

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

LYKIA LODGE KAPODOKYA

UÇİSAR /NEVŞEHİR

ARALIK 2013

2013/400-131-7



HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	5
3.4. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKLARI DEĞİŞİKLİKLERİ	5
3.5. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	5
3.6. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	7
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	7
4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	7
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	7
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	8
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	15
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	15
5.2. EKONOMİK VERİLER	16
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	20
5.2.2 TURİZM SEKTÖRÜ:	21
5.4. BÖLGE VERİLERİ	28
5.4.1. NEVŞEHİR İLİ	28
5.4.1.1. COĞRAFİ KONUM VE DOĞAL YAPI	28
5.4.1.2. FİZİKİ ÖZELLİKLER	29
5.4.1.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK ÖZELLİKLER	31
5.4.2. UÇHISAR İLÇESİ	31
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	32
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	32
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	32
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	34
7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	34
7.2 EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	34
7.3 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	35
7.4 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ	37
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	38
8.2. RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	38
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	38
8.4. G.Y.O PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	38
9. SONUÇ	38
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	39
9.2. NİHAİ DEĞER TABLOSU	39
10.EKLER	40
TAPU KAYITLARI	40
11.SERTİFİKASYONLAR	48

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.	
RAPORUN KAPSAMI	: Nevşehir ili, Merkez ilçesi, Uçhisar Köyü, Narderesi Mevkii, Nevşehir-Uçhisar karayoluna cepheli, 122 ada 2 ve 3 parseller üzerine inşa edilmiş Lykia Lodge Kapadokya Otel'in Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi	
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 02.12.2013	
DEĞERLEME TARİHİ	: 23.12.2013	
RAPORUN TARİHİ	: 26.12.2013	
RAPOR NUMARASI	: 2013_400_131_7	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: 27.12.2010 / 10_400_0126_1 20.12.2011 / 2011_400_113 30.12.2012 / 2012_400_89	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: M. Celalettin SOMUNCUOĞLU İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 402361	Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmoniigd.com.tr E-mail: info@harmoniigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İş Kuleleri Kule 2 Kat 9 34330 Levent, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Nevşehir ili, Merkez ilçesi, Uçhisar Köyü, Narderesi Mevkii, Nevşehir-Uçhisar karayoluna cepheli, 122 ada 2 ve 3 parseller üzerine inşa edilmiş Lykia Lodge Kapadokya Otel'in Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller, Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Beldesi, Nevşehir-Ürgüp karayolu, Uçhisar yol ayrımında yer alan, 28.827 m² yüzölçümlü 122 ada 2 parsel ve 11,409 m² yüzölçümlü 122 ada 3 parsel üzerinde kurulu olan; 3 katlı konferans merkezi ve bodrum + zemin + 5 normal katlı olarak betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş 4 yıldızlı Lykia Lodge Kapadokya Otel'dir. Otele ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ		
İLİ	: NEVŞEHİR	NEVŞEHİR
İLÇESİ	: MERKEZ	MERKEZ
MAHALLESİ/KÖYÜ	: UÇHISAR	UÇHISAR
SOKAĞI	: -	-
MEVKİİ	: NARDERESİ	NARDERESİ
PAFTA NO	:	
ADA NO	: 122	122
PARSEL NO	: 2	3
YÜZÖLÇÜMÜ	: 28.827,00	11.409,00
NİTELİĞİ	: BETONARME TURİSTİK OTEL RESTORANT TOPLANTI SALONU VE ARSASI	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	: 162/15634	162/15635
YEVMIYE NO	: 11117	11117
TAPU TARİHİ	: 07.10.2010	07.10.2010
HİSSE ORANI	: TAM	TAM
MALİK	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminden 12.12.2013 tarihinde saat 11:34 itibariyle alınan tapu kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde bilgiler bulunmakta olup, tapu kayıtları ektedir.

122 ada 2 parsel

Beyan

*Korunması gerekli kültür varlığıdır. 11.04.1988 tarih ve 1526 yevmiye

İrtifak

*24 Ağustos 2005 tarih ve 11970 teferruat listesinde Beyoğlu 15. Noterliğince tanzimli liste beyanlarda gösterilmiş olup ana dosyasındadır. 04.08.2005 tarih ve 4030 yevmiye

122 ada 3 parsel

Beyan

* Korunması gerekli kültür varlığıdır. 11.04.1988 tarih ve 1526 yevmiye

3.3. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde madde 3,2'de takyidat kayıtları açıklanmıştır. Söz konusu gayrimenkullerin üzerinde bulunan "Kültür Varlığıdır" şerhi ile ilgili olarak Nevşehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunda yapılan incelemeye göre taşınmazların bulunduğu bölge 10.11.1976 tarih ve A-69 sayılı kararla "SİT Alanı" 12.11.1999 tarih ve 1123 sayılı kararla "II. Derece Doğal Sit Alanı" ilan edilmiştir. Konu taşınmazlarda konu kararlara uygun yapılaşma tamamlanarak Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup "Kültür Varlığıdır" şerhi konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmemektedir.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakları Değişiklikleri

Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminden alınan tapu kayıtlarına göre konu gayrimenkuller 07.10.2010 tarih ve 11117 yevmiye no ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescilli olup, bu tarihten gerçekleşmiş herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Uçhisar Belde Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar krokisinde "değerleme konusu 122 ada 2 ve 3 parseller, 02.08.2005 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan Uçhisar Turizm İmar Planı sınırları içerisinde, "Turizm Yerleşme Alanları" olarak ayrılan bölgede kalmakta olup, TAKS: 0,30, KAKS: 0,60 Hmax: 15,50 m yapılanma haklarına sahiptir. "Planda belirtilen kullanım alanları dışında hiçbir tesis yapılamaz. Yapılacak tesisler sonradan hiçbir şekilde planda gösterilen amacı dışında kullanılamaz" denilmektedir. Bu alanlara otel, motel ve kamping türünden tesisler yapılabilmektedir. İmar Müdürlüğü'nden taşınmazın 2.derece sit alanında kaldığı öğrenilmiş olup bu alanlarda;

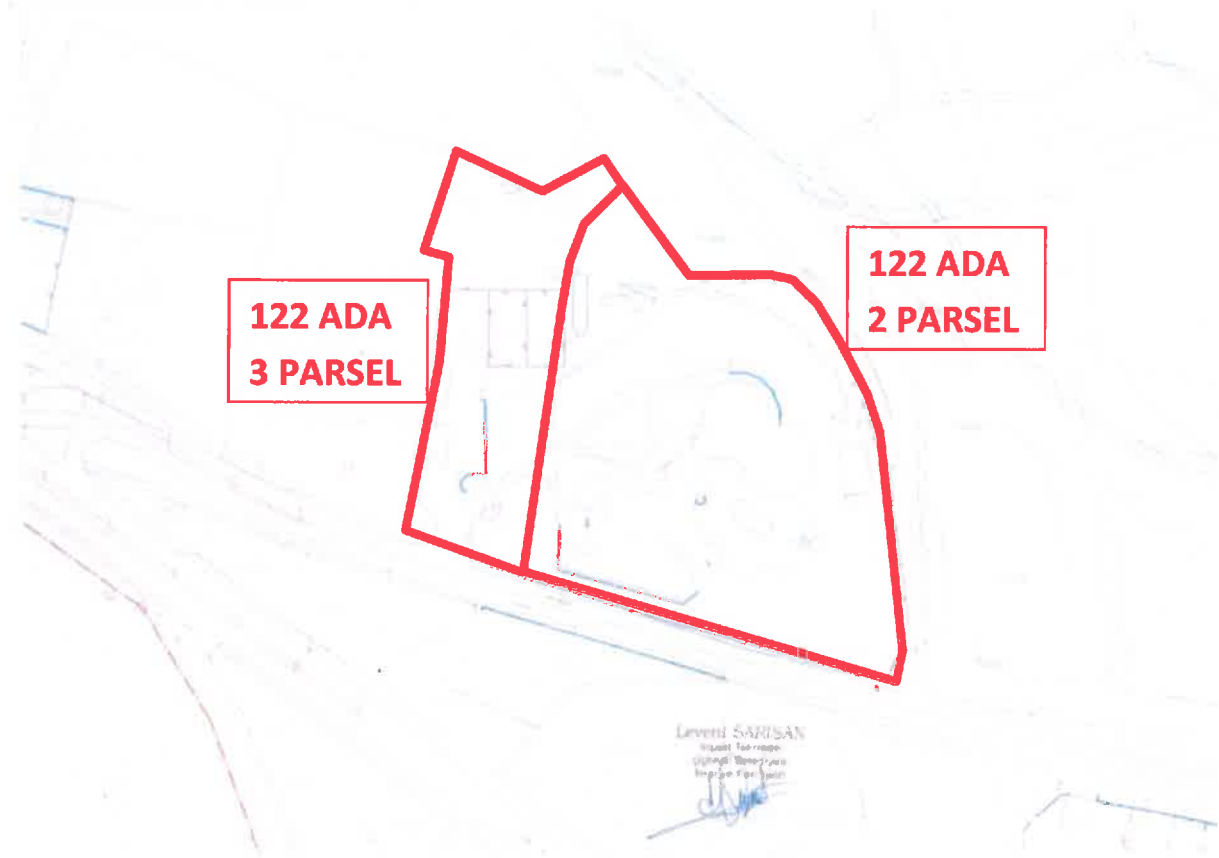
-İlke kararları kapsamında yapılaşma taleplerinin değerlendirilebilmesi için, uygulama imar planları ve uygulama projeleri ile gerekli belge (proje, ağaç, rölevesi, karardan veya varsa havadan çekilmiş fotoğrafları) ve bilgilerin yanı sıra Çevre, Turizm, Tarım, Bayındırlık ve İskân Bakanlıkları alanın özelliğine göre Orman Bakanlığı görüşleri, Nevşehir KTVK Kurulu'na sunulacaktır.

-Kullanıma açılacak alanlar için, yukarıda belirtilen koşullar ve geçiş dönemi yapılaşma koşullarının II.2,3. maddesi doğrultusunda hazırlanacak uygulama imar planları, Nevşehir KTVK Kurulu'nun onayına sunulup karar alındıktan sonra (plan onay sürecinde ortaya çıkacak değişikliklerin de Kurul onayı ile karara bağlanmasından sonra) yürürlüğe girer.

-Turizm amaçlı kaya oyma mekânlar için mevzi imar planı önerisi yanı sıra Çevre ve Şehircilik, Turizm Bakanlıklarının uygun görüşleri ile Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü'nün teknik raporları ve uygun ölçekli mimari ön proje ile birlikte Nevşehir KTVK Kurulu'na başvurulabilir. Konunun özelliğine göre, Nevşehir KTVK Kurulu'nun önereceği düzenleme projesi ve maket(ler) istenebilir.

-Tarımsal faaliyetler sürdürülebilir, ancak bu amaçla kaya oyma depo açılmaz.

Nevşehir İli, Uçhisar Belediyesinden edinilen 122 ada, 2 ve 3 parsellere ilişkin imar krokisi ve plan notları ekte sunulmuştur.



Kültür ve Turizm Bakanlığı Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünde yapılan incelemede, Bölge Kurulunun 01.04.2011 tarihli Nevşehir Valiliğine yazdığı yazıda;

Söz konusu 122 ada 2 ve 3 parsellerin 1971 yılında belirlenen doğal sit alanı tampon bölgesinde yer aldığı belirtilmiştir. 1999 yılındaki karar ile 1/25.000 ölçekli haritalarda yeniden belirlenen sit sınırı ve tanımlamalarda söz konusu parseller II. Derece doğal sit alanında kalmaktadır. İlke kararları uyarınca bu alanlarda kesin inşaat yasağı olmadığı belirtilmiştir. 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların ilgili Bakanlıklarca onaylanması sonucu turizm amaçlı kullanıma açılacakları yazmaktadır. Sonuç olarak söz konusu parsellerde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak I. ve II. Grup eski eser bir yapı bulunmadığı, ayrıca söz konusu parsellerin II. Derece doğal sit alanında yer almakta olup, kesin yapı yasaklı alanda olmayıp turizm amaçlı kullanılacak parseller olduğu belirtilmektedir.

Nevşehir İli, Kültür ve Turizm Bakanlığı Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 122 ada, 2 ve 3 parsellere ilişkin 01.04.2011 tarihli yazısı ektedir.

3.6. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatına başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

Uçhisar Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazlar üzerinde bulunan yapılara ilişkin 2 bodrum + zemin + 4 normal katta toplam 9.685 m² alanlı otel binası için düzenlenmiş 19.03.1990 tarih 2-48 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, 316,84 m² alanlı zemin kat restoran için düzenlenmiş 04.09.1997 tarih ve 97/14 sayılı Yapı Ruhsatı, 14.04.1999 tarih ve 9944 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, 1.114 m² alanlı toplantı salonu için düzenlenmiş 01.10.2003 tarih 2003/15 sayılı Yapı Ruhsatı ve 30.12.2004 tarih ve 2004/06 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

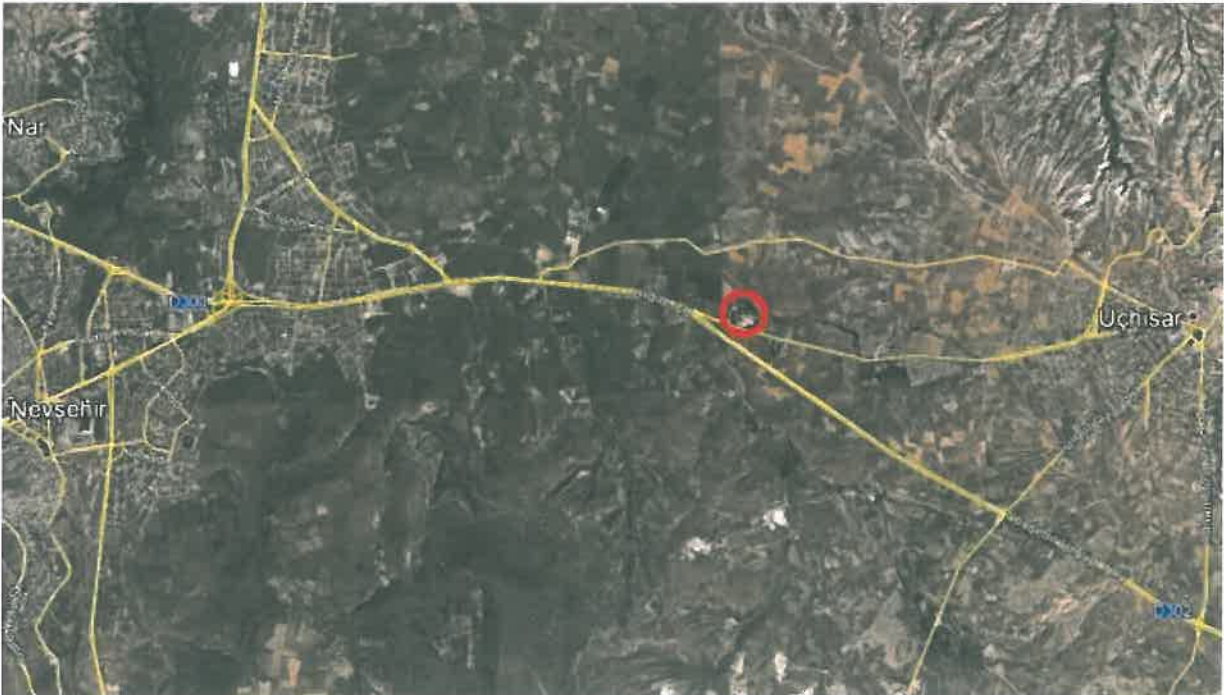
3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkulün bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde son üç yıl içerisinde gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller; Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Beldesi sınırları içinde kalmaktadır. Rapora konu olan gayrimenkuller Nevşehir Ürgüp Yolunun 3. Kilometresinde Uçhisar Yol ayrımında sol kolda konumlanmıştır. Gayrimenkulün bulunduğu bölge turizm tesis alanı olarak tanımlanmış olup bölgede referans noktası niteliğinde; rapora konu olan Lykia Lodge Otel ve 1 km mesafede yer alan Dedeman Otel bulunmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde boş arazilerin yoğun olduğu görülmektedir.



Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu alan kentin ana arteri olan D302 karayoluna yaklaşık 300 m. mesafededir. Taşınmazlara ulaşım çevredeki ana yollar üzerinden geçen toplu taşıma ve özel araçlar ile sağlanmaktadır.

Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuşucuşu Uzaklıkları

Mesafeler	Uzaklıklar (km)
Nevşehir	4,0
Uçhisar	3,0
Ürgüp	12,5



4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller, Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Beldesi, 122 ada 2 parselde kayıtlı 28.827 m² arsa üzerinde inşa edilmiş "Betonarme Turistik Otel, Restoran, Toplantı Salonu ve Arsası" niteliğindeki gayrimenkul ve bitişğinde yer alan 122 ada 3 parselde kayıtlı 11.409,00 m² yüzölçümlü "Arsa" niteliğindeki gayrimenkuldür.



Değerleme konusu 122 ada 2 ve 3 numaralı parsel Göreme – Uşhisar yoluna cepheli olarak konumlanmış olup her iki parsel müştereken Turizm Tesisleri olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu olan 122 ada 2 nolu parsel üzerinde bodrum + zemin + 5 normal katlı olarak betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş 4 yıldızlı Lykia Lodge Kapadokya Otel ve zemin + galeri katı olarak çelik yapı tarzında inşa edilmiş konferans salonu bulunmaktadır. Konu parsellerin çevresi tel örgü ile çevrili olup 122 ada 3 numaralı parsel üzerinde otele ait yürüyüş parkurları, açık otopark, spor alanı ve bahçe olarak kullanılan sosyal alanlar mevcuttur.

4.2.1. Gayrimenkulün İnşaat ve Teknik Özellikleri

122 ada 2 parsel üzerinde yer alan turizm tesisleri mimari projesinde A, B, C, D, E ve F olarak tanımlanmış bloklardan oluşmaktadır. Otel binası A, B, C bloklar olarak adlandırılmış 3 blok halinde tanımlanmış olup, 143 oda+1 suit oda olmak üzere 291 adet yatak kapasiteli olup, yapı kullanma izin belgesine göre toplam 9.685 m² kullanım alanına sahiptir.



Aynı parsel üzerinde yer alan konferans merkezi ise 1 gala ve toplantı salonu, 2 ayrı salon olarak bölünebilen 1 toplantı salonu, 1 küçük toplantı salonu ve 2 adet toplantı odasından oluşmakta olup brüt 1.114 m² kapalı alan için inşaat ruhsatı düzenlenmiştir. 122 ada 2 parsel üzerinde yer alan restoran ise 316,84 m² kapalı alana sahiptir.



Projesine göre taşınmazın A blok bodrum katında çamaşırhane, üniforma ve house keeping odaları, B blok bodrum katında jeneratör, tablo odası ve mekanik merkez, C blok bodrum katında tesisat galerisi, havuz makine dairesi bulunmaktadır. Ayrıca otelin bodrum katında 2 adet kalorifer kazanı, 2 adet buhar kazanı, klima santralleri, soğutma ve ısıtma grupları, 2 adet sıcak su tankı, jeneratör ve trafo, kurutma makineleri, yıkama makineleri, fitness salonu ve personel duşları ile personel yatakhaneleri bulunmaktadır.



Taşınmazın A blok zemin katında 9 adet oda, B Blok zemin katında 2 adet toplantı salonu, depo, oto kiralama, merdiven holü, asansör, bay-bayan WC ve 1 adet depo, C Blok zemin katında 12 adet oda, bilardo ve oyun salonu ile 3 adet dükkan, asansör ve resepsiyon bulunmaktadır.



Taşınmazın 1, 2, 3 ve 4. normal katlarının otel odaları bulunmaktadır. Otelin zemin katında 21 adet oda, 1, 2, 3 ve 4. katlarında 26'şar adet oda, 5. Kat 19 adet oda olmak üzere 143 adet standart ve 1 adet suit oda bulunmaktadır. Toplam 144 odada 291 yatak kapasitesi bulunmaktadır.



E blok; bodrum kat ve zemin katta restorandan oluşmakla birlikte, restoran kısmında 1 adet snack bar bulunmaktadır.



F blok bodrum+zemin+1 normal kattan oluşmakta olup projesine göre bodrum katta; kompresör odası, soyunma odaları, restoran hava santrali, yatak odaları, zemin katta; mutfak, balık hazırlık odası, günlük depo, sıcak mutfak, pasta mutfağı, soğuk mutfak, sebze soğuk oda, personel yemek servisi, 1.normal katta; otel müdürü odası, yatma ve yönetici personel odaları tanımlanmıştır.



Konferans merkezi ise 1.114 m² kapalı alanlı olup 1 gala ve toplantı salonu, 2 ayrı salon olarak bölünebilen 1 toplantı salonu, 1 küçük toplantı salonu ve 2 adet toplantı odasından oluşmaktadır.



4.2.2. Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri



Otel girişinde zemin traverten kaplı, duvarlar saten boya olup, tavanda spot lambalar bulunmaktadır.



Taşınmazın oda kısımlarının iç mekânında; zeminler halı kaplı, duvarları saten boyadır. Islak zeminlerde zemin ve duvar kaplamaları seramiktir. Banyolarda klozet, Hilton lavabo ve duşakabin bulunmaktadır.



Oda kapıları ve mobilyaları ahşap, pencereler alüminyum doğramadır. Ayrıca odaların her birinde tv, mini bar, telefon ve kablosuz internet bağlantısı bulunmaktadır.



Taşınmazın kat koridorlarında zeminler halı kaplı, duvarları saten boya olup, tavanlarda spot lambalar ve yangın sprinkleri bulunmaktadır.



Restoranda zeminler traverten kaplı, duvarlar saten boya olup, tavanlarda spot lambalar bulunmaktadır.



Konferans salonunda koridor zeminleri mermer kaplı, duvarları saten boya olup, tavanlarda spot lambalar bulunmaktadır.



Toplantı odalarında zeminler halı kaplı, duvarlar boya olup, asma tavanlar mevcuttur.



5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla göre 903 115 kişi artış göstermiş olup, erkek nüfusun oranı %50,2 (37 956 168 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (37 671 216 kişi) olarak açıklanmıştır. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, 2012 yılında % 12 olarak açıklanmış olup, 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye düşmüştür.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı % 77,3 İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak açıklanmıştır. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,7 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. İstanbul ilini %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana takip etmektedir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişi oldu. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun

en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri takip etti.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 olarak gerçekleşti. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfusun oranı 2011 yılına (%67,4) göre 0,2 puan artarak %67,6 (51 088 202 kişi) olarak gerçekleşti. 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %24,9'a (18 857 179 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %7,5'e (5 682 003 kişi) yükseldi. (Kaynak TÜİK 2012 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2010 yılında toparlanmaya başlayan küresel mali piyasalar 2012 itibarıyla, kısa vadeli risklerin azalmasıyla birlikte görece bir iyileşmenin görüldüğü bir döneme girmiştir. Bununla birlikte, orta vadede, düşük büyüme, yüksek işsizlik ve kamu ihalesi kırılganlıkları gibi küresel riskler devam etmektedir.

ABD ve AB'de alınan tedbirler, 2012 yılının son çeyreğinden itibaren finansal piyasa koşullarında iyileşmeye yardımcı olurken, gelişmekte olan ekonomilerin güçlü ekonomik aktivitelerini sürdürmeleri, küresel ekonomik aktivitenin önceki duruma göre bir toparlanma arz etmesini sağlamıştır. Bu çerçevede gelişmiş ekonomilerdeki temel kırılganlıklar ve bu alanlara yönelik yapısal tedbir gereksinimleri halen geçerliliğini korumaktadır. Parasal genişleme ve finansal piyasalar üzerindeki baskıların azalmasıyla birlikte, sınır ötesi bankacılık faaliyetleri artmıştır. Bu kapsamda, ABD ve AB kaynaklı parasal genişlemenin, küresel sermaye hareketleri üzerindeki kısa ve orta vadeli etkilerinin izlenmesi ve gelişmekte olan ekonomilerin şu ana kadar başarıyla yürüttükleri makro finansal çerçevenin orta vadeli bir bakışla sürdürülmesi gerekmektedir (BDDK Finansal Piyasalar Raporu Sayı, 2012).

Ekim 2013'de Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda dünya ekonomisi için büyüme beklentilerinin düşürüldüğü, IMF, 2013 küresel büyüme beklentisinin 0.3 puan azaltıp %2.9'a gerilediği açıklanmıştır. IMF'nin raporunda küresel büyüme beklentisinin 2014 yılında %3,62'ye çekilmesinde gelişmiş ülkelerdeki büyüme beklentisinin sabit öngörülmesi ve gelişen ülkelerdeki büyüme beklentisinin azalması yönündeki öngörüler etkili olmuştur.

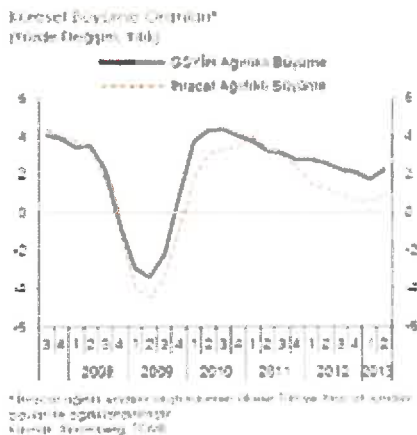
Tablo 1 : IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları

	2013	2012	2013 (*)	2014 (*)
Dünya	3,9	2,2	2,9	3,6
Gelişmiş Ülkeler	1,7	1,5	2,2	2,0
A.B.D.	1,8	2,6	1,6	2,6
Euro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,4	1,0
Almanya	3,4	0,9	0,5	1,4
Fransa	2,0	0,0	0,2	1,0
İtalya	0,4	2,4	1,8	0,7
İspanya	0,1	-1,6	-1,3	0,2
Japonya	0,6	2,0	2,0	1,2
İngiltere	1,1	0,2	1,4	1,9
Kanada	2,5	1,7	1,6	2,2
Diğer Gelişmiş Ülkeler	3,2	1,9	2,3	3,1
Gelişmekte Olan Ülkeler	6,2	4,9	4,5	5,1
Orta ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,3	2,7
BDI	4,8	3,4	2,1	3,4
Rusya	4,3	3,4	1,5	3,0
Güney Afrika	7,8	6,4	6,3	6,5
Çin	9,3	7,7	7,6	7,3
Hindistan	6,3	3,2	3,6	5,1
Latin Amerika ve Karayipler	4,6	2,9	2,7	3,1
Brezilya	2,7	0,9	2,5	2,5
Meksika	4,0	3,6	1,2	3,0
Ortadoğu ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	2,1	3,8
Türkiye	2,9	2,2	2,9	4,0

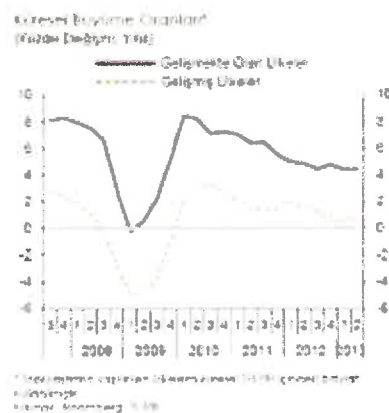
Kaynak :Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2013)

5.2.1.1. Küresel Büyüme Oranları

Küresel iktisadi faaliyet 2013 yılının ikinci çeyreğinde, sınırlı da olsa yukarı yönlü bir seyir izlemiştir (Grafik 1). Bu gelişmede, gelişmiş ülkelerde yaşanan olumlu büyüme performansının etkili olduğu söylenebilir. Bu dönemde ABD, Japonya ve İngiltere gelişmiş ülkeler büyümesine pozitif katkı yaparken, Euro Bölgesi'nde yaşanan resesyona¹ hız kaybettiği görülmektedir. Buna karşın, gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı söz konusu dönemde gerilemiştir (Grafik 2) (TCMB, Enflasyon Raporu, 2013).

Grafik 1 : Türkiye'de Küresel Büyüme Oranları


Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Enflasyon Raporu, 2013

Grafik 2:Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Küresel Büyüme Oranları


2012 yılında Türkiye %2,2 oranında büyümüştür. IMF, Türkiye'nin 2013 yılında %3,8 oranında büyüyeceğini tahmininde bulunmuştur. Ancak Türkiye ekonomisi 2013'ün ilk çeyreğinde %2,9, ikinci çeyreğinde %4,0 oranında büyümüştür.

¹ Resesyon: Ekonomik büyümenin belirli bir süre negatif ya da yavaş olmasıdır. Ekonomide atıl kapasitenin olması ya da ekonominin uzun vadeli büyüme oranından daha düşük bir oranda büyümesi olarak da tanımlanabilmektedir. (<http://muhasabeturk.org/ecopedia/402-r/1722-resesyon-nedir-ne-demek-anlami-tanimi.html>) Erişim tarihi 06.12.2013

Tablo 2: Bazı Ülke- Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)								
		Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2013	3,8	-0,4	1,6	2,5	1,5	3,8	7,6
	2014	3,5	1,0	2,6	2,5	3,0	5,1	7,3
OECD	2013	3,6	-0,4	1,7	2,5	1,5	3,0	7,7
	2014	3,8	1,0	2,9	2,2	2,3	4,7	8,2
DB	2013	3,6	-0,6	2,0	2,9	2,3	5,7	7,7
	2014	4,5	0,9	2,8	4,0	3,5	6,5	8,0
BM	2013	3,4	-0,4	1,9	3,0	2,9	5,5	7,8
	2014	3,8	1,1	2,6	4,2	3,5	6,1	7,7

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Ekonomik Görünüm Sunum, Kasım 2013 (IMF,OECD,DB,BM)

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye, rekabet kurallarının işlediği, özel sektörün ekonomide öncü, kamunun ise düzenleyici rol oynadığı, liberal dış ticaret politikasının uygulandığı, mal ve hizmetlerin bireyler ve kurumlar arasında engelsiz olarak el değiştirebildiği bir serbest piyasa ekonomisidir. Son 10 yılda Türkiye ekonomisi, Avrupa Birliğine üyelik sürecinin de etkisiyle büyük bir dönüşüm gerçekleştirmiş ve pek çok alanda yapısal reformlar hayata geçirilmiştir (T.C. Dış İşleri Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü 2013).

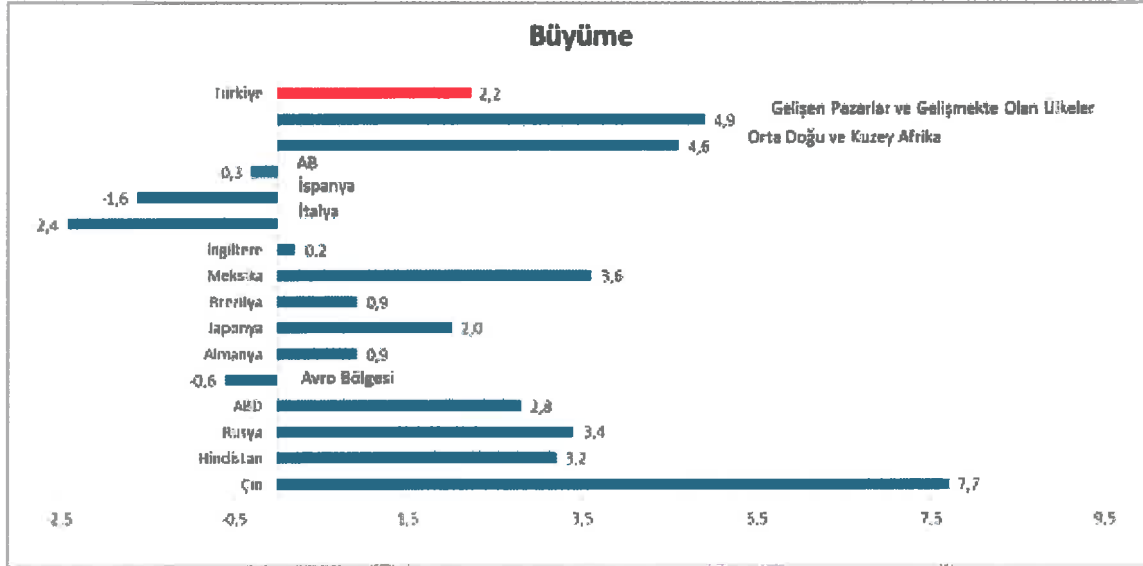
Türkiye Orta ve Doğu Avrupa’nın en büyük ekonomisi, Avrupa’nın ise en büyük altıncı ekonomisidir. 2000’li yıllar boyunca uyguladığı ekonomi politikaları ile yıllık ortalama %5’e varan büyüme oranı yakalayan Türkiye, küresel kriz dönemi ve sonrasında başarılı bir grafik sergilemiştir. Türkiye, gelişmekte olan ülkeler içinde 2009 yılından bu yana kredi/GSYİH oranı en çok artan ülkelerden biridir ve 2010 yılında 735 milyar USD gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYİH) ile Dünya Bankası verilerine göre dünyadaki 16. büyük ekonomi haline gelmiştir. Türkiye, kriz sonrası toparlanmaya çalışan dünya ekonomileri arasında ise 2011 yılı itibarıyla %8,5 büyüme oranı yakalayarak Çin’in (%9,2) hemen arkasında yerini almıştır. 2012 yılı son çeyreğinden bu yana bakıldığında da Türkiye yüksek kredi büyümesi ile benzer ülkeler arasında öne çıkmaktadır. Söz konusu artışta, özellikle yabancı para kredilerde, özelleştirme ve kamu altyapı yatırımlarına bağlı olarak kullanılan proje finansmanı kredileri önemli bir paya sahiptir. Ayrıca, düşük seviyelere gerileyen faiz oranlarının ve vadelerdeki uzamanın, başta konut ve ihtiyaç kredileri olmak üzere kredi talebini artırdığı görülmektedir. Küresel oynaklığın artış eğiliminde olduğu yeni dönemde kredi büyüme hızının makul seviyelerde gerçekleşmesinin finansal istikrara katkı sağlayacağı düşünülmektedir (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, 2013).

2013 birinci çeyrek boyunca, Türkiye ekonomisi canlanma göstererek, %3’lük bir büyüme gerçekleştirmiştir. Benzer bir başarı grafiği Türkiye’nin en büyük şehri İstanbul için de söz konusudur. İngiliz Brookings Enstitüsü tarafından hazırlanan Küresel Metropol İzleme Raporu’nda (Global Metro Monitor), küresel kriz sonrası dünyanın 150 önemli metropolü ekonomik olarak incelenmiş ve kriz sonrası en hızlı toparlanmayı sağlayan şehirler arasında İstanbul; Amerikalı, Avrupalı ve Çinli rakiplerini geride bırakarak ilk sırada yerini almıştır.

5.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuştur. 2012 yılına ait başlıca bölgeler ve ülkeler itibariyle GSYH Gelişme oranları Grafik 3’te verilmiştir.

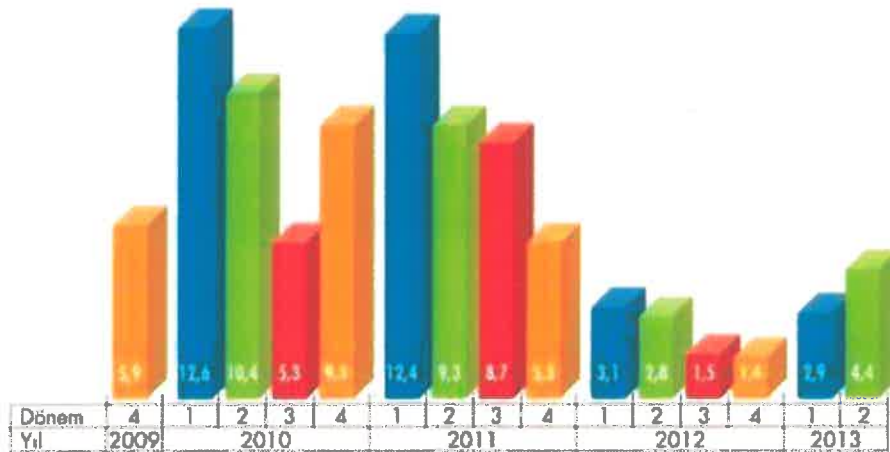
Grafik 3: Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibariyle GSYH Gelişmeleri (2012)



Kaynak: Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibariyle GSYH Gelişmeleri (2012)

Aşağıdaki grafikte (Grafik 4) görüldüğü üzere Türkiye ekonomisi bir büyüme eğilimi göstermektedir.

Grafik 4: Türkiye’de Ekonomik Büyüme Oranları (2009-2013)

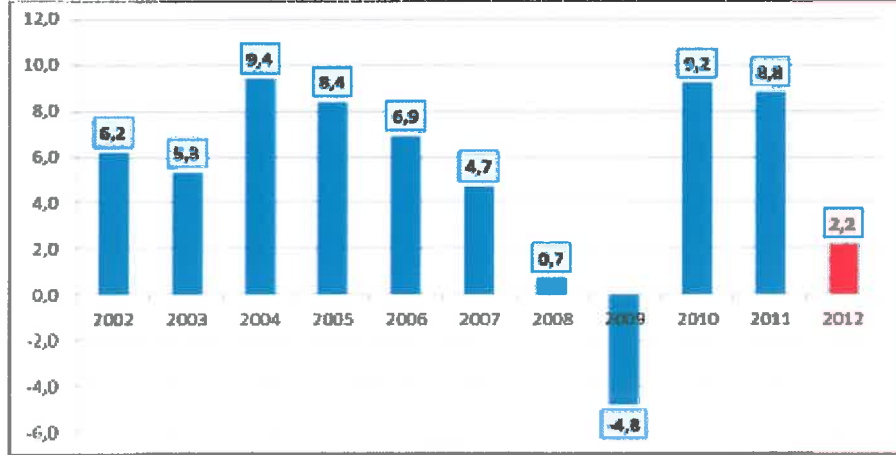


Kaynak: TÜİK

2013 yılının ikinci çeyreği itibariyle GSYH reel olarak % 4,4 büyürken, ekonominin büyüklüğü de reel olarak 30,1 milyar liraya çıkmıştır ekonomik büyüklük cari fiyatlarla 385,1 milyar lira, dolar olarak da 209,7 milyar dolara ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde ekonomik performansı olumlu etkileyen sektörler %5,4 reel büyüme ile tarım, %7,6 ile inşaat, %8,5 ile bankacılık (mali aracı kuruluşlar), %5 ile ticaret olarak karşımıza çıkmaktadır (T.C. Ekonomi Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü, 2013).

2011 yılında Türkiye Ekonomisi IMF'in %7,5'lik tahmininin üzerinde %8,8 oranında büyümüştür. 2012 yılında Türkiye ekonomisi %2,2 büyüme kaydetmiştir. 2013 yılının ilk çeyreğinde %2,9 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, ikinci çeyrekte %4,4 büyüme kaydetmiştir (Grafik 5).

Grafik 5 : Türkiye'de Yıllara Göre Büyüme Oranları



Kaynak: TÜİK

5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Dünya gayrimenkul sektörü kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (sub-prime mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebinin azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir. PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2008 ve 2009 yılı sonuçları da Türk gayrimenkul sektörüne olan yerli ve yabancı ilgisinin en çarpıcı ve açık göstergesidir.

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li Jones Lang LaSalle'in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında %50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Global Property Guide'nin 2012 yılı konut fiyatları araştırması dünyada gayrimenkul piyasasının güçlenmeye başladığını ortaya koymaktadır. Araştırma kapsamında değerlendirmeye alınan 41 pazarın 24'ünde 2011 yılında konut fiyatları yükselmiştir. Bunların arasında Türkiye de bulunmaktadır. Araştırmada 21 konut pazarı önceki yıla göre artış hızı açısından daha iyi performans sergilerken, 20 konut pazarında iyileşme hızının yavaşladığı dikkat çekmektedir. Dünya genelinde hemen her bölgeden canlanma olan sektörde özellikle ABD ve Ortadoğu yukarı yönlü eğilimin en çok hissedildiği pazarlar olmuştur.²

² Gayrimenkul sektöründe 2012 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 1.19, Avustralya'da,% 77, Hong Kong'da % 41, Çin'de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2013 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki son gelişmeleri içeren Emerging Trends in Real Estate Europe 2013 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2013) raporuna göre, İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'da gayrimenkul sektöründe öne çıkan 27 şehir arasında 4. sırada yer almaktadır. Bu ilk beş sırada yer alan diğer şehirler 'güvenli limanlar' olarak yatırımcıyı çekerken, İstanbul, gelişme senaryolarına ev sahipliği yaparak popüler bir 'liman' olmayı 2013 yılında da sürdürmektedir. Rapora göre; Avrupa'nın ticari gayrimenkul sektörü Alman şehirlerinin hakimiyetindedir. Yatırımcılar bu şehirlerden her birinin güçlü yerel mikro-ekonomik ortamından ve esnek emlak piyasası koşullarından cesaret almaktadır. Raporda, gayrimenkul şirketlerinin geçtiğimiz beş yılda faaliyetlerini yeniden yapılandırmasından ve zorlayıcı ekonomik ve emlak piyasası koşullarından yararlanmak için yeni stratejiler kullanmaya başlamalarından kaynaklandığı belirtiliyor.

5.2.2 TURİZM SEKTÖRÜ:

Turizm, dinlenmek, eğlenmek, görmek ve tanımak gibi amaçlarla yapılan geziler ve bir ülkeye veya bir bölgeye gezmen (turist) çekmek için alınan ekonomik, kültürel, teknik önlemlerin, yapılan çalışmaların tümüdür. Turistik gezi, insanların sadece bir yerden bir yere gitmesi değil kültürel, ekonomik ve toplumsal olarak da iletişim içinde olmalarıdır. Turizm sayesinde insanlar hem diğer ülkelerin, hem kendi ülkelerinde yaşadıkları bölgenin dışındaki güzelliklerin, hem de geçmişte yaşamış olan insanların bırakmış oldukları kültürel mirasın farkına vararak, gelecek kuşaklara daha yaşanılabilir bir dünya bırakmanın gerekliliğine inanarak hayata farklı açılardan bakabilirler. Turistler gittikleri ülke ya da bölgede gördükleri yerler karşılığında o yöre halkına para kazandırır. Yani turizm ziyaret edilen ülke ve bölgenin ekonomisine büyük bir maddi katkı sağlar. Turizm açısından ülkemize en çok Antalya ve Bodrum gelir kazandırır. Turizm sözcüğü ilkin 21. yüzyılda bazı İngilizlerin Avrupa'ya yaptığı yolculuklar için kullanılmıştır. II. Dünya Savaşı'ndan sonra bu eylem, dünya çapında yaygınlık kazanınca, turizm sözcüğü de dilden düşmez olmuştur. Eskiden yalnız zengin ve aylak kimselerin yaptığı bu geziler, ulaşım kolaylıklarının sürekli olarak gelişmesi (hız, konfor ve güvenlik gibi) ve kısa zamanda herkesin tatil yapmasını sağlayan toplumsal gelişmeler (oteller, moteller, kamp yerleri, tatil köyleri vb) sonucunda gittikçe çoğalmıştır.

Turistlerin barınmaları, eğlenip dinlenmeleri için yapılan oteller, moteller, pansiyonlar, plajlar, lokanta ve gazinolar, kamp alanları, eğlence yerleri, spor ve avcılık tesisleri, kaplıcalar birer turizm kurum veya kuruluşudur. Bu kurumların sayısı, konforu, personelinin güler yüzlülüğü, buralara ulaşım kolaylığı turist akımını artırır. Turizmi arttıran bir başka etmen de tarihi anıtların bolluğudur. Eski kent harabeleri, ünlü anıtlar (camiler, kiliseler, açık hava tiyatroları, müzeler vb...) her zaman insanların ilgisini çekmiştir. Bunların yanı sıra doğa güzellikleri de önemli bir ilgi kaynağıdır.

Turizm Sektörü, dünya ekonomisinde önemli yer tutan sektör haline gelmiş olup ülkelere döviz girdisini artırıcı özelliği, emek yoğun sektör olması nedeni ile geniş istihdam alanları sağlaması, ülke ekonomisine artı değerler katması, beraberinde diğer sektörlerin gelişimini olumlu yönde etkilemesi nedeni ile önemi gün geçtikçe artmaktadır.

> Dünya Turizm Sektörü

Seyahat, yakın geçmişe kadar üst sosyo-ekonomik grupların tutkusu olmuştur. Turizm hareketleri ise 19'uncu yüzyıl başlarından itibaren, tabana doğru yayılmaya başlamış, bireysellikten kiteselliğe geçiş yaşanırken, turistler için ticari organizasyonların sayısı da artmıştır. Amerika'nın keşfi sonrası turistik organizasyonlar kıtalara uzanmış, Türkiye'de, Avrupa'dan "Şark Ekspresi" ile İstanbul'a gelen turistlerle tanışmış, Sirkeci tren istasyonunda inen önemli kişiler, özel hazırlanmış kabinlerle insanlar tarafından konaklayacakları Pera Palas Otel'i'ne taşınmıştır.

Avrupa'da giderek yaygınlaşan turizm hareketleri, sektörün en önemli ayaklarından olan "konaklama sektörü ve seyahat acenteciliğini" de tetiklemiştir. Avrupa'da peş peşe modern otel zincirleri açılmış, o dönemdeki yeni dünya olan Amerika kıtasında da, Avrupa paralelinde gelişmeler yaşanmıştır. Bu kıtalar halen turizme erken girmenin avantajını yaşamaktadır. Bugün, dünya turizminin ağırlık noktasını Avrupa bölgesi oluşturmakta, bu kıta en fazla turizm hareketine sahne olma niteliğini korumaktadır. Uluslararası turist trafiğine bakıldığında ise; dünyada en fazla turist gönderen ve turist kabul eden ülkelerin özellikle Avrupa ve Amerika kıtasında yoğunlaştığı görülmektedir.

Dünya Turizm Örgütü'nün (WTO) verilerine göre, dünyadaki her 3 turistten biri AB vatandaşıdır. Ancak, tüm bu olumlu durum ve gelişmelere karşın, son yıllarda AB'nin ve ABD'nin dünya içindeki turizm payları giderek azalmaktadır. Başta Çin olmak üzere, Güneydoğu Asya ve Pasifik ülkeleri turistik açıdan yükselen cazibe merkezleri haline gelmektedir. Bunun nedenleri arasında en önemlileri, teknolojik gelişmeler sayesinde ulaşım ve haberleşme olanaklarının gelişerek, fiyatların ucuzlaması, keşfedilmeyeni keşfetme tutkusu ve turistik aktivitelere katılma beklentisi ...

Ekonomik, sosyal, kültürel ve doğal çevre ile sürekli etkileşim içinde ve döviz-istihdam yaratıcı özellikleriyle çok yönlü bir faaliyet alanı olan turizm, dünyanın en hızlı gelişen sektörüdür.

Dünya Turizm Örgütü tarafından hazırlanan yıllara göre dünyada turizmdeki büyüme grafiği sektörün gelişimini kanıtlamaktadır.

Tablo. 1 WTO Verileri ile 2012 yılı Dünya Turizmi

	2012
Turist Sayısı (Milyar)	1.035
Turizm Harcamaları (Trilyon Dolar)	1.075

Kaynak : B.M. Dünya Turizm Örgütü 2012 yıl sonu verileri

Dünyada turist sayısındaki yıllık ortalama artışın en yüksek olduğu dönem %9.9 ile 1950-1970 yılları arasında iken, 1970-1990 döneminde bu rakamın %5.2'ye 1990-2010 döneminde ise; %3.7' ye düştüğü görülmektedir. Grafikten de anlaşılacağı gibi 11 Eylül 2001 yılında gerçekleşen saldırı ve 2008 yılında yaşanan küresel Ekonomik kriz sektörün büyümesini engelleyici unsurlar olmuştur.

Son yıllarda Dünyadaki gelişme ve değişmelere paralel olarak turizmde de yeni bir dünya düzeni kurulması yönünde yeni bir sürece girildiğine ilksin saptama, son dönemde daha yüksek sesle dile getiriliyor. Uluslararası seyahat endüstrisi bugün itibarıyla Avrupa merkezlidir. Dünya turizm pazarı da Almanya ve İngiltere olmak üzere basını iki Avrupa ülkesinin çektiği Akdeniz bölgesi odaklı bir pazardır.

Bu tablo aynı zamanda günümüzde dünya turizm hareketi ve düzeninin ifadesidir. Ancak bu düzen hızla değişmektedir.

Son 2 yılda, özellikle turist girişlerinde, Avrupa merkezli dünya seyahat endüstrisi pazarında görülen yavaşlama ve gerilemenin karşısında Çin, Hindistan ve Rusya pazarlarından dışarı yönelen talebin güçlü artış kaydetmesi dikkatlerin buralara yöneltilmesini gerektiriyor. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO)'nün hazırladığı raporlarda, dünya turizm hareketinin merkezinin Avrupa'dan Asya'ya kayma sürecinin hızla devam ettiği belirtiliyor. Günümüz dünya turizminin merkezi olan Avrupa'da önemli gelişmeler yaşanıyor. Yunanistan ve İspanya'da yaşanan ekonomik sıkıntıların neden olduğu protestolar, siyasal gelişmeleri de etkileyen sosyal patlama düzeyine ulaşmıştır.

AB'nin lokomotifi Almanya'nın bütün çabalarına karşın, Avrupa Para biriminin içine girdiği belirsizlik süreci denetim altına alınamıyor. Avro'nun geleceği tartışılır hale geldi. Avrupa, hatta dünyanın yurtdışına en çok turist gönderen iki ülkesi İngiltere ve Almanya'nın yurtdışı çıkış vergileri ile ilgili yaptıkları düzenlemeler tüketicilere ek maliyetler getiriyor. Bunlar 2010'da yaşanan konjonktürel denebilecek gelişmelerdir. Dünya, bölgeler ve tek tek ülkelerdeki durum incelendiğinde, turizmde yeni bir dünya düzeni kurulma sürecine girildiği ve yeni bir dönemin başladığını göstermektedir.

Dünya Turizm Örgütü verilerine göre 2012 yılında gözlemlenen yaklaşık %4 'lük turizm gelir/ziyaretçi artışında tüm dünya ülkelerinde artış gözlemlenmişken, Ortadoğu ülkelerinde yaklaşık %5'lik azalış görülmüştür. Avrupanın yanı sıra 2011 yılında arap baharı olayları, deprem, tsunami ve sel felaketleri, Japonyadaki nükleer patlama konjonktürel denebilecek gelişmeler turizm seköründeki ziyaretçi sayısı ve gelirlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

UNWTO verilerine göre 2012 yılında dünya ölçeğinde turizm sektöründen elde edilen gelirler açısından en çok gelir elde edilen ülkeler sıralamasında A.B.D. 128.600.000.000 USD ile birinci sırada iken Türkiye 29.400.000.000 USD turizm geliri ile 11. sırada belirtilmiştir.

Tablo. 2 UNWTO Verileri ile 2012 yılı En Çok Turizm Geliri Kazanan ve En Çok Ziyaretçi Çeken Ülkeler

Sıra	Ülke	Turizm Geliri (Milyar Dolar)	Sıra	Ülke	Ziyaretçi Sayısı (Milyon Kişi)
1	A.B.D	128,6	1	Fransa	82,2
2	İspanya	55,9	2	A.B.D	66,1
3	Fransa	53,7	3	İspanya	57,7
4	Çin	50	4	Çin	57,4
5	İtalya	41,2	5	İtalya	45,9
6	Almanya	38,1	6	Türkiye	35,6
7	İngiltere	36,4	7	Almanya	30,4
8	Hong Kong	31,7	8	İngiltere	2
9	Avustralya	31,5	9	Hong Kong	23,8
10	Tayland	30,1	10	Rusya	28,2
11	Türkiye	29,4	18	Yunanistan	15,5
23	Yunanistan	12,9	20	Mısır	11,5
31	Mısır	9,9			

➤ Türkiye Turizm Sektörü

Turizm sektörü Türk insanının refahının yükseltilmesi ve Türkiye'nin kalkınmasında giderek daha fazla rol oynamaktadır. Turizmde daha hızlı büyüme, daha hızlı istihdam, daha yüksek rekabet gücü ve daha yüksek turizm geliri belirli şartların yerine getirilmesine bağlıdır. Bu durumda yatırım, teşvik, altyapı, çevre, yasal düzenlemeler, tanıtım, pazarlama, işletme, eğitim, kalite gibi unsurlar turizm hedeflerine ulaşmada kilit öneme sahiptir.

Türkiye'de turizme yönelik ilk etkinlikler, 1890'da yürürlüğe giren "Seyyhine Tercümanlık Edenler Hakkında Tatbik Edilecek 190 sayılı Nizamname" ile başlamıştır. Seyyahın Cemiyeti daha sonra "Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu" adını almıştır.1934'te kurulan "Türk Ofis"de turizm etkinlikleri yürütülmüş, 1939'da da, Ticaret Bakanlığı'nın kuruluşu sonrasında bu ofis, "Turizm Müdürlüğü" adını almıştır.1949'da, "Turizm Danışma Kurulu"nun toplanması kararlaştırılmış, 1953'te "Turizm Teşvik Kanunu" tasarısı kanunlaşarak yürürlüğe girmiştir.2 Temmuz 1963 gün ve 265 sayılı Teşkilat Kanunu ile "Turizm ve Tanıtma Bakanlığı" adını alınmış, daha sonra birçok sıfatlarla anılan Turizm ve Tanıtma Bakanlığı, son olarak, 2003'te "Kültür ve Turizm Bakanlığı" adını almıştır. 1980'li yılların ortasından itibaren uygulanmaya konulan "Turizm Teşvik Tedbirleri" ile sektörde ağırlıklı olarak Konaklama Tesisi ve Bakanlık belgeli yatak üretimi hızla artmıştır.Türkiye'de bugün, 40'a yakın turizm türü ile çalışmalar yürütülmekte olup bu sayı gün geçtikçe artmaktadır.

Türkiye'nin son 10 yılda dünya ekonomisinde artan ağırlığı ve öne çıkan yapısı turizme de yansımaktadır. Türkiyede Turizm gelir ve turist sayısı açısından sürekli bir değişim göstergesi olmuştur.

Türkiyede son yıllarda ekonomik büyümenin paralelinde yapılan ulaşım yatırımlarının yanı sıra özellikle arap ülkelerinde yaşanan olaylar, Yunanistan'daki iç huzursuzluk, Avrupa ülkelerindeki ekonomik çalkantı Türkiyede turizm potansiyelini önemli ölçüde etkilemiş etkenlerdir. Türkiye 2000-2010 yılları arasında yıllık ortalama % 12 artışla özellikle Akdeniz pazarında lider ülkelerden biri olmuştur.

Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre, 2012 yılı değerlendirmesinde dünyada en fazla turizm geliri elde eden ilk 25 ülkesi arasında 12. sırada yer almaktadır.

SIRA NO:	ÜLKELER:	TURİZM GELİRİ (1000 USD)	DEĞİŞİM	SIRA NO:	ÜLKELER	ZİYARETÇİ SAYISI	DEĞİŞİM
1	ABD	128.600.000 USD	% 10,7	1	FRANSA	83.018.000	+%1,8
2	İSPANYA	55.900.000 USD	% 1,2	2	ABD	67.000.000	+%6,8
3	FRANSA	53.700.000 USD	%6,7	3	ÇİN	57.700.000	+%0,3
4	ÇİN	50.000.000 USD	% 3,2	4	İSPANYA	57.700.000	+%2,7
5	İTALYA	41.200.000 USD	% 3,8	5	İTALYA	46.400.000	+%0,5
6	MACAO (ÇİN)	*38.500.000 USD	* %38,6	6	TÜRKİYE	35.700.000	+%3,0
7	ALMANYA	38.100.000 USD	% 6,2	7	ALMANYA	30.400.000	+%7,3
8	İNGİLTERE	36.400.000 USD	% 5,2	8	İNGİLTERE	29.300.000	-%0,1
9	HONG KONG	31.700.000 USD	% 14,1	9	RUSYA	25.700.000	+%13,4
10	AVUSTRALYA	31.500.000 USD	- % 0,2	10	MALEZYA	25.000.000	+%1,3
11	TAYLAND	30.100.000 USD	% 25,3				
12	TÜRKİYE	25.700.000 USD	% 2,4				

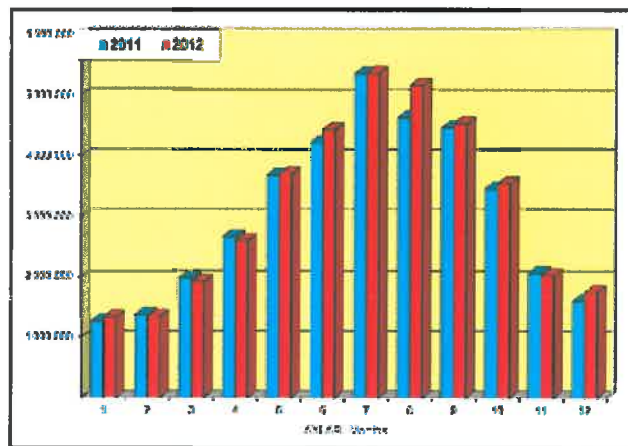
*Macao 2012 verilerine yer verilmemiş olup, 2011 yılına ait gelir verileri tabloya yansıtılmıştır.
Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (UNWTO),2012 verileri

TÜİK verilerine göre turizm gelirlerinin yıllara göre dağılımı tabloda gösterilmiştir. Bununla birlikte; grafiklerde de görüleceği gibi turizm gelirindeki azalmaya karşılık olarak turist sayısının arttığı görülmektedir.

YILLAR	TURİZM GELİRİ,1000 USD	ZİYARETÇİ SAYISI, KİŞİ	KİŞİ BAŞI ORTALAMA HARCAMA, USD
2001	10.450.728 USD	13.450.127	777
2002	12.420.519 USD	15.214.514	816
2003	13.854.868 USD	16.302.053	850
2004	17.076.609 USD	20.262.640	843
2005	18.153.505 USD	24.124.501	842
2006	18.593.950 USD	23.148.669	803
2007	20.942.501 USD	27.214.988	770
2008	25.415.067 USD	30.979.979	820
2009	25.064.481 USD	32.006.149	783
2010	24.930.996 USD	33.027.943	755
2011	28.115.694 USD	36.151.328	778
2012	29.351.446 USD	36.776.645	798

Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (UNWTO),2012 verileri

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2012 yılı verilerine göre 2003-2012 yılları arasında Yıllara göre Türkiye'ye gelen ziyaretçi sayıları incelendiğinde 2011 yılında 36.769.039 kişi sınır kapısından giriş yapmış iken, 2012 yılında bu sayı 37.715.225 kişiye yükselmiştir. Aylara göre ülkemize giriş yapan ziyaretçilerin geliş zamanları incelendiğinde ise ziyaretçilerin en çok Temmuz ve Ağustos aylarında gerçekleştirdiği görülmüştür.



2002 yılında 396.148 işletme belgeli yatak kapasitesine bağlı olan Türkiye, %71,7 oranında bir artış kaydederek, 2011 yılında 680.323 yatak kapasitesine ulaşmıştır. Yatırım belgeli konaklama tesisleri ile birlikte toplam yatak kapasitesi 950.180'e yükselmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu 2012 Yılı Turizm verilerine göre 2012 yılı itibari ile tesis türlerine göre mahalli idarelerce belgelendirilen konaklama tesisleri incelendiğinde 5.601 adet otel, 2893 adet pansiyon mevcuttur. Toplam 512.462 adet yatağa sahip konaklama tesislerinde toplam 226.954 adet oda mevcuttur.

TESİS TÜRÜ	TESİS SAYISI Number of Establishments	ODA SAYISI Number of Rooms	YATAK SAYISI Number of Beds	Type of Establishments
OTEL	5 601	172 928	375 317	Hotel
MOTEL	373	6 133	14 784	Motel
PANSİYON	2 893	40 389	100 748	Rooming House
TATİL KÖYÜ	27	1 519	4 609	Holiday Village
KAMPING	101	3 676	10 971	Camping
KAPLICA	43	2 309	6 033	Thermal Resort
TOPLAM	8 988	226 954	512 462	Total

T.Ü.İ.K. 2012 yılı Turizm verilerine göre ülke genelinde yer alan turizm tesislerine toplam 22.638.281 defa ziyaret gerçekleşmiş olup, ziyaretçilerin ortalama kalış süresi 2,3 gün olarak hesaplanmıştır.

YILLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI Number of Arrivals			GECELEME Nights Spent			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ Average Length of Stay			DOLULUK ORANI(%) Occupancy Rate(%)		
	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total
1992	2 575 596	8 083 677	10 659 272	4 882 387	12 231 716	17 114 102	1,9	1,5	1,5	6,30	25,40	31,70
1993	2 103 694	7 125 259	9 228 953	5 665 017	11 266 382	16 932 399	2,7	1,6	1,8	10,50	20,90	31,40
1994	2 033 570	9 369 305	11 402 875	5 174 735	14 326 975	19 501 730	2,5	1,5	1,7	7,20	19,90	27,10
1995	2 319 455	13 393 175	15 712 630	7 784 631	21 867 841	29 652 472	3,4	1,6	1,9	10,80	20,90	31,70
1996	3 494 092	13 154 862	16 648 944	10 507 297	20 177 556	30 684 853	3,0	1,5	1,8	10,00	19,30	29,30
1997	3 182 629	12 601 258	15 783 887	10 606 716	18 598 610	29 205 326	3,3	1,5	1,9	10,70	18,70	29,40
1998	2 304 724	11 153 495	13 458 219	7 164 792	16 421 704	23 586 496	3,1	1,7	1,9	7,70	19,70	27,40
1999	1 403 518	9 753 188	11 171 704	4 942 973	15 910 201	20 853 174	3,5	1,6	1,9	6,18	19,91	26,09
2000	1 662 095	9 515 085	11 177 090	5 993 602	15 487 749	21 481 351	3,6	1,6	1,9	5,68	14,69	20,37
2001	2 144 606	8 655 588	10 800 194	7 239 131	13 202 431	20 441 562	3,4	1,6	1,9	9,42	17,18	26,60
2002	3 249 837	8 455 432	11 705 269	9 901 035	13 028 808	22 929 843	3,0	1,5	2,0	11,44	15,05	26,49
2003	2 356 304	7 610 259	9 966 563	10 252 308	12 581 007	22 833 315	4,4	1,7	2,3	12,34	15,14	27,48
2004	3 095 238	7 674 201	10 769 439	12 343 889	12 973 531	25 317 400	4,0	1,7	2,3	15,32	15,97	31,29
2005	3 257 825	7 900 265	11 158 090	15 032 937	13 047 158	28 080 095	4,6	1,7	2,5	18,66	16,19	34,84
2006	2 280 485	8 079 047	10 299 532	10 254 891	12 654 788	22 909 679	4,5	1,6	2,2	14,20	15,70	29,90
2007	4 802 653	12 139 858	16 942 511	17 651 942	19 527 311	37 179 253	3,7	1,6	2,2	13,93	15,41	29,34
2008	4 115 212	11 458 804	15 574 016	16 672 587	19 494 427	36 167 014	4,1	1,7	2,3	13,93	15,57	29,50
2009	4 915 424	13 622 917	18 538 341	19 663 973	21 788 769	41 452 742	4,0	1,6	2,2	15,56	17,22	32,78
2010	7 834 701	15 656 190	23 490 891	25 814 062	26 214 953	51 028 935	3,3	1,6	2,2	16,56	16,18	32,74
2011	8 846 474	15 565 115	22 411 589	22 662 247	27 056 987	49 729 234	3,3	1,7	2,2	15,45	18,46	33,91
2012	6 388 684	16 249 597	22 638 281	22 508 367	28 656 168	51 164 535	3,5	1,8	2,3	15,04	19,15	34,20

İklim ve doğal yapısı itibari ile turizm yoğunluğu farklılık gösteren ülkemizde 2012 yılı itibari ile T.Ü.İ.K. tarafından açıklanan Aylara göre turizm konaklama tesislerine geliş istatistikleri incelendiğinde en yoğun olarak Mayıs-Eylül ayları arasındaki süreçte geceleme ve kalış sürelerinin arttığı gözlemlenmiştir. Mayıs ile Eylül ayları arasındaki doluluk oranı %32-42 aralığında olup, 2012 yılı için toplam doluluk oranı %34 olarak belirtilmiştir.

AYLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI			Months
	Number of Arrivals			Night Spent			Average Length of Stay			Occupancy Rate			
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	
Foreigner	Citizen	Total	Foreigner	Citizen	Total	Foreigner	Citizen	Total	Foreigner	Citizen	Total		
OCAK	209 142	1 005 931	1 272 073	905 605	1 622 943	2 528 548	2,9	1,8	2,0	6 19	19 64	26 13	January
ŞUBAT	234 756	1 057 263	1 292 019	692 232	1 621 090	2 317 132	2,8	1,8	2,0	7 23	21 22	28 45	February
MART	271 581	1 187 146	1 458 727	736 766	2 186 118	2 922 884	2,7	1,9	2,0	7 35	21 64	28 99	March
NİSAN	383 756	1 327 267	1 711 023	1 121 600	2 430 335	3 551 935	2,9	1,8	2,1	10 03	21 73	31 76	April
MAYIS	772 781	1 435 846	2 208 627	2 425 202	2 451 844	4 877 046	3,1	1,7	2,2	16 13	18 30	32 43	May
HAZİRAN	782 268	1 657 424	2 439 692	3 131 641	2 780 837	5 912 478	4,0	1,7	2,4	20 29	18 19	38 48	June
TEMMUZ	854 477	1 778 362	2 632 839	3 470 443	3 160 323	6 630 766	4,1	1,8	2,5	23 67	20 18	42 82	July
AGUSTOS	833 026	1 541 310	2 374 336	3 352 408	2 756 223	6 108 631	4,0	1,8	2,5	21 24	17 48	38 73	August
EYLÜL	887 876	1 605 366	2 493 242	3 940 613	2 684 753	6 625 366	3,6	1,7	2,6	23 64	17 63	41 27	September
EKİM	666 222	1 319 766	1 985 988	1 677 636	2 223 020	4 100 656	3,3	1,7	2,2	14 66	17 24	31 79	October
KASIM	304 782	1 109 621	1 414 403	821 649	2 072 481	2 894 130	2,7	1,8	2,0	8 46	21 37	29 84	November
ARALIK	280 962	1 189 538	1 470 500	780 666	2 067 971	2 788 637	2,9	1,7	1,9	7 06	20 24	28 20	December
TOPLAM	6 388 684	16 249 597	22 638 281	22 988 367	29 688 168	51 166 535	3,3	1,8	2,3	12 94	18 19	34 29	Total

Turizm sektöründen elde edilen gelirler incelendiğinde 2011 yılında toplam 28.115.692.000 USD olan turizm geliri, 2012 yılında 29.351.446.000 USD'ye yükselmiştir. 2013'ün ilk çeyreğinde ise turizm gelirleri 4.918.553.000 USD olarak açıklanmıştır.

YILLAR Years	TOPLAM - Total				YABANCI - Foreigner			VATANDAŞ - Citizen		
	TURİZM GELİRİ Tourism Receipt (1000 \$)	ZİYARETÇİ SAYISI Number of Visitors	ORTALAMA HARCAMA Average Expenditure	GSMH'ye Katkı Hizmet Harcamaları (***)	TURİZM GELİRİ Tourism Receipt (1000 \$)	ZİYARETÇİ SAYISI Number of Foreigner	ORTALAMA HARCAMA Average Expenditure	TURİZM GELİRİ Tourism Receipt (1000 \$)	ZİYARETÇİ SAYISI Number of Citizens	ORTALAMA HARCAMA Average Expenditure
2003	13 854 866	16 302 053	850	113 339	10 141 116	13 701 419	740	3 600 411	2 600 634	1 384
2004	19 076 606	20 262 640	843	152 937	13 961 118	17 202 996	759	3 862 552	3 059 644	1 262
2005	20 322 112	24 124 501	842	221 915	15 725 813	20 522 621	766	4 374 383	3 601 880	1 214
2006	18 593 951	23 148 669	805	211 580	13 918 757	19 225 948	722	4 463 614	3 872 721	1 153
2007	20 942 500	27 214 988	770	302 303	15 936 347	23 017 081	692	4 703 850	4 197 907	1 121
2008	25 415 067	30 979 979	820	384 332	19 612 296	26 431 124	742	5 416 439	4 546 835	1 191
2009	25 064 482	32 006 149	783	310 150	19 063 702	27 347 977	697	5 690 629	4 658 172	1 222
2010	24 930 997	33 027 943	755	262 627	19 110 003	28 510 852	670	5 558 366	4 517 021	1 231
2011	28 115 692	36 151 328	778	254 753	22 222 454	31 324 528	709	5 638 484	4 826 800	1 168
2012	29 351 446	36 776 645	796	242 261	22 754 807	31 655 188	719	6 354 378	5 121 457	1 241
2013(*)	4 918 553	5 008 425	982	35 915	3 538 792	4 076 518	868	1 343 846	931 907	1 442

T.Ü.İ.K 2012 yılı Turizm Giderleri verilerine göre 2011 ile 2012 yılları arasında gerçekleşen toplam turizm giderlerinde yılın ilk üç aylık çeyreğinde ~%38 oranında azalma gözlemlenmiş olup, 2012 yılının ilk çeyreği ile 2013 yılı ilk çeyreği arasında ~%39'luk gider artışı gözlemlenmiştir. 2012-2013 yılı arasındaki dönemde turizm sektöründe gözlemlenen yatırımlar dolayısı ile artan gelirlerin yanı sıra giderlerin de arttığı gözlemlenmiş olup, 2013 yılının geri kalan döneminde turizm sektöründe beklenen artış oranının önceki dönemlerdeki ivmede olamayacağı görüşü, Turizm sektöründe hizmet veren firmalarca telafuz edilmiştir.

AYLAR - Months	YILLAR - Years				DEĞİŞİM ORANI (%) Rate of Change (%)		
	2010	2011	2012	2013	2011/10	2012/11	2013/12
OCAK-January	311,8	424,8	271,2	341,9	36,2	-36,2	26,0
ŞUBAT-February	366,9	436,8	258,7	419,0	19,1	-40,8	61,9
MART-March	457,2	539,8	340,2	444,5	18,1	-37,0	30,6
3 AYLIK TOPLAM 3 Months Total	1 135,9	1 401,5	870,2	1 205,4	23,4	-37,9	38,5
NİSAN-April	403,7	487,5	391,9		20,8	-19,6	-100,0
MAYIS-May	451,7	509,0	416,3		12,7	-18,2	-100,0
HAZİRAN-June	489,9	544,0	478,3		11,0	-12,1	-100,0
TEMMUZ-July	643,7	479,0	399,6		-25,6	-16,6	
AĞUSTOS-August	451,6	375,0	368,6		-17,0	-1,7	
EYLÜL-September	468,0	371,8	292,6		-20,6	-21,3	
EKİM-October	569,4	447,8	497,9		-21,4	11,2	-100,0
KASIM-November	686,3	481,6	495,4		-29,8	2,9	-100,0
ARALIK-December	574,3	434,4	382,5		-24,4	-11,9	-100,0

Türkiye’ de mevcut turizm potansiyeli ve gelişimine bakıldığında yatak kapasitesinin 2/3 ü sahil turizmine yönelik olarak planlanmıştır. Diğer turizm çeşitleri; Sağlık ve termal turizmi, kış turizmi, yayla turizmi, mağara turizmi, av turizmi, kongre turizmi, golf turizmi, yat turizmi, kültür turizmi, botanik turizmi, gençlik turizmi olarak sıralanmaktadır.

2012 yılına ait Nevşehir bölgesi otelleri turist sayısı ve geceleme süresine ilişkin istatistik aşağıda sunulmuştur.

İLLER	İLÇELER	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
NEVŞEHİR	Merkez	272 815	83 382	356 197	477 222	122 874	600 096	1,7	1,5	1,7	46,34	11,93	58,27
	Avanos	45 036	4 587	49 623	105 989	9 261	115 250	2,4	2,0	2,3	43,67	3,82	47,48
	Kozaklı	8 700	75 237	83 937	15 093	149 193	164 286	1,7	2,0	2,0	2,29	22,68	24,98
	Ürgüp	245 099	41 779	286 878	496 158	68 524	564 682	2,0	1,6	2,0	52,19	7,21	59,40
	Toplam	571 650	204 985	776 635	1 094 462	349 852	1 444 314	1,9	1,7	1,9	37,99	12,14	50,14

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı İstatistik Verileri

5.4. BÖLGE VERİLERİ

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.4.1. Nevşehir İli

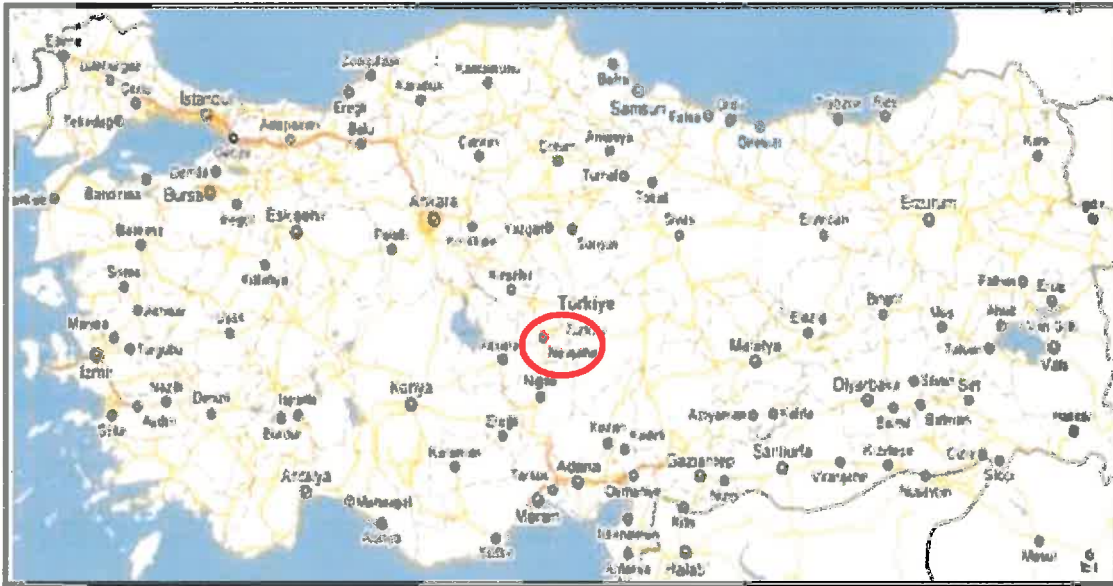
5.4.1.1. Coğrafi Konum ve Doğal Yapı

İç Anadolu Bölgesi’nde yer alan Nevşehir İli 5.392 km² yüzölçümüne sahip olup bünyesinde 8 İlçesi ile birlikte, 2012 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 285.190 nüfusu barındırmaktadır. Nevşehir İli doğusunda Malatya, kuzeybatısında Kırşehir ve Kırıkkale, batısında Aksaray, güneyinde Niğde illeri ile çevrilidir.

Nevşehir bölgesi tarih içerisinde çeşitli devlet, toplum ve önemli kişilerin adlarıyla anılan dönemler yaşamıştır. Nevşehir Bölgesi'nin tarihi M.Ö. 3000'lerde yaşamış Asur ticaret kolonileri ve Hititlere kadar gitmektedir. Nevşehir Bölgesi'ni üç ana dönemde incelemek mümkündür.

Birinci dönem paleolitik, neolitik ve antik dönemlerdir. İkinci dönem Roma ve Bizans dönemleri ve son dönem Türk dönemidir. Kapadokya'da paleolitik döneme ilişkin izlere pek az rastlanmakla birlikte, bugüne kadar elde edilen veriler bu izlerin erken paleolitik dönemden çok, son paleolitik döneme ait olduğunu göstermektedir.

Paleolitik dönemden sonra volkan patlamalarının uzun süre insan yerleşimine müsaade etmediği sanılmaktadır. Sürekli iktidar değişikliklerinin yanı sıra, bölgeyi istila edenlerin her seferinde, ürünleri yağmalamaları ve baskı yapmaları ile bunalan Kapadokya halkı, Roma imparatorluk merkezinde Cumhuriyet yönetiminin devrilmesinden sonra, giderek Roma'nın ağır baskısı altına girmiş, bölgedeki krallar Roma yönetiminin birer uydusu haline gelmişlerdir. Kapadokya, M.S. 17'de Roma Kralı Tiberius tarafından Roma'ya bağlanmış, bir yıl sonra da vilayet ilan edilerek bir vali (legat) atanmıştır. Kapadokya Eyaletinin sınırları kuzeyde Samsun'a, güneyde Kikya'ya, batıda Tuz Gölü'ne, doğuda Fırat kıyılarına kadar uzanmıştır. Kapadokya'da Türk dönemi, Bizans'tan sonra Selçukluların bölgeye hâkimiyeti ile başlamaktadır. Anadolu beylikleri ve Osmanlı Devleti'nin etkileri, Milli Mücadele ve Cumhuriyet dönemi ile devam etmektedir. Cumhuriyet sonrasında gelişip büyüyen, Niğde'ye bağlı bir ilçe olan Nevşehir'e 1954 yılında il statüsü verilmiştir.



5.4.1.2. Fiziki Özellikler

Kapadokya, Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden birisidir. Özellikle tarih, kültür ve inanç turizmi değerleri açısından dünyada tek örnektir. Peribacalarının buna eklenmesiyle Kapadokya dünya turizminin gözde merkezlerinden biri olma iddiasını taşımaktadır.

Kapadokya'nın jeolojik özellikleri, tarih öncesi dönem uygarlıkları için çekicidir. Temel ihtiyaç maddesi olan su yataklarına sahip olmasının yanı sıra, Kapadokya herhangi bir alete ihtiyaç duymadan

şekillendirilebilecek kayalıkları ile bölgede yaşayan insanların barınma ve korunma ihtiyaçlarını karşılamıştır. İlk Çağ medeniyetlerinden kalan izler arasında arkeolojik kazılar sonucu değerli eserlerin bulunduğu höyüklerin önemli bir yeri bulunmaktadır. Dünyada bir benzerine rastlanmayan yeraltı şehirlerinin hangi dönemde yapıldığı bilinmemekte olup ancak Hıristiyanlığın yayılışından daha önceki dönemlere ait oldukları anlaşılmaktadır. Bazı yeraltı şehirlerinde Hitit ve Frig uygarlıklarına ait kutsal simgelere rastlanmaktadır.

Göller: İldeki baraj göletler, Avanos, Gülşehir, Hacıbektaş ve Kozaklı ilçelerinde bulunmaktadır. Yalıntaş Göleti 10.000.000 m³ kapasiteli su toplama havzasıyla yüksek kapasiteli bir gölettir. Kaynağını Gökçetoprak Çayı'ndan alan gölet Gülşehir ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Diğer göletlerin kapasitesi 2.500.000 m³'ten küçüktür. Bölgede biri henüz tamamlanmamış dört baraj bulunmaktadır bunlar: Ayhanlar, Doyduk, Tatların ve Damsa baraj gölleridir. Su kapasitesi en fazla olan 39.500.000 m³ ile Avanos'daki Ayhanlar Barajı'dır. Bu baraj kaynağını Kızılıöz Deresi'nden almaktadır. Acıgöl'de bulunan Tatların Barajı kaynağını Deriniz-Aciz'den almakta olup, Ürgüp İlçesi sınırları içerisinde olan Damsa Barajı ise Damsa Çayı'ndan kaynağını almakta ve 7.120.000 m³ su kapasitesine sahiptir.

Akarsular: Nevşehir İli, jeolojik yapısı nedeniyle akarsu bakımından fakirdir. Akarsular, faydalanılmaya imkân vermeyecek ölçüde derinden akmaktadır. İlin belli başlı akarsuyu Kızılırmak'tır. Kızılırmak, Nevşehir volkanik kütlesi önünden kuzeybatıya doğru yön değiştirerek akan tek akarsudur. Uzunluğu yaklaşık 1.355 km dir.

Ovalar: Nevşehir'in en büyük ovası Derinkuyu ovasıdır. Kızılırmak vadisi, il alanı içinde yer yer genişlese de hiçbir yerde ova sayılabilecek düzlükler oluşturmamaktadır. İlin güneydoğu ucunda yer alan Derinkuyu, Konya kapalı havzası içinde yer almaktadır. Yöreden doğuya doğru çok sayıda küçük vadi açılmakta ve bu vadilerin tabanları Derinkuyu yöresinde birleşerek geniş düzlükler meydana getirmektedir.

Dağlar: Nevşehir'deki dağların oluşumu III. Jeolojik zamana rastlar. Alp kıvrımlaşması sırasında Kuzey Anadolu ve Güney Anadolu dağları sekilenirken ortaya çıkan sıkışmalarla Orta Anadolu'da yükselme ve çökmeler meydana gelmektedir. Çöken kesimde yer alan Nevşehir toprakları, III. Jeolojik zamanda göl suları altında kalmıştır. Daha sonra yörede yoğun volkanik ve tektonik hareketler olmuş, il alanının önemli bir bölümü lav ve tüflerle kaplanırken diğer yandan yeni kırılmalar ve püskürtmelerle dağlar şekillenmiştir. İldeki başlıca dağlar Erdal Dağı, Horul Dağı, Kızıl Dağı, Hırka Dağı, Oylu Dağı, Kermil Dağı, Uçhisar (Akdere) Dağı, Topuz Dağı ve Ziyaret Dağı'dır.

Deprem durumu açısından Nevşehir, 3. derecede tehlikeli deprem bölgesinde bulunmaktadır. Kırşehir ve Kayseri gibi bölgesel deprem sahalarının tesirinde kalabilir. Avanos, Özkonak, Göynük, Sarılar, Hacıbektaş, Kozaklı, Karahasanlı, Ürgüp, Aksalur, Mustafapaşa, Ortahisar yerleşim yerleri ise 3. derecede tehlikeli deprem bölgesindedir.

İklim: Nevşehir, yazları sıcak ve kurak, kışları ise soğuk ve yağışlı geçen tipik bir karasal iklime sahiptir. İldeki en yüksek sıcaklık değeri 18 Temmuz 1962'de 37,6 derece olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık ise 4 Şubat 1960 tarihinde -23,6 derece olarak ölçülmüştür. Yağış miktarına bakıldığında, yaz aylarının

(Temmuz-Ağustos) ve sonbahar aylarının (Eylül-Ekim) genellikle yağışsız ve kurak geçtiği görülmektedir. 1960-1997 yılları arasında yapılan ölçümlere göre, ildeki ortalama yıllık yağış 429,4 kg/m³'tür. Bu yıllar arasında belirlenen en düşük toplam yağış miktarı 289,3 kg/m³'tür. En yağışlı yıl olan 1962'deki yağış miktarı ise 570,1 kg/m³ olarak ölçülmüştür. Aynı dönem içinde yapılan değerlendirmeye göre 141,9 kg/m³ ile 1990 Mayıs'ı en yüksek yağışlı ay olmuştur. İklimin niteliği itibarıyla kış ve bahar aylarında nem oranı daha yüksektir. Yaz aylarında bu oran düşmektedir. 1960-1997 yılları arasında ortalama nem oranı %60,6 olmuştur.

5.4.1.3. Nüfus ve Demografik Özellikler

Nevşehir kent merkezini de içine alan merkez ilçeye 9 belediye ve 9 köy bağlıdır. Merkez İlçenin en büyük belediyesi, kent merkezinde kurulu Nevşehir Belediyesi'dir. Diğer belediyeler kasaba olarak bilinen, köyden büyük, şehirden küçük yerleşim alanları üzerinde kurulu belediyelerdir. Bu kasabalar, Çat, Göre, Göreme, Kavak, Kaymaklı, Nar, Uçhisar ve Sulusaray'dır.

1997 Yılı Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Merkez ilçenin toplam nüfusu 93144, kent merkezi (Nevşehir Belediyesi'nin kurulu olduğu yerleşim alanı) nüfusu ise 60.305'tir. 2000 Yılı Genel Nüfus Sayımı geçici sonuçlarına göre; ilçenin genel nüfusu 105.965, kent merkezi nüfusu ise 67.968'dir. İki nüfus sayımı arasında geçen süre içerisinde ilçenin genel nüfusu % 14 (12.821 kişi), kent merkezinin (Nevşehir Belediyesi'nin) nüfusu ise % 13 (7.663 kişi) oranında artmıştır. İlçe sınırları içindeki kasaba belediyelerinden Göreme ve Sulusaray Belediyelerindeki küçük bir nüfus azalmasının dışında, belediyelerin nüfuslarında artış olmuştur. Özellikle Kaymaklı Belediyesi'nin nüfusu üç yıl içerisinde % 51 oranında artmıştır. Benzeri bir durum ilçenin köyleri için de gözlenebilmektedir; Basansarnıç ve Çiftlik Köylerinin haricinde tüm köylerde nüfus artışı kaydedilmiştir.

5.4.2. Uçhisar İlçesi

Konum ve İdari Yapı: 3.820 kişi nüfuslu Uçhisar Beldesi Avanos-Göreme yolu üzerinde, Avanos'a 7 km uzaklıktadır. Bölgenin en yüksek noktasında yer alan Uçhisar, yerleşim birimi açısından Ortahisar'a ve Ihlara Bölgesi'ndeki Selime Kalesi'ne benzemektedir. Üçgen formunda iki büyük kütleli ve onları çevreleyen kuleleri andıran kayaların meydana getirdiği bu muhteşem jeolojik oluşum halk tarafından "kale" olarak adlandırılır. Uçhisar Başlıca 3 adet mahalleden oluşur. Bu mahalleler; Aşağı Mahalle, Yukarı Mahalle ve Tekelli Mahalleridir.

İklim: Bölgede şiddetli bir karasal iklim hüküm sürmekle birlikte, kış ayları soğuk, yaz ayları ise sıcak ve kurak geçmektedir.

Tarım: Uçhisar'da en çok yetiştirilen ürünler tahıl ürünleridir. Ekili alanların büyük bir bölümünü tahıl ürünleri kaplar. Buğday, arpa, yulaf, fasulye ve bakla en çok ekimi gerçekleştirilen ürünlerdir. Ayrıca bölgede bağcılık önemli bir geçim kaynağı olup üzüm yetiştiriciliği büyük önem taşımaktadır.

Sanayi: Beldede sanayi gelişmemiş olmakla birlikte bölgedeki un fabrikaları başlıca sanayi kuruluşları arasında yer almaktadır. Bölgede yetişen üzümlerden üretilen şarapta bölgedeki başlıca gelir kaynaklarından birini oluşturmaktadır.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri**'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık

piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların Nevşehir-Ürgüp D302 karayoluna yakın konumda olması,
- Parsellerin topoğrafik yapısının düz olması,
- Parsellerin turizm tesis alanı imarlı olması,
- Özgün mimarisi,
- Taşınmazların tam mülkiyet yapısında olması,(hisseli olmaması),
- Değerleme konusu 3 numaralı parselin ilave inşaat hakkının olması,
- Tesiste yakın tarihte renevasyon yapılmış olması,

❖ ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların turizm aktivitelerinin yoğun olduğu Kapadokya bölgesine uzak bir konumda bulunması,
- Gayrimenkullerin karayolu ile aynı kotta olmaması, yol seviyesinden daha düşük kotta olması,

❖ FIRSATLAR

- Bölgedeki doğal kimlik ve kültürel birikim,
- Bölgedeki nitelikli tesis sayısının azlığı,
- Bölgedeki turizm faaliyetlerinin gittikçe önem kazanması,

❖ TEHDİTLER

- Gayrimenkul piyasasındaki durgunluk,

7.2 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkul üzerinde onaylı imar planı doğrultusunda geliştirilmiş proje mevcut olup konuda ayrıca en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi analizi, maliyet yöntemi ve gelir/nakit akımları analizi yöntemleri kullanılmıştır.

7.3.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu olan bölgede benzer niteliklere sahip satılmış ve pazarda yer alan arsalar incelenmiştir.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

Nevşehir İli'nde yer alan konaklama tesislerinin büyük bir çoğunluğu Kapdaokya bölgesi olarak adlandırılan Ürgüp, Avanos, Göreme ve Uçhisar bölgesinde yoğunlaşmıştır. Bu alanda bulunan konaklama tesislerinin büyük çoğunluğu bölgenin fiziki ve coğrafi koşullarına uyum sağlayacak şekilde butik oteller biçiminde gelişme göstermiştir. Bölgede nitelikli ve yüksek kapasiteli turizm tesislerinin sayısı az olmakla birlikte bu tür tesisler daha çok Nevşehir İl merkezine yakın olan Uçhisar beldesinde yoğunlaşmıştır.

NEVŞEHİR İLİ'NDEKİ NİTELİKLİ OTELLER



Dedeman Cappadocia Hotel & Convention Center

349 odada toplam 750 yatak kapasitesiyle hizmet veren Dedeman Cappadocia Hotel & Convention Center'da odalar dağ, bahçe ve havuz manzaralarından birine karşı konumlanmıştır. 349 odanın, 32 adedi süit, 313 adedi standart oda ve kral dairesinden oluşmaktadır.

Dedeman Cappadocia Hotel & Convention Center
Ürgüp Yolu 2. km 50200 Nevşehir, Turkey
Telefon:+90 (384) 213 99 00 **Faks:**+90 (384) 213 21 58

DİNLER HOTEL



Kapadokya'nın Ürgüp ilçe merkezine sadece 500 metre mesafede bulunan Dinler Hotels - Ürgüp, 20.000 m² alanda kurulmuştur. Otelde toplam 172 adet oda bulunmaktadır.

DİNLER HOTELS - ÜRGÜP

Adres: Mehmet Dinler Bulvarı
50400 Ürgüp / NEVŞEHİR/TÜRKİYE
Telefon: +90 384 341 3030 **Faks:** +90 384 341 4896 **Email:** urqup@dinler.com

UÇHISAR KAYA OTEL



Uçhisar Kaya Hotel, 37'si Standart, 16'sı Deluxe, 15'i Sigara İçilmeyen, 1'i Engelli, 2 Aile Odası, 1 Junior Suit ve 1'i Valley Suit olmak üzere toplam 73 odası ile size hizmet vermektedir. Ana Restoran 140 kişi, Teras Cafe & Restaurant 160 kişi, Havuz Başı Restoran 500 kişi kapasiteli olup, kahvaltı, öğle ve akşam yemeği servisleri verilmektedir.

UÇHISAR KAYA OTEL
Adres: Yukari Mah Mevkii Adnan Menderes Cad. No: 15
Uçhisar Nevşehir Türkiye
Tel: +90 384 219 2007 (Pbx) **Fax :** +90 384 219 2363 **E-Mail :** info@uchisarkayaotel.com

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Bölgede yapılan emsal araştırmasında, söz konusu otelin üzerine kurulu bulunduğu alan büyüklüğünde parsellerin bölgede nadiren bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca bölgede satılık yahut kiralık otel emsal verisine ulaşamamıştır. Bu nedenle, yakın çevrede satılık olan benzer imarlı ve büyüklükteki arsalar değerlendirme esnasında temel alınmıştır.

Emsal 1: Elit Emlak Ofisi ile yapılan görüşmede, Mustafa Paşa Beldesinde yer alan, yaklaşık 40.000 m² alan üzerinde kurulu, 130 yatak kapasiteli otel 6.000.000 Euro bedelle satılmak isteniyor olduğu öğrenilmiştir. Alınan bilgiler, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki turizm tesis alanı olarak ayrılmış arsaların birim m² değerlerinin 120-160,-TL aralığında olabileceği yönündedir.

Emsal 2: Kapadokya Emlak Ofisi ile yapılan görüşmede, taşınmazın bulunduğu bölgedeki turizm tesis alanı olarak ayrılmış arsaların çok hisseli olduğu, bu nedenle alım satımların hisse alım satımı ile kısıtlı olması nedeniyle arsa bedelleri ile ilgili piyasa oluşmamış olduğu bilgisi edinilmiştir. Edinilen bilgiler, belde merkezinde yer alan ve iki kata müsaadeli konut alanında bulunan arsaların birim m² değerlerinin konum ve cephe özelliklerine bağlı olarak 120-180,-TL aralığında olduğu, taşınmazın imar planında tanımlanan kullanım amacı dikkate alındığında ise birim m² değerinin 150,-TL civarında olabileceği yönündedir.

Emsal 3: Uçhisar Belediyesi Fen İşleri biriminden bilgiler, belde merkezinde yer alan ve iki kata müsaadeli konut alanında bulunan arsaların birim m² değerlerinin konum ve cephe özelliklerine bağlı olarak 120-200,-TL aralığında olduğu, taşınmazın imar planında tanımlanan kullanım amacı dikkate alındığında ise birim m² değerinin 150-200,-TL aralığında olabileceği yönündedir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılan değerlendirme sonucunda 122 ada 2 ve 3 no'lu parsellerin birim arsa değeri 150 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Değerleme Tablosu

Parsel No	Parsel Alanı, m ²	Arsa Birim Değeri, TL	Toplam Arsa Değer, TL
122 Ada 2 Parsel	28.827,00	150	4.324.050
122 Ada 3 Parsel	11.409,00	150	1.711.350
TOPLAM DEĞER			6.035.400

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile gayrimenkulün toplam arsa değeri 6.035.400- TL ~ 6.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

7.3.2 Maliyet Oluşumları Analizi

Boş arazi üzerinde geliştirilmiş projenin maliyet bedelleri piyasa kabullerine dayanılarak ve Lykia Lodge Otel tarafından sağlanan verilerle hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Arsa Değeri : 40.236,00 m² x 150,-TL/m² = **6.000.000,-TL**

Binalar **İnşaat Alanı (m²)**

Otel	9.685
Toplantı Salonu	1.114
Restoran	316,84

Bina Değeri

Otel : 9.685,00 m² x 1.450,-TL/m² - % 15 amortisman = 11.936.763,-TL

Toplantı Salonu : 1.114,00 m² x 840,-TL/m² - % 15 amortisman = 795.396,-TL

Restoran : 316,84 m² x 585,-TL/m² - % 15 amortisman = 157.549,-TL

Toplam Bina Değeri : **12.889.708,-TL~12.900.000 TL**

TOPLAM DEĞER : **18.900.000-TL**

* Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 2013 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tebliğine göre otel binası maliyet birim değeri 5/C yapı sınıfı birim değeri olan 1.450 TL/m², konferans salonu ve hamam sauna maliyet birim değeri 4/C yapı sınıfı birim değeri olan 840 TL/m², restoran maliyet birim değeri 3/B yapı sınıfı birim değeri olan 585 TL/m² esas alınmış olup, % 15 amortisman uygulanmıştır.

Nevşehir İli Merkez ilçesi Uçhisar Köyü Narderesi Mevkii 122 ada 2 ve 3 parsel üzerinde yer alan Lykia Lodge Kapadokya Otel'in maliyet yöntemi ile toplam değeri 18.900.000-TL olarak hesaplanmaktadır.

7.3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu Lykia Lodge Kapadokya Oteli için 2010 yılından başlamak üzere ilk yıl KDV Hariç 675.000 Euro kira bedelinden başlamak üzere 12 yıl süre ile kira sözleşmesi bulunmaktadır. Otel yetkililerinden, taşınmazın 2013 yılı kira bedelinin 686.250,-Euro (~ 1.955.812-TL) olduğu öğrenilmiştir. Kira değerinin teyidinde ilişkin olarak bölgede yapılan araştırmada emsal kira verisine ulaşılamamıştır.

Kira ve satış değeri korelasyonu tespit edilemediğinden pazarda yatırımın geri dönüş süre beklentisi dikkate alınarak bölgedeki geçerli kapitalizasyon oranının 0,10 olabileceği öngörülmüştür.

Buna göre taşınmazın değeri;**1.955.812 TL/Yıl / 0,10 = 19.955.812,-TL ~19.950.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

7.4 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi

Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Hazırlanan rapor proje geliştirme niteliğinde olmayıp değerlendirme konusu parseller üzerinde hâlihazırda kullanılan ruhsatlı ve iskânlı yapılar bulunmaktadır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu 122 ada 2 ve 3 no'lu parsel için hesaplanan maliyet yöntemi ve gelir/nakit akımları analizi ile hesaplanan değerler tablolardaki gibidir. Değerleme konusu 3 numaralı parselin ilave yapılaşma hakkının olması arsa değerinin takdirinde kullanılmıştır. Yaklaşımlar sonucu elde edilen sonuçlarda uyumlaştırma yapılarak nihai değere ulaşılmıştır.

Yaklaşımların Uyumlaştırması

Maliyet Analizi Yaklaşımı, TL	18.900.000
Gelir İndirgeme Yaklaşımı TL	19.950.000
Uyumlaştırılmış Değer TL	19.000.000

8.2. Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmevenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin olarak mevcut onaylı 1/1000 ölçekli imar planı bulunmaktadır. Gayrimenkuller üzerinde bulunan yapılar ile ilgili olarak; 7 katlı otel binası için 19.03.1990 tarih 2-48 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, Zemin katta yer alan restoran için 14.04.1999 tarih 9944 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, Konferans Salonu için 30.12.2004 tarih 2004/06 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiş olup tapu sicilinde cins tashihi yapılarak imar mevzuatı gereği yasal prosedür tamamlanmıştır.

8.4. G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağılı Hak Ve Favdaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığın Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan araştırmalar sonucunda gayrimenkullerin devredilmesine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne bulunmasında herhangi bir sakınca görülmektedir.

9. SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, mevcut yapıların fiziksel durumu gibi faktörler ışığında, sonuç değere ulaşılmıştır.

Bu çalışmada, tüm veriler pazardan alınmış olup, veriler ile ilgili herhangi bir varsayım kullanılmamıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin Tapu Sicil Müdürlüğünde ve Belediyesinde yapılan araştırmasında hukuki sorun oluşturacak herhangi bir konuya rastlanmamış olup, değerlendirme raporumuz; gayrimenkullerin herhangi bir hukuki sorunla karşılaşmayacağı varsayımına dayanarak hazırlanmıştır.

Taşınmazın mimari projeleri Üçhisar Belediyesinde bulunmamıştır. Sadece Konferans Binasına ait projeler Nevşehir K.T.V.K. Bölge Kurulu Müdürlüğünde görülmüştür. Değerleme konusu parsel ilgisinde görülen projeler onaylı olduğundan değerlemede esas alınmıştır.

Bölgede turizm tesis alanı olarak kullanılmaya uygun büyüklükte parsel bulunamaması nedeniyle emsal karşılaştırma analizinde yeterli veri kullanılamamıştır.

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, altyapı ve ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, bölgenin gelişim eğilimi, mülkiyet yapısı, imar durumu, yapılaşma şartları ve yasal durum gibi faktörler ışığında, 122 ada 2 ve 3 no'lu parsellerin değeri maliyet yöntemi ve direk gelir kapitalizasyonu yöntemleri ile hesaplanıp sonuç değer uyumlaştırılmıştır.

9.2. Nihai Değer Tablosu

GAYRİMENKULLER	PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ	PAZAR DEĞERİ % 18 KDV DAHİL
Nevşehir ili, Merkez ilçesi, Uçhisar Köyü, 122 ada 2 ve 3 parseller üzerinde yer alan "Lykia Lodge Kapadokya Otel"	19.000.000 TL	22.420.000 TL

1 USD = 2,09.-TL, 1 EURO = 2,85.-TL alınmıştır.
Değerler yuvarlatılmıştır. Raporla belirtilen değerlerin tamamı KDV KARIÇ değerlerdir.

Konu taşınmazın pazar değeri Katma Değer Vergisi hariç Ondokuzmilyon Türk Lirası olarak takdir edilmiştir.

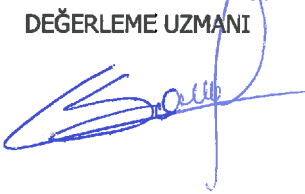
➤ Sigortaya Esas Yapı değerleri:

GAYRİMENKUL	YAPI ALANI, m ²	BİRİM DEĞER, TL/m ²	YAPI DEĞERİ, TL
OTEL YAPI DEĞERİ	9.685	1.450	14.043.250
KONFERANS SALONU YAPI DEĞERİ	1.114	840	935.760
RESTAURANT BİNASI	316,84	585	185.351
Toplam Sigortaya Esas Yapı Maliyeti			15.164.361

* Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2013 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliğine göre otel için 5/C, konferans salonu için 4/C, restaurant binası için 3/B yapı grubu maliyetleri esas alınmıştır.

** Yapı Kullanma İzin Belgesindeki alan esas alınmıştır.

M. Celalettin SOMUNCUOĞLU
İnşaat Mühendisi
SPK LİSANS NO: 402361
DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.