	Yatak Katı	845	753	31
7. Kat	Yatak Katı	845	753	31
Toplam		9.723	6.461	228

*Brüt ve emsale dahil alanlar onaylı mimari projeden temin edilmiş olup, mevcuttaki kullanımıyla uyumludur.

** Otel alanının emsale dahil inşaat alanı mevcut durumda toplamda 17.361,32 m² olup, imar durumuna göre 2.50 olan emsal hakkının 1,48'i kullanılmış durumdadır. Mevcut imar durumuna göre toplam emsale dahil inşaat hakkı 29.300 m² olan parsel üzerinde 11.938 m² daha emsale dahil inşaat hakkı bulunmaktadır.

Katlara Göre İnşaat Detayları ve Kat Kullanımları (Novotel)

2. Bodrum Kat

1.468 m² kapalı alana sahip olan 2. bodrum katta kapalı otopark ve depo hacimleri bulunmaktadır.

Zemin	: Beton kaplama (ortak alanlar ve otopark alanları)
Duvar	: Sıva üzeri boya, seramik (WC'ler)
Tavan	: Metal asma tavan, plastik boya (otopark alanları)
Doğrama	: Metal ve ahşap (kapı doğramaları)
Aydınlatma	: Floresan armatür

1. Bodrum Kat

3.474 m² kapalı alana sahip 1. bodrum katta kapalı otopark, yönetim ofisleri, çamaşırhane, yemekhane, teknik ve tesisat hacimleri, otomasyon, teknik md. odası, teknik depo, santral, personel girişi, personel kayıt/muhasebe, makine dairesi, sığınak, personel soyunma odaları, depolar ve WC'ler bulunmaktadır.

Zemin	: Beton kaplama (ortak alanlar ve otopark alanları), karo mozaik (kazan dairesi), parke (ofis alanları), seramik (yemekhane, soyunma odaları WC'ler, çamaşırhane).
Duvar	: Sıva üzeri boya, seramik (WC'ler), plastik boya (tesisat hacimleri)
Tavan	: Taşyünü asma tavan (ofisler), metal asma tavan, plastik boya (otopark alanları)
Doğrama	: Ahşap ve alüminyum (kapı doğramaları)
Aydınlatma	: Floresan armatür

Zemin Kat

2.197 m² kapalı alana sahip zemin katta lobby, restoran, toplantı salonları, fuaye alanı, mutfak, business center ve lobby bar bulunmaktadır. Zemin kattan oda katlarına 3 adet, bodrum katlara ise 1 adet asansör ve merdivenler ile

ulaşım imkanı bulunmaktadır.

Zemin	: Kısmen parke, kısmen seramik (fuaye alanı, lobby ve restoran), halı (toplantı odaları), karo seramik (WC'ler ve ıslak hacimler)
Duvar	: Kağıt ve kısmen granit (toplantı odaları ve restoran), seramik (WC'ler)
Tavan	: Spot aydınlatmalı asma tavan
Doğrama	: PVC ve ahşap
Aydınlatma	: Floresan armatür, spot armatür

1. Kat

1.018 m² kapalı alanlı 1. katta fitness center, sauna, buhar odası, dinlenme odası, 4 adet masaj salonu bulunmaktadır. 1. Katta oda mevcut değildir.

Zemin	: Kısmen parke, kısmen granit
Duvar	: Kısmen granit, kısmen kağıt, kısmen boya
Tavan	: Spot aydınlatmalı asma tavan
Doğrama	: PVC ve ahşap (kapı doğramaları)
Aydınlatma	: Floresan armatür, spot armatür

Oda Katları

2-12. Katların tamamı oda katı olarak hizmet vermektedir. Herbiri 772 m² büyüklükte olan oda katları toplamda 8.492 m² kapalı alana sahiptir. Novotel'de 2. katta 14, 3-6. katlarda 20'şer ve 7-12. katlarda 19'ar olmak üzere toplam 208 adet oda mevcuttur. Bu odalar; 38'i iletişimli oda, 4 adet özürü odası, 6 adet süit oda ve 160 adet standart oda şeklinde dizayn edilmiştir.

Zemin	: Halı, seramik (banyo ve WC'ler)
Duvar	: Boya, seramik (WC'ler)
Tavan	: Alçıpan asma tavan
Doğrama	: Ahşap (kapı), PVC (pencereler)
Aydınlatma	: Spot armatür ve dekoratif aydınlatmalar.

Katlara Göre İnşaat Detayları ve Kat Kullanımları (Ibis Otel)

2. Bodrum Kat

734 m² kapalı alana sahip olan 2. bodrum katta kapalı otopark ve depo hacimleri bulunmaktadır.

Zemin	: Beton kaplama (ortak alanlar ve otopark alanları)
Duvar	: Sıva üzeri boya, seramik (WC'ler)
Tavan	: Metal asma tavan, plastik boya (otopark alanları)
Doğrama	: Metal ve ahşap (kapı doğramaları)
Aydınlatma	: Floresan armatür

1. Bodrum Kat

1.816 m² kapalı alana sahip 1. bodrum katta kapalı otopark, teknik ve tesisat hacimleri bulunmaktadır.

Zemin	: Beton kaplama (ortak alanlar ve otopark alanları), karo mozaik (kazan dairesi)
Duvar	: Sıva üzeri boya, seramik (WC'ler), plastik boya (tesisat hacimleri)
Tavan	: Metal asma tavan, plastik boya (otopark alanları), plastik boya (tesisat hacimleri)
Doğrama	: Metal ve ahşap (kapı doğramaları)
Aydınlatma	: Floresan armatür

Zemin Kat	
1.245 m ² kapalı alana sahip zemin katta lobby, restoran, mutfak ile oda hacimleri bulunmaktadır. Zemin kattan oda katlarına 2 adet asansör ve merdivenler ile ulaşım imkanı bulunmaktadır.	
Zemin	: Parke (lobby ve restoran), halı (odalar), karo seramik (Mutfak ve ıslak hacimler)
Duvar	: Kısmen boya ve kısmen granit (lobby, restoran ve odalar), seramik (WC'ler)
Tavan	: Spot aydınlatmalı asma tavan
Doğrama	: PVC ve ahşap
Aydınlatma	: Floresan armatür, spot armatür
Oda Katları	
1-7. Katların tamamı oda katı olarak hizmet vermektedir. 1. Kat 858 m ² , diğer oda katlarının herbiri 845 m ² büyüklükte olan oda katları toplamda 5.928 m ² kapalı alana sahiptir. İbis Otel'de zemin katta 11 adet, diğer katlarda 31'er adet olmak üzere toplam 228 adet oda mevcuttur. Bu odalar; 18 adet sofabed, 42 adet desk bed, 45 adet twin, 6 adet VIP, 4 adet özürülü odası, 113 adet standart oda şeklinde dizayn edilmiştir.	
Zemin	: Halı, seramik (banyo ve WC'ler)
Duvar	: Boya ,seramik (WC'ler)
Tavan	: Alçıpan asma tavan
Doğrama	: Ahşap (kapı), PVC (pencereler)
Aydınlatma	: Spot armatür ve dekoratif aydınlatmalar.

➤ **Otel Hacimleri Detayları**

Toplantı Salonları:

Toplamda 4 adet bölünebilir çok amaçlı toplantı salonu bulunmaktadır.
Yüksek tavanlı ve akustik toplantı salonlarında, ortak sekreterlik hizmetleri sunulmaktadır.
Toplantı salonlarından 166 m² yüzölçümlü fuaye alanına ortak çıkış mevcuttur.
Salonlar teknik cihaz desteklidir. (Barkovizyon, ses düzeni ve normal ışıklandırma sistemi mevcut)

Odalar:

Novotel'de 2. katta 14, 3-6. katlarda 20'şer ve 7-12. katlarda 19'ar olmak üzere toplam 208 adet oda mevcuttur. Bu odalar; 38'i iletişimli oda, 4 adet özürülü odası, 6 adet süit oda ve 160 adet standart oda şeklinde dizayn edilmiştir. Herbiri 772 m² büyüklükte olan oda katları toplamda 8.492 m² kapalı alana sahiptir. İbis Otel'de ise zemin katta 11 adet, diğer katlarda 31'er adet olmak üzere toplam 228 adet oda mevcuttur. Bu odalar; 18 adet sofabed, 42 adet desk bed, 45 adet twin, 6 adet VIP, 4 adet özürülü odası, 113 adet standart oda şeklinde dizayn edilmiştir. 1. Kat 858 m², diğer oda katlarının herbiri 845 m² büyüklükte olan oda katları toplamda 5.928 m² kapalı alana sahiptir. İbis Otel'de zemin kat, 3., 5., 7. katlar, Novotel'de ise 4., 5., 6. ve 12. katlar sigara içilebilen katlardır. Odalarda klima, minibar, internet bilgisayar bağlantısı, uydu televizyon kanalları, direkt telefon, mini buzdolabı, cattle, çay-kahve st-up, fön makinesi, yangın alarm sistemi, ses-anons sistemi, elektronik kapı kilitleme sistemi, özel kasa, 24 saat oda servisi ve kuru temizleme hizmeti mevcuttur. Novotel'de ayrıca oda müşterilerinin hizmetine sunulan fitness center, sauna, masaj salonları ile 1 adet açık yüzme havuzu bulunmaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli 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 kullanımıdır.

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

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak 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.

Taşınmazın, oldukça önemli bir ulaşım aksı üzerinde yer alması, İstanbul'un gelecek dönemlerde otel ihtiyacının beklenmesi ve mevcutta faal bir otel olarak işletilmesi göz önüne alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımı olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

➤ Güçlü Yönler:

- Değerleme konusu otellerin Atatürk Havaalanı'na çok yakın konumlanması,
- Taşınmazın panoramik deniz manzarasına sahip olması,
- Taşınmazın sahilyoluna cephele konumlanmış olmasından dolayı ulaşım olanaklarının rahat olması,
- Değerleme konusu otellerin dünyanın her yerinde aynı standartları sağlayan bir marka adı altında işletilmesi,
- Havaalanı güzergahında konumlanmış olan iş otelleri olması,
- Otopark kapasitesinin büyük otellerin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde yeterli olması,
- Taşınmazın sahilyolunun yanısıra E-5 Karayolu'na ve TEM Otoyolu'na da yakın konumda olması,
- Taşınmazın yakın çevresinde bilinirliği yüksek olan yapılaşmaların yer alması.

- **Zayıf Yönler:**
 - Sahilyolunun zaman zaman sıkışan trafik yoğunluğunun ulaşımına olan olumsuz etkisi.
- **Fırsatlar**
 - İstanbul'un önümüzdeki yıllarda otel ihtiyacının artacak olması.
- **Tehditler:**
 - Ülke ekonomisinde belirsizlikler ve dalgalanmalar yaşanması.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme 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 takdir eder. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

8.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

8.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yöntemde, gayrimenkulun önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulun değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulun 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 gö-
bulundurularak değerlendirilmiştir.

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

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

8.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

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

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

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

8.2. Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

8.2.1. Risksiz getiri oranı

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

Risksiz getiri oranı değişkenleri²

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.

² Damodaran on Valuation, Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.25

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. 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 ³	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 sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtmalıdır, denilmektedir. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.⁴

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

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

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

Tek yılın net işletme geliri ve toplam servet fiyatı veya değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir toplam servetteki paya ilişkin gelir oranıdır; net işletme gelirini genel servet değerinin bir göstergesine dönüştürmek için kullanılmaktadır.⁵

8.2.4.Genel Kapitalizasyon Oranı

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

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

⁴ International Valuation Standarts, Sixth Edition , 2003 , p.323

⁵ The Appraisal of Real Estate , 12th Edition , Chapter 20, The Income Capitalization Approach, p. 489

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

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

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

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

R_f = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

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

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

Risk primi ise; 8.2.2 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 ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

8.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

- Zeytinburnu'nda sahiyolu üzerinde Novotel ve Ibis Otel'in yakınında bulunan "Turizm Alanı" imarlı, emsali 2.50 olan 73.000 m² arsa için ihale düzenlenmiş ve açık artırma yoluyla konu arsayı geçen sene T.O.B.B. 392.000.000 TL'ye satın almıştır (5.370 TL/ m², 2.557 Euro/m²).
- Aynı bölgede; 774 ada, 52 no'lu 15.500 m² yüzölçümüne sahip arsa için ihale düzenlenmiş ve açık artırma yoluyla Ottoman Fund firması tarafından 87.000.000 TL bedelle geçen sene satın alınmıştır. (5.594 TL/ m², 2.664 Euro/m²).
- Değerleme konusu parselde yakın konumda, 11.950,72 m² alanlı parselin 2009 yılı Aralık ayında ihale yöntemiyle 65.750.000 TL bedelle satıldığı öğrenilmiştir. (2.684 Euro/m², 5.502 TL/m²).

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

- İhalede geri kalan satılık durumdaki 3 parselin toplam alanları 89.358 m² olup; 491.500.000 TL muhammen bedelle satışa çıkarılmış, fakat satılamamışlardır. (2.683 Euro/m², 5.500 TL/m²).
- Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda yer alan, 30.045 m² alanlı, turizm+ticaret imarlı, KAKS=1.50, H_{max}=12.50 m. yapılaşma şartlarına ait arsanın 43.000.000 EURO fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir (1.430 Euro/m² – 3.145 TL/m²).
- Zeytinburnu Kazlıçeşme'de brüt 21.819 m² (net 13.000 m²) ticari imarlı arsa için 43.638.000 USD istenmektedir. (brüt 1.529 Euro/m², net 2.566 Euro/m²)
- Zeytinburnu Hatboyu'nda 4.000 m² yüzölçümlü ticari ve otel imarlı arsa için 9.000.000 USD istenmektedir. (2.250 USD/m², 1.720 Euro/m²)
- Zeytinburnu-Kazlıçeşme'de 350 m² Turizm+Ticari imarlı arsa 1.400.000 Euro bedelle satılıktır. (4.000 Euro/m²)
- Zeytinburnu Yedikule Göğüs Hastanesi yanında Turizm+Ticaret imarlı 13.000 m² arsa için 22.000.000 USD istenmektedir. (1.692 USD/m²) Ancak konu parsel değerlendirme konusu parselde göre daha iç bölgede kalmaktadır.
- Zeytinburnu, Kazlıçeşme'de, ticari imarlı, 21.819 m² alanlı arsa için 44.700.000 TL talep edilmektedir (2050 TL/m² – 1025 Euro/m²).
- Zeytinburnu, Kazlıçeşme mevkinde, ticari imarlı, 21.800 m² alanlı, KAKS:0,80 olan ticari imarlı arsanın 26.000.000 USD fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir (1.192 USD/m² – 1.788 TL/m² – 895 Euro/m²).
- Zeytinburnu-Hatboyu sahilde 340 m² ticari imarlı arsa için 1.000.000 Euro talep edilmektedir. (2.941 Euro/m²)
- Zeytinburnu, Kazlıçeşme-Beşkardeşlerde 300 m² ticari imarlı arsa için 1.000.000 Euro talep edilmektedir. (3.333 Euro/m²)

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazın konumu, ulaşım olanakları, üzerinde bilinen prestijli bir tesisin mevcut olması, taşınmazın üzerinde üst hakkı tesis edilmiş olması ve hiçbir hukuki sorunu olmadığı varsayıldığında, çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsa değeri **2.550 €/m²** olarak takdir edilmiştir.

ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri (*) 41/49 yıllık(**)	1.484	.- €/m ²		
Arsa Büyüklüğü	11.720,00	m ²		
Toplam Arsa Değeri	17.392.480	.-€	17.392.000	EURO
			38.493.000	TL

(*) Arsa için birim değeri olarak **2.550 Euro** turizm imarlı arsa değerine binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak % 70'i alınmıştır.

(**) **Maliye Hazinesi** mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde Akfen GYO A.Ş. lehine 18.11.2051 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.

Arsa Değeri Hesap Detayı = (imarlı arsa değeri x 49 yıllık üst hakkı katsayısı x süre oranı)
= 2.550 (Euro/m²) x 0.70 x 41/49

= 1.484 (Euro/m²)



8.3.2 Maliyet Oluşumu Analizi

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

BİNA DEĞERİ (NOVOTEL)			
Kapalı Otopark, Teknik Odaları, Bodrum Kat Tesisat Alanları			
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	250	.-€	
Bina Toplam Kapalı Alanı (bodrum kat dahil)	4.942,00	m ²	
Toplam İnşaat Maliyeti	1.235.500	.-€	
Yıpranma Payı	6%		
Mevcut Duruma Göre Bina Bedeli	74.130	.-€	
Bina Değeri	1.161.370	.-€	1.161.370 .-€
Otel			
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	1.200	.-€	
Bina Toplam Kapalı Alanı (bodrum kat dahil)	11.707,00	m ²	
Toplam İnşaat Maliyeti	14.048.400	.-€	
Yıpranma Payı	6%		
Mevcut Duruma Göre Bina Bedeli	842.904	.-€	
Bina Değeri	13.205.496	.-€	13.205.496 .-€
BİNA DEĞERİ (IBIS OTEL)			
Kapalı Otopark, Teknik Odaları, Bodrum Kat Tesisat Alanları			
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	250	.-€	
Bina Toplam Kapalı Alanı (bodrum kat dahil)	2.550,00	m ²	
Toplam İnşaat Maliyeti	637.500	.-€	
Yıpranma Payı	6%		
Mevcut Duruma Göre Bina Bedeli	38.250	.-€	
Bina Değeri	599.250	.-€	599.250 .-€
Otel			
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	1.000	.-€	
Bina Toplam Kapalı Alanı (bodrum kat dahil)	7.173,00	m ²	
Toplam İnşaat Maliyeti	7.173.000	.-€	
Yıpranma Payı	6%		

Mevcut Duruma Göre Bina Bedeli	430.380	.-€	
Bina Değeri	6.742.620	.-€	6.742.620 .-€
Toplam Arsa Değeri			17.392.480 .-€
Toplam Bina Değeri			21.708.736 .-€
Zemin İyileştirme Maliyeti			4.650.000 .-€
Harici Müteferrik İşler			700.000 .-€
TOPLAM DEĞER			44.451.216 .-€
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			44.451.000 .-€

8.3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazın mevcut durum ile işletildiği varsayılarak gelir projeksiyonu hazırlanmıştır. Gelir projeksiyonunda kullanılan ortalama oda fiyatı, ortalama oda doluluğu ve diğer gelir kalemleri firma tarafından temin edilen mevcut durum bilgileri değerlendirilerek takdir edilmiştir. İlk yıl kullanılan oran ve veriler firma tarafından sağlanan gerçekleşen gelir gider tablolarından alınmış olup, gelecek yıllar için artış oranları piyasa araştırmalarından bulunmuştur.

- ❖ 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 itibariyle gayrimenkulün işletilmesinden dolayı elde edilen nakit akımlarına göre değerlendirme çalışması yapılacağı varsayılmıştır.
- ❖ Değerleme çalışması otellerin mevcut kapasitesine göre yapılmıştır. Otellerin gelecekteki yıllarda da;
 - Dört yıldızlı Novotel ve üç yıldızlı İbis otel olarak işletileceği,
 - Novotel'in 208 oda 416 yatak, İbis Otel'in 228 oda, 456 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
 - Yılda 365 gün çalışacağı varsayılmıştır.
 - 2010 yılında gerçekleşen veriler göz önünde bulundurulmuştur.
- ❖ Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler gözönünde bulundurularak, Novotel için; herşey dahil kişi başı fiyatının 2011 yılı için 78 EURO, İbis Otel için; herşey dahil kişi başı fiyatının 2011 yılı için 70 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 10 yıl %3 oranında artırılmıştır ve bu tarihten sonra otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının %3 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve bu tarihten sonrasında her yıl %2,5 oranında artarak, bu oranda sabit kalacağı öngörülmüştür. Değerleme konusu otel piyasada oturmuş bir otel olduğundan dolayı artış oranları kalan yıllar için daha düşük alınmıştır.
- ❖ Doluluk oranlarının; Novotel için, %82 seviyelerinde sabit kalacağı, İbis Otel için ise % 85 oranında sabit kalacağı öngörülmüştür.
- ❖ Oteller içinde yer alan dükkan kirası, wellness center, ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin Novotel için konaklama gelirlerinin %35'i, İbis Otel için ise konaklama gelirlerinin %20'si oranında olacağı varsayılmıştır.
- ❖ Novotel'in kar marjının %48'de, İbis Otel'in kar marjının ise %58'de sabit kalacağı varsayılmıştır.

- ❖ Tesisin inşaat maliyetinin %1,5'i oranında yenileme giderinin ilk yıl için, sonraki yıllar için %2,5 artırılarak ayrılacağı varsayılmıştır.
- ❖ 23.12.2004 tarihli sözleşme gereği üst hakkı bedelinin ilk yıl için 62.125,86 TL, müteakip yıllar üst hakkı bedelleri Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından açıklanan Toptan Eşya Fiyat Endeksinde (bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı) meydana gelen artış oranının bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle artırılarak tahsil edilecektir.
- ❖ Çalışmalar sırasında EURO kullanılmış olup, 1 EURO=2,2132 TL kabul edilmiştir.
- ❖ Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- ❖ Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,70 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- ❖ İndirgeme oranı % 9,13 olarak öngörülmüştür.
- ❖ Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- ❖ Emlak vergisi ve bina sigortası müşteri beyanları doğrultusunda gerçekleşen rakamlar üzerinden hesaplara ilave edilmiş ve her yıl için enflasyon oranı olan %2,5 oranında artacağı varsayılmıştır.

NOVOTEL (4 YILDIZ)	
ODA SAYISI	208
YATAK SAYISI	416
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ	75.920
ODA FİYATI (EURO)(2011)	78,00
İLK 10 YIL İÇİN ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	3,0%
KALAN YILLAR İÇİN ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) EURO BÖLGESİ ENFLASYON ORANI	2,5%
DİĞER GELİR ORANI (%)	35%
YENİLEME MALİYETİ ORANI	1,5%
EMLAK VERGİSİ (EURO)	55.167
BİNA SİGORTASI (EURO)	37.632
ENFLASYON ORANI	2,5%

IBIS OTEL (3 YILDIZ)	
ODA SAYISI	228
YATAK SAYISI	456
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ	83.220
ODA FİYATI (EURO)(2011)	70,00
İLK 10 YIL İÇİN ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	3,0%
KALAN YILLAR İÇİN ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) EURO BÖLGESİ ENFLASYON ORANI	2,5%
DİĞER GELİR ORANI (%)	20%
YENİLEME MALİYETİ ORANI	1,5%
EMLAK VERGİSİ (EURO)	43.465
BİNA SİGORTASI (EURO)	41.250

YILLAR	28.02.2011	28.02.2012	28.02.2013	28.02.2014	28.02.2015	28.02.2016	28.02.2017	28.02.2018	28.02.2019	28.02.2020	28.02.2021	28.02.2022	28.02.2023	28.02.2024	28.02.2025	28.02.2026	28.02.2027	28.02.2028	28.02.2029
KAFARİSTE KULLANIM ORANI (%)	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
AÇIK OLAN GÖR SAKIŞI	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
SATILAN ODA SAYISI	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737
ODA FİYATI (EURO)	70.00	72.10	74.26	76.40	78.79	81.15	83.50	85.87	88.27	91.33	94.82	98.36	101.82	105.34	108.92	112.57	116.28	120.03	123.82
ODA GELİRİ (EURO)	4.951.560	5.100.33	5.253.142	5.410.736	5.573.056	5.740.230	5.912.457	6.089.831	6.275.536	6.467.702	6.667.420	6.873.775	7.092.880	7.324.800	7.569.580	7.826.170	8.093.730	8.373.430	8.665.340
DİĞER GELİRLER (EURO)	990.318	1.020.023	1.050.628	1.082.147	1.114.512	1.148.050	1.182.491	1.217.963	1.254.505	1.292.140	1.330.893	1.370.784	1.411.844	1.454.104	1.497.593	1.543.342	1.591.392	1.641.784	1.694.560
TOPLAM GELİRLER (EURO)	5.941.908	6.120.165	6.303.770	6.492.883	6.687.570	6.888.300	7.094.941	7.307.797	7.527.031	7.752.842	7.986.663	8.230.663	8.485.724	8.749.904	9.024.173	9.308.512	9.603.124	9.908.214	10.224.100
GOP (%)	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%
BOP (EURO)	3.446.307	3.549.696	3.656.187	3.765.872	3.878.848	3.995.214	4.115.070	4.238.522	4.366.778	4.499.934	4.638.090	4.781.346	4.929.802	5.083.558	5.242.714	5.407.370	5.581.626	5.765.582	5.960.238
YENİLEME MALİYETİ (EURO) (% 1,5)	206.850	211.406	216.691	221.691	227.861	234.333	241.107	248.185	255.566	263.251	271.251	279.576	288.241	297.266	306.661	316.436	326.601	337.166	348.141
EMLAK VERGİSİ	0	0	40.177	50.406	51.666	52.968	54.282	55.639	57.050	58.517	60.041	61.631	63.286	65.006	66.791	68.641	70.556	72.536	74.581
SİNA SİGORTASI	34.352	35.211	36.091	36.993	37.918	38.866	39.838	40.834	41.855	42.901	43.973	45.073	46.200	47.355	48.538	49.750	50.991	52.271	53.581
GİDERLER (EURO)	2.736.203	2.817.088	2.948.543	3.036.519	3.126.067	3.218.263	3.313.185	3.410.514	3.511.533	3.615.128	3.705.006	3.798.144	3.893.038	3.990.425	4.090.166	4.192.440	4.297.251	4.404.693	4.514.886
OTEL FAALİYET KARI	3.205.709	3.303.079	3.394.223	3.466.364	3.561.603	3.670.037	3.781.764	3.896.883	4.015.498	4.137.714	4.241.137	4.347.186	4.455.895	4.567.262	4.681.444	4.798.480	4.918.442	5.041.403	5.167.438
NET NAMİTAKIŞLARI	3.205.705	3.303.079	3.354.223	3.456.364	3.561.603	3.670.037	3.781.764	3.896.883	4.015.498	4.137.714	4.241.137	4.347.186	4.455.895	4.567.262	4.681.444	4.798.480	4.918.442	5.041.403	5.167.438

TOPLAM NAKİT AKIŞI		28.02.2011	28.02.2012	28.02.2013	28.02.2014	28.02.2015	28.02.2016	28.02.2017	28.02.2018	28.02.2019	28.02.2020	28.02.2021	28.02.2022	28.02.2023	28.02.2024	28.02.2025	28.02.2026	28.02.2027	28.02.2028	28.02.2029
Novel (4 Yıllık) Net Nakit Akışı	0	2.608.999	2.997.457	3.026.192	3.116.628	3.219.683	3.311.733	3.412.765	3.516.570	3.624.141	3.734.874	3.856.041	3.973.742	4.071.836	4.122.392	4.225.441	4.331.077	4.439.354	4.550.339	
İns Öm (6 Yıllık) Net Nakit Akışı	0	3.205.705	3.303.079	3.354.228	3.436.334	3.561.803	3.670.037	3.781.764	3.896.883	4.015.498	4.137.714	4.241.197	4.347.166	4.455.895	4.567.262	4.681.444	4.798.430	4.918.442	5.041.403	
Yıllık Üst Nakit Bedeli	-136.000	-139.400	-162.985	-160.119	-153.872	-157.718	-161.961	-166.703	-172.001	-178.444	-185.061	-191.893	-198.969	-201.893	-207.478	-212.164	-216.969	-221.893	-226.940	-232.114
Hasılan Pay Bedeli	0	-124.973	-128.722	-132.564	-136.531	-140.656	-144.878	-149.294	-153.701	-158.312	-163.061	-167.961	-172.944	-178.061	-183.361	-188.861	-194.561	-200.461	-206.561	-212.861
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI	0	5.650.331	6.028.229	6.101.369	6.288.212	6.480.755	6.670.179	6.863.543	7.064.349	7.271.482	7.535.236	7.727.693	7.924.922	8.127.162	8.334.418	8.546.855	8.764.603	8.987.795	9.216.566	

28.02.2030	28.02.2031	28.02.2032	28.02.2033	28.02.2034	28.02.2035	28.02.2036	28.02.2037	28.02.2038	28.02.2039	28.02.2040	28.02.2041	28.02.2042	28.02.2043	28.02.2044	28.02.2045	28.02.2046	28.02.2047	28.02.2048	28.02.2049	28.02.2050	28.02.2051	18.11.2051	
4.664.037	4.780.699	4.900.217	5.022.722	5.148.290	5.276.997	5.408.922	5.544.145	5.682.749	5.824.819	5.970.436	6.119.699	6.272.691	6.429.509	6.586.246	6.755.003	6.923.878	7.096.075	7.274.590	7.456.259	7.642.665	7.833.732	8.029.560	8.230.149
5.167.483	5.296.624	5.429.039	5.564.785	5.703.884	5.846.482	5.992.644	6.142.463	6.296.021	6.453.422	6.614.757	6.780.126	6.949.629	7.123.370	7.301.454	7.483.991	7.671.090	7.862.898	8.059.439	8.260.925	8.467.445	8.673.135	8.888.043	9.102.214
-217.416	-222.852	-223.423	-224.134	-224.997	-225.997	-227.136	-228.440	-229.901	-231.523	-233.311	-235.269	-237.401	-239.711	-242.204	-244.884	-247.756	-250.825	-254.096	-257.573	-261.262	-265.169	-269.300	-273.673
-163.061	-163.061	-163.061	-163.061	-163.061	-163.061	-163.061	-163.061	-163.061	-163.061	-163.061	-163.061	-163.061	-163.061	-163.061	-163.061	-163.061	-163.061	-163.061	-163.061	-163.061	-163.061	-163.061	-163.061
9.451.057	9.691.410	9.937.771	10.190.292	10.449.126	10.714.431	10.986.368	11.265.104	11.550.808	11.843.655	12.143.822	12.451.498	12.766.868	13.090.106	13.421.436	13.761.048	14.109.151	14.465.956	14.831.692	15.206.550	15.590.790	15.984.637	16.388.084	16.791.144

Değerleme Tablosu	
Risksiz Betiri Oranı	4,70%
Risk Primi	3,50%
İNDİRGE ME ORANI	8,20%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	83.371.762
YAKLAŞIK NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	83.103.000

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 oteller için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) NOVOTEL için yüzde yirmi ikisi (%22), İbis Otel için yüzde yirmi beşi (%25) veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin yüzde altmış beşinden (%65) yüksek olan miktarı ödeyecektir.
- ❖ Değerleme çalışması yapılan otelin üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada üst hakkı süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- ❖ Gelir indirgeme yönteminde kullanılan yıllar itibarıyla gayrimenkulün işletilmesinden dolayı elden edilen nakit akımlarına göre değerlendirme çalışması yapılacağı varsayılmıştır.
- ❖ Değerleme çalışması otellerin mevcut kapasitesine göre yapılmıştır. Otellerin gelecekteki yıllarda da;
 - Dört yıldızlı Novotel ve üç yıldızlı İbis otel olarak işletileceği,
 - Novotel'in 208 oda 416 yatak, İbis Otel'in 228 oda, 456 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
 - Yılda 365 gün çalışacağı varsayılmıştır.
 - 2010 yılında gerçekleşen veriler göz önünde bulundurulmuştur.
- ❖ Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler gözönünde bulundurularak, Novotel için; herşey dahil kişi başı fiyatının 2011 yılı için 78 EURO, İbis Otel için; herşey dahil kişi başı fiyatının 2011 yılı için 70 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 10 yıl %3 oranında artırılmıştır ve bu tarihten sonra otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının %3 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve bu tarihten sonrasında her yıl %2,5 oranında artarak, bu oranda sabit kalacağı öngörülmüştür. Değerleme konusu otel piyasada oturmuş bir otel olduğundan dolayı artış oranları kalan yıllar için daha düşük alınmıştır.
- ❖ Doluluk oranlarının; Novotel için, %82 seviyelerinde sabit kalacağı, İbis Otel için ise % 85 oranında sabit kalacağı öngörülmüştür.
- ❖ Oteller içinde yer alan dükkan kirası, wellness center, ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin Novotel için konaklama gelirlerinin %35'i, İbis Otel için ise konaklama gelirlerinin %20'si oranında olacağı varsayılmıştır.
- ❖ Novotel'in kar marjının %48'de, İbis Otel'in kar marjının ise %58'de sabit kalacağı varsayılmıştır.
- ❖ Otelin kiralama modeli için yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %0,05'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- ❖ 23.12.2004 tarihli sözleşme gereği üst hakkı bedelinin ilk yıl için 62.125,86 TL, müteakip yıllar üst hakkı bedelleri Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından açıklanan Toptan Eşya Fiyat Endeksinde (bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı) meydana gelen artış oranının bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle artırılarak tahsil edilecektir.
- ❖ Çalışmalar sırasında EURO kullanılmış olup, 1 EURO=2,2132 TL kabul edilmiştir.
- ❖ Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- ❖ Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,70 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- ❖ Düşük indirgeme oranı ve risk primi Accor'un uluslararası bilinirliği ve marka gücü ile garantilenmiş kira gelirlerinin yıllar itibarı ile saptanacağı düşünüldükçe verilmiştir.



- ❖ Bu çalışmada 25 yıl artı 10 yıl uzatma opsiyonu olan kira sözleşmesi ile Accor grubuna kiralanmış kira gelirleri sözleşme ile garanti altına alınmıştır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kira gelirlerini elde etmesindeki risk priminin oldukça düşük olacağı varsayılarak hesaplanmıştır. %4,70 "Risksiz Getiri Oranı"na %1,70 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı % 6,50 olarak öngörülmüştür.

TOPLAM HAKIKAT KATKI		28.02.2021	28.02.2022	28.02.2023	28.02.2024	28.02.2025	28.02.2026	28.02.2027	28.02.2028	28.02.2029										
VILLAR		0	1.412.185	1.495.451	1.530.915	1.575.915	1.623.192	1.671.885	1.722.045	1.775.706	1.828.917	1.881.725	1.938.768	2.001.412	2.070.722	2.138.699	2.212.224	2.286.790	2.362.699	
NOVOTEL GELIRI ÜZERİNDEN		0	1.412.185	1.495.451	1.530.915	1.575.915	1.623.192	1.671.885	1.722.045	1.775.706	1.828.917	1.881.725	1.938.768	2.001.412	2.070.722	2.138.699	2.212.224	2.286.790	2.362.699	
AGOP NOVOTEL		0	1.704.401	1.755.539	1.803.199	1.862.445	1.919.319	1.976.865	2.036.144	2.096.198	2.159.084	2.223.957	2.279.453	2.336.439	2.394.850	2.454.722	2.516.090	2.576.992	2.643.467	2.709.553
KULLANILAN NOVOTEL KİRA GELİRİ		0	1.704.401	1.755.539	1.803.199	1.862.445	1.919.319	1.976.865	2.036.144	2.096.198	2.159.084	2.223.957	2.279.453	2.336.439	2.394.850	2.454.722	2.516.090	2.576.992	2.643.467	2.709.553
İBS OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN		0	1.495.477	1.500.041	1.575.943	1.623.221	1.671.917	1.722.075	1.773.737	1.820.949	1.881.756	1.933.211	1.986.066	2.038.332	2.087.241	2.139.822	2.192.697	2.247.790	2.303.923	2.361.351
AGOP İBİS OTEL		0	1.931.120	1.989.054	2.048.725	2.110.187	2.173.483	2.238.697	2.305.858	2.375.034	2.446.285	2.519.674	2.592.666	2.647.232	2.713.413	2.781.248	2.850.780	2.922.049	2.995.100	3.069.978
KULLANILAN İBİS OTEL KİRA GELİRİ		0	1.931.120	1.989.054	2.048.725	2.110.187	2.173.483	2.238.697	2.305.858	2.375.034	2.446.285	2.519.674	2.592.666	2.647.232	2.713.413	2.781.248	2.850.780	2.922.049	2.995.100	3.069.978
VİLLİK ÜST HAKKI BEDELİ (EURO)		-136.000	-139.400	-142.885	-146.457	-150.119	-153.872	-157.718	-161.651	-165.703	-169.945	-174.391	-178.144	-182.164	-186.361	-190.768	-195.399	-200.264	-205.374	-210.730
HASILATTAN PAY BEDELİ (EURO)		*	-128.722	-132.584	-136.591	-140.659	-144.878	-149.224	-153.701	-158.312	-163.061	-167.961	-173.011	-178.211	-183.561	-189.061	-194.711	-200.511	-206.461	-212.561
YENİLEME MALİYETİ (EURO)		0	-20.625	-21.441	-22.669	-24.211	-26.766	-29.335	-32.919	-36.517	-40.141	-43.791	-47.561	-51.461	-55.491	-59.641	-63.911	-68.301	-72.811	-77.441
EMLAK VERGİSİ (EURO)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
SİGORTA GİDERİ (EURO)		0,4%	-45.689	-47.331	-49.015	-50.740	-52.608	-54.619	-56.773	-59.081	-61.534	-64.141	-66.806	-69.626	-72.601	-75.731	-79.011	-82.441	-86.031	-89.771
TOPLAM HAKIKAT AKIŞLARI (EURO)		0	3.409.807	3.513.230	3.598.190	3.675.180	3.725.423	3.839.017	3.956.055	4.076.672	4.200.945	4.323.995	4.437.220	4.548.151	4.661.855	4.778.401	4.897.861	5.020.308	5.145.915	5.274.461

28.02.2020	28.02.2021	28.02.2022	28.02.2023	28.02.2024	28.02.2025	28.02.2026	28.02.2027	28.02.2028	28.02.2029
2.350.017	2.408.767	2.468.056	2.530.711	2.603.979	2.726.230	2.793.431	2.863.267	2.934.849	3.008.425
2.777.292	2.846.725	2.917.893	2.990.640	3.065.611	3.142.251	3.220.608	3.301.328	3.383.861	3.468.457
2.420.559	2.481.073	2.543.100	2.606.678	2.671.845	2.738.644	2.807.107	2.877.294	2.949.217	3.022.947
3.146.727	3.225.395	3.306.030	3.388.681	3.473.398	3.560.233	3.649.239	3.740.470	3.833.992	3.929.831
-217.416	-222.252	-228.423	-234.134	-239.987	-245.987	-252.136	-258.440	-264.901	-271.523
-32.188	-32.872	-33.796	-34.641	-35.507	-36.395	-37.305	-38.238	-39.194	-40.173
-102.452	-105.074	-107.639	-110.330	-113.088	-115.916	-118.813	-121.784	-124.828	-127.949
5.406.322	5.541.480	5.680.017	5.822.018	5.967.668	6.116.757	6.265.676	6.425.418	6.587.079	6.751.756
2.350.017	2.408.767	2.468.056	2.530.711	2.603.979	2.726.230	2.793.431	2.863.267	2.934.849	3.008.425
2.777.292	2.846.725	2.917.893	2.990.640	3.065.611	3.142.251	3.220.608	3.301.328	3.383.861	3.468.457
2.420.559	2.481.073	2.543.100	2.606.678	2.671.845	2.738.644	2.807.107	2.877.294	2.949.217	3.022.947
3.146.727	3.225.395	3.306.030	3.388.681	3.473.398	3.560.233	3.649.239	3.740.470	3.833.992	3.929.831
-217.416	-222.252	-228.423	-234.134	-239.987	-245.987	-252.136	-258.440	-264.901	-271.523
-32.188	-32.872	-33.796	-34.641	-35.507	-36.395	-37.305	-38.238	-39.194	-40.173
-102.452	-105.074	-107.639	-110.330	-113.088	-115.916	-118.813	-121.784	-124.828	-127.949
5.406.322	5.541.480	5.680.017	5.822.018	5.967.668	6.116.757	6.265.676	6.425.418	6.587.079	6.751.756

Değerleme Tablosu	
Risksiz Geliri Oranı	4,70%
Risk Primi	1,90%
İNDİRGE ME ORANI	6,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	67.878.298

Taşınmazın Kira Değeri

YILLAR	28.02.2011	28.02.2012
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	4.630.069

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)	4.247.770	4.242.710	4.209.154

NET BUGÜNKÜ DEĞER(EURO)		4.242.710
NET BUGÜNKÜ DEĞER(TL)		9.389.965

OTELLERİN YILLIK KİRA DEĞERİ(EURO)		4.242.710
OTELİN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ(EURO)		4.243.000

8.3.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın değeri, maliyet yöntemine göre **44.451.000 €**, gelir indirgeme yöntemine göre ise **83.103.000 €** 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 **67.878.000 €** olarak tespit edilmiştir.

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 değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **4.243.000 Euro (9.390.000.-TL) Euro** 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 **83.103.000 €** ve kira gelirinin net bugünkü değeri olan **67.878.000 €**'nin ortalaması olan **75.490.000.-€ (Yetmişbeşmilyondörtüzdoksanbin.-Euro) – 167.000.000.-TL (Yüzaltmışyedimilyon.-Türk Lirası)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

Bina sigortası bedeli, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü 2010 maliyetlerine göre, 12.900.321 Euro olarak hesaplanmış, hesaplanan bu maliyetin %35'i oranında teçhizat / tefrişat maliyeti de eklenerek **17.415.434 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 **17.850.151 Euro** olarak belirlenmiştir. Sigorta değerini hesaplamak için kullanılan inşaat maliyeti, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü 2010 maliyetlerine göre bulunmuştur. Mevcut durum itibarı ile binanın maliyet yaklaşımı bölümünde takdir ettiğimiz inşaat maliyeti üzerinden sigortalması 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 gelirlere göre bulunmuştur. Bu yöntemde hem mülk sahibine hem de işletmeciye kar sağlayan otelin toplam potansiyeli düşünülmüş olup herhangi bir satış durumunda bu değer önemli olacağı düşünülmüştür. Bu sebeple taşınmazın gelir indirgeme yöntemine göre bulunan değeri, kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira geliri ve toplam işletme potansiyeli ile sağlanacak gelirlerin indirgenmesi ile bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak bulunmuştur. Gelir getiren mülklerde

gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup 2 yöntemle hesaplanan gelir indirgeme değerinin dahil olacağı düşünölmüştür.



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.

İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu mahallesi, 1. Bölge, Sahilyolu mevkii, 85/1 pafta, 774 ada, 55 no'lu parsel üzerinde yer alan,

NOVOTEL VE İBİS OTEL'İN 28.02.2011 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

167.000.000 TL
(Yüzaltmışyedimilyon.-Türk Lirası)

75.490.000.-€
(Yetmişbeşmilyondörtvüzdoksanbin.-Euro)

İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu mahallesi, 1. Bölge, Sahilyolu mevkii, 85/1 pafta, 774 ada, 55 no'lu parsel üzerinde yer alan,

NOVOTEL VE İBİS OTEL'İN 28.02.2011 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

197.000.000.- TL
(Yüzdoksanvedimilyon.-Türk Lirası)

89.000.000.- EURO
(Seksendokuzmilyon.-Euro)

İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu mahallesi, 1. Bölge, Sahilyolu mevkii, 85/1 pafta, 774 ada, 55 no'lu parsel üzerinde yer alan,

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

9.390.000.- TL
(Dokuzmilyonüçvüzdoksanbin.-Türk Lirası)

4.243.000.- EURO
(Dörtmilyonikiyüzdokuzbin.-Euro)

İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu mahallesi, 1. Bölge, Sahilyolu mevkii, 85/1 pafta, 774 ada, 55 no'lu parsel üzerinde yer alan,

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

11.000.000.- TL
(Onbirmilyon.-Türk Lirası)

5.000.000.- EURO
(Beşmilyon.-Euro)

NOT:		
1		Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
2		KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı varsayılmıştır.
3		1 Euro = 2,2132 TL kabul edilmiştir. Euro değer bilgi vermek amacıyla vazırlmıştır.
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.

Taşınmazın tapu kaydında mevcut olan müşterek ipotegin proje finansmanı maksadıyla tesis edilmesinden dolayı konu mülkün GYO portföyüne alınabilmesinde ipotek açısından bir sakınca bulunmayacağı ve değerlendirme konusu arsa üzerinde üst hakkı bulununan oteğin cins tashihi yapılması durumunda GYO portföyüne alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre mümkün olabileceği düşünülmektedir.

Hüsnüye BOZTUNÇ
Lisanslı Değerleme Uzmanı (400811)

Adem YOL
Sorumlu Değerleme Uzmanı (Uz.400101)

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 34 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