

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

LYKIA LODGE KAPODOKYA

UÇİSAR /NEVŞEHİR

30.11.2012

2012/400-89



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.	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKLARI DEĞİŞİKLİKLERİ	5
3.4.	GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	5
3.5.	GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	7
3.6.	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	7
3.7.	SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	7
4.	GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	8
4.1.	GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	8
4.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI	9
5.	GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	17
5.1.	DEMOGRAFİK VERİLER	17
5.2.	EKONOMİK VERİLER	18
5.2.1.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	19
	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ KISA BİR DÖNEM ÖNCE YAŞANAN İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ (MORTGAGE) KRİZİ VE KÜRESEL EKONOMİK DURGUNLUK 2008 YILININ İKİNCİ YARISINDAN BAŞLAYARAK TÜM DÜNYADAKİ GAYRİMENKUL PİYASALARINI ETKİLEMİŞTİR. TÜM DÜNYADA YENİ KONUT İNŞAATLARININ DURDUĞU, OFİS ALANI TALEBİNİN AZALDIĞI VE BOŞLUK ORANLARININ ARTTIĞI GÖZLEMLENMİŞTİR.	19
5.1.	TURİZM SEKTÖRÜ:	21
5.1.1.	TÜRKİYE TURİZM SEKTÖRÜ	23
5.3.	BÖLGE VERİLERİ	26
5.3.1.	NEVŞEHİR İLİ	26
5.3.1.1.	COĞRAFİ KONUM VE DOĞAL YAPI	26
5.3.1.2.	FİZİKİ ÖZELLİKLER	27
5.3.1.3.	NÜFUS VE DEMOGRAFİK ÖZELLİKLER	29
5.3.2.	UÇHISAR İLÇESİ	29
6.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	30
6.1.	FİYAT, MALİYET VE DEĞER	30
6.2.	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	30
7.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	32
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	32
7.2.	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	32
7.3.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	33
7.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ	37
7.5.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ	37
7.6.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	38
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
	TAKYİDAT	40
11.	SERTİFİKASYONLAR	55

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 değerlendirme çalışması	
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	:	01.11.2012	
DEĞERLEME TARİHİ	:	16.11.2012	
RAPORUN TARİHİ	:	30.11.2012	
RAPOR NUMARASI	:	2012_400_89	
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	:	29.07.2010 / 10_303_0061 27.12.2010 / 10_400_0126_1 20.12.2011/ 2012_400_113	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Olcay Serdar YILMAZ Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 401208	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.harmonigd.com.tr E-mail: info@harmonigd.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, Ürgüp yolu, Uçhisar yol kavşağında yer alan, 122 ada, 28,827 m² yüzölçümlü 2 numaralı parsel ve 11,409 m² yüzölçümlü 3 numaralı parseller üzerinde; 3 katlı konferans merkezi ve bodrum + zemin + 5 normal kat şeklinde B.A.K sistemle 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 /	:	UÇHISAR	UÇHISAR
SOKAĞI	:	-	-
MEVKİİ	:	NARDERESİ	NARDERESİ
PAFTA NO	:	30.K.1B	30.K.1B
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

Nevşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 15.11.2012 tarihli takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar görülmüş olup, 15.11.2012 tarihli resmi takyidat yazıları ektedir.

122 ada 2 parsel

Beyanlar

*Korunması gerekli kültür varlığıdır. 11.04.1988 tarih ve 1526 yevmiye

*24 Ağustos 2005 tarih ve 11970 teferruat listesinde Beyoğlu 15.Noterliğince tanzimli liste beyanlarda gösterilmiş olup ana dosyasındadır. 04.08.2005 tarih ve 4030 yev. (Başlama Tarih: 04.08.2005)

122 ada 3 parsel

Beyanlar

* Korunması gerekli kültür varlığıdır. 11.04.1988 tarih ve 1526 yevmiye

3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakları Değişiklikleri

Nevşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 15.11.2012 tarihinde saat 10.30 itibarıyla yapılan tapu kütüğü incelemesinde rapora konu Nevşehir ili Merkez İlçesi Uçhisar Köyü 122 ada 2 parselde kayıtlı "Betonarme Turistik Otel Restorant Toplantı Salonu ve Arsası" ile 122 ada 3 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki konu gayrimenkullerin 12.01.1990 tarih 118 yevmiye numarası ile Silkar Turizm Yatırım Ve İşletmeleri A.Ş. adına tescil olduğu ancak 07.10.2010 tarih 11117 yevmiye numaralı satış işlemi sonucu İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçtiği görülmüştür.

3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Uçhisar Belde Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 15.11.2012 tarih 754 sayılı imar durum belgesinde "değerleme konusu 122 ada 2 ve 3 parsel sayılı yerler, 02.08.2005 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan Uçhisar Turizm İmar Planı sınırları içerisinde 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;

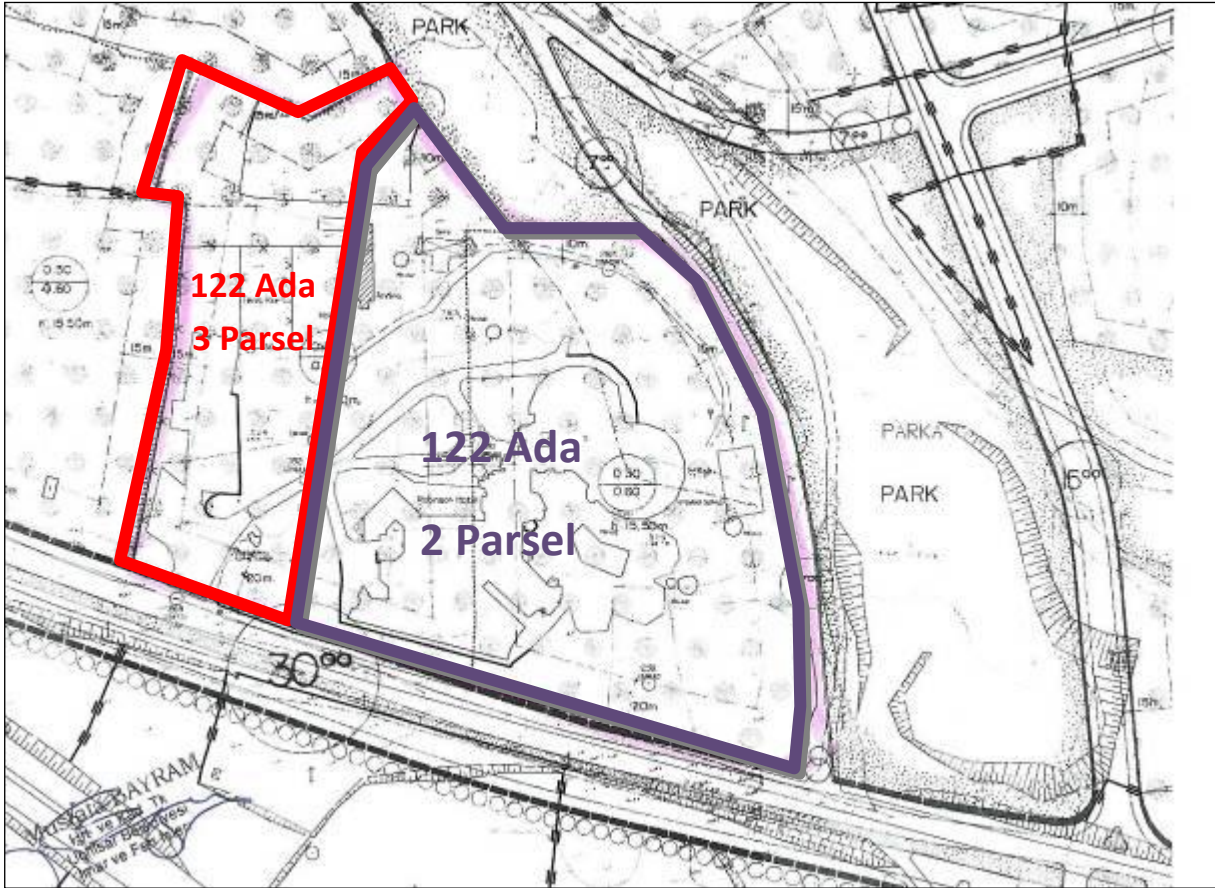
-İlke kararları kapsamında yapılaşma taleplerinin değerlendirilebilmesi için, uygulama imar planları ve uygulama projeleri ile gerekli belge (proje, ağaç, rölevesi, karardan veya varsa havadan çekilmiş fotoğrafları) ve bilgilerin yanı sıra Çevre, Turizm, Tarım, Bayındırlık ve İskân Bakanlıkları alanın 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 Bayındırlık ve İskan, Turizm, Çevre ve Orman Bakanlıkları'nın 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 Belediye Başkanlığının 122 ada, 2 ve 3 parsellere ilişkin 15.11.2012 tarihli 754 sayılı imar durumu yazısı 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 15.11.2012 tarihli yazısı ektedir.

3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat 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 Belde Belediyesi ve Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nde yer alan işlem dosyalarında yapılan incelemede taşınmazlar üzerinde bulunan yapılara ilişkin 7 katlı otel binası için düzenlenmiş 19.03.1990 tarih 2-48 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, zemin katta yer alan restoran için düzenlenmiş 04.09.1997 tarih ve 97/14 sayılı Yapı Ruhsatı, 14.04.1999 tarih ve 9944 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, toplantı salonu için düzenlenmiş 01.10.2003 tarih 2003/15 sayılı Yapı Ruhsatı ve 30.12.2004 tarih ve 2004/06 sayı ile alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

3.6. 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.

3.7. 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 15.11.2012 tarihli Nevşehir Tapu Sicil Müdürlüğü yazısında belirtilmiş olan "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.

Ekli 15.11.2012 tarihli Nevşehir Tapu Sicil Müdürlüğü yazısında belirli 2 numaralı parsel üzerindeki 04.08.2005 tarihli Teferruat Listesi Tapu Sicil Müdürlüğünde görülememiş olup taşınmazların yerinde görülen teferruat dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

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. Raporu 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 Kuşuçuşu Uzaklıkları

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



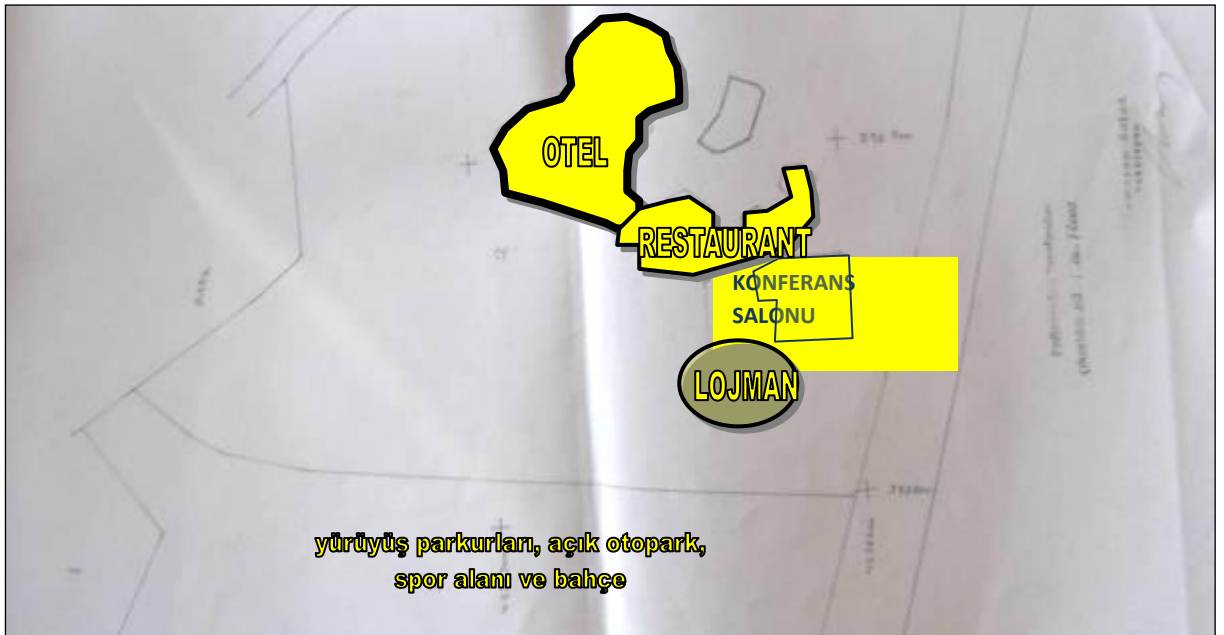
4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller, Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Beldesi, 30.K.1B pafta 122 ada 2 numaralı 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 numaralı parselde kayıtlı 11.409,00 m² yüzölçümlü "Arsa" niteliğindeki gayrimenkuldür.



Değerleme konusu 122 ada 2 ve 3 numaralı parsel Göreme – Uçhisar yoluna cepheli olarak konumlanmış olup her iki parsel müştereken Turizm tesisi olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu olan 122 ada 2 nolu parsel üzerinde bodrum + zemin + 5 normal kattan oluşan B.A.K tarzda inşa edilmiş 4 yıldızlı Lykia Lodge Kapadokya Otel ve zemin+galeri+çatı katlı çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiş konferans salonu bulunmaktadır. Konu parsellerin çevresi tel örgü çit 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 tesisi mimari projesinde A,B,C,D,E ve F olarak tanımlanmış bloklardan oluşmaktadır. Otel binası A,B,C blokları olarak 3 blok halinde tanımlanmış olup 143 oda+1 suit oda olmak üzere 291 adet yatak kapasiteli 9685 m² kapalı alan için inşaat ruhsatı düzenlenmiştir.



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 40'ar kişilik 2 toplantı odasından oluşmakta olup brüt 1114 m² kapalı alan için İnşaat 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, 350KW jeneratör ve 630KW trafo, kurutma makineleri, 4 adet yıkama makinesi, 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 kişi yatak kapasitesi bulunmaktadır.

Terasdan Bahçe Görünümü



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



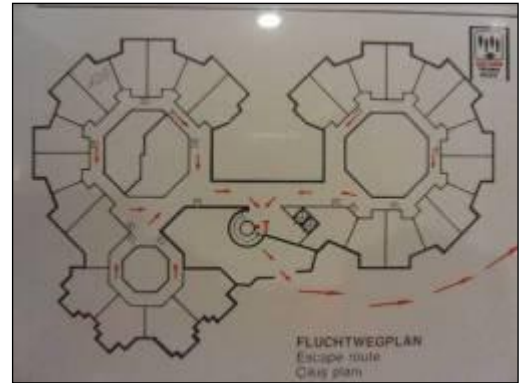
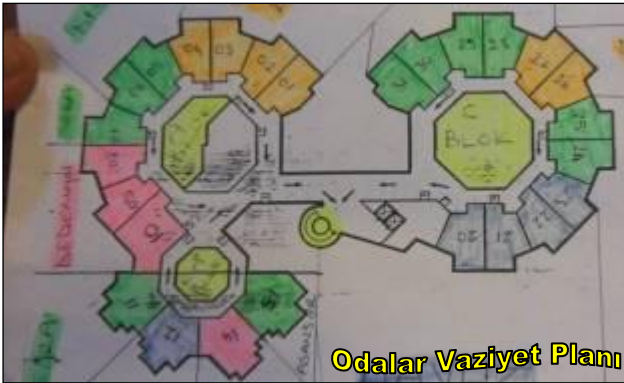
Blok Avluları



F blok bodrum+zemin+1 normal kattan oluşmakta olup projesine göre bodrum katta; komprasör 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 1114 m² kapalı alanlı olup 1 gala ve toplantı salonu, 2 ayrı salon olarak bölünebilen 1 toplantı salonu, 1 küçük toplantı salonu ve 40'ar kişilik 2 toplantı odasından oluşmaktadır.



4.2.2. Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri



Otel girişinde yerler traverten kaplı duvarlar saten boyalı tavanda ise gömme spot lambalar bulunmaktadır.



Taşınmazın oda kısımlarının iç mekânında; zemin halı kaplı duvarları saten boyalıdır. Islak zeminlerde yer ve duvar döşemeleri seramiktir. Banyolarda vitrifiye tam olmakla birlikte, klozet, lavabo ve duşa kabin bulunmaktadır.



Odalardan Görünüm

Oda kapıları ve mobilyaları ahşaptan mamul olup pencere doğramaları alüminyum malzemedir. Ayrıca odaların her birinde tv, mini bar, telefon ve kablosuz internet bağlantısı bulunmaktadır.



Odalardan Görünüm

Taşınmazın ara kat koridorlarında zemin halı kaplı duvarları saten boyalı olup tavanlarda gömme spot lambalar ve yangın sprinkleri bulunmaktadır.



Odalardan Görünüm



Restoranda yerler mermer kaplı duvarlar saten boyalı olup tavanlarda gömme spot lambalar bulunmaktadır.



Mutfak kısmında; sıcak ve soğuk dolaplar, 3 adet derin dondurucu, 2 adet 1000 tabak kapasiteli bulaşık makinesi bulunmaktadır.



Konferans salonunda koridor zeminleri mermer kaplı, duvarları saten boyalı olup tavanlarda gömme spot lambalar bulunmaktadır. Toplantı odalarında yerler halı kaplı duvarlar boyalı olup separatör mevcuttur.



2011 yılı başlı itibari ile yaklaşık 2-3 aylık zaman içinde otel odaları, ortak alanlar, resepsiyon ve restaurant alanlarında tadilat ve renevasyon çalışması ile otel yenilenmiştir.

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 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini erkekler, % 49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. 2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır.

Toplam nüfusun % 76,8'i il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si belde ve köylerde ikamet etmektedir. Toplam nüfusun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür. Ülkemizde ortanca yaş 29,7 olup nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.622 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.622 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır. (Kaynak TÜİK 2011 yılı sonuçları)

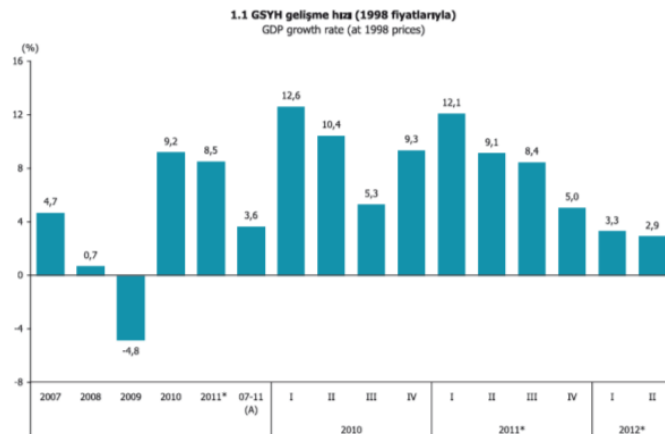
5.2. Ekonomik Veriler

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. 2009 yılında küresel krizin etkisinin en yoğun hissedildiği dönemde tabloda görüldüğü gibi negatif büyüme gerçekleşmiş olup 2010 yılında dünya ekonomisinin toparlanma belirtilerinin başlamış dünya piyasalarında büyüme oranları pozitif değeri almıştır. Uluslararası Para Fonunun Nisan 2012'de yayınladığı tahminlere göre 2012 yılı için dünya ekonomisinin yüzde 3,5, 2013 yılı için yüzde 4,1 büyümesi öngörülmektedir.

	2010	2011	2012*	2013*
Dünya	5.3	3.9	3.5	4.1
ABD	3.0	1.7	2.1	2.4
Almanya	3.6	3.1	0.6	1.5
Fransa	1.4	1.7	0.5	1.0
İngiltere	2.1	0.7	0.8	2.0
TÜRKİYE	9.2	8.5	4.0	5.0

Büyüme Oranları, Kaynak: Dünya Ekonomik Görünümü, Nisan 2012, IMF
* IMF Tahmini

Türkiye'de ekonomik gelişmeler son on yıllık dönemde incelendiğinde 2001 yılı krizi Cumhuriyet tarihinin en önemli sayılan ekonomik ve siyasi krizi olarak görülmektedir. 2001 krizinden bugüne 11 yıl geçmiş ve bu süreçte Türkiye ekonomisi yeniden yapılandırılmaya çalışılmış ve dünyada en hızlı büyüyen ekonomiler arasına girmiştir. Türkiye ekonomisi 1950 yılından sonra en yüksek büyüme hızlarından birine 2002-2007 döneminde ulaşmıştır. 2007 yılından itibaren dış piyasalara bağlı olarak yaşanan ekonomik kriz Türkiye'de de etkilerini göstermiş olup 2007 yılından başlayarak büyüme oranlarının artış hızı düşmeye başlamış, özellikle 2009 yılında negatif değer almıştır. 2010 yılı itibari ile dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile krizin etkilerinin azaldığı hissedilmiş, büyüme oranı rekor değeri almıştır. 2011 yılı 1. çeyreğinde %11,6 büyüyen Türkiye'de 2. çeyrek büyüme hızı 8,8 olmuştur. Uluslararası Para Fonunun Nisan 2012'de yayınladığı tahminlere göre Türkiye için büyüme oranı 2012 yılı için %4, 2013 yılı için %5 olarak öngörülmüştür. IMF tahminlerine göre ise Türkiye'nin GSYİH büyüme oranı beklentisi 2012 yılı için %2,3, 2013 yılı için %3,2 düzeyindedir.



*EKONOMİK GÖSTERGELER 2012-TÜİK

2012 2. dönem: Üretim yöntemi ile hesaplanan gayri safi yurtiçi hasıla tahmininde, 2012 yılı ikinci üç aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla %10,3'lük artışla 349 630 Milyon TL olmuştur.

2012 yılının ikinci üç aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla %2,9'luk artışla 28 838 Milyon TL olmuştur.

2011 yılı gayri safi yurtiçi hasıla değeri cari fiyatlarla %18,1'lik artışla 1 298 062 Milyon TL, sabit fiyatlarla % 8,5'lik artışla 114 889 Milyon TL olmuştur.

2011 yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla değeri cari fiyatlarla 17 553 TL, ABD doları cinsinden 10 469 Dolar olarak hesaplanmıştır.

Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH 2012 yılı ikinci üç aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,2'lik artış gösterirken, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri bir önceki döneme göre %1,8 artmıştır.(Kaynak TÜİK)

5.2.1. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul sektörü Kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (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.

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 yüzde 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.

Yeni düzenlemeler ile finansal krizin en çok etkilediği ülke olan ABD'nin hızlı bir toparlanma sürecinin getirisi olarak gayrimenkul sektöründe % 20 oranında bir artış yakalayacağı tahmin edilmektedir. Gayrimenkul sektöründe 2010 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 219, Avustralya'da % 77, Hong Kong'da % 41, Çin'de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2011 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliğinde hazırlanan "Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2011" Raporu'na göre Avrupa'daki kemer sıkma politikaları, katı düzenlemeler ve ülke borçlarındaki krizlerle birlikte hala kısıtlı düzeyde kalan kredi piyasası nedeniyle 2011'in Avrupalı gayrimenkulcüler için zorlu bir yıl olacağı belirtilmiştir. Rapora göre 2011, yatırım noktaları ve ikincil gayrimenkul piyasaları arasındaki büyüyen boşluğu yansıtan iki vitesli bir piyasanın ortaya çıkması ile Avrupa emlak sektörünün ümit ettiği iyileşme yılı olmayacağı, Avrupa'da sektörün daha fazla küçüleceği tahmin edilmektedir.

Türkiye’de gayrimenkul sektörü, 2001 yılında bankacılık sektöründeki krizin ardından toparlanma dönemine girmiştir. Özellikle sektör 2002- 2007 yıllarında ekonomik göstergelerin iyi yönde olmasına paralel olarak altın çağını yaşamış, bu dönem de gayrimenkul yatırımları hız kazanmıştır. 2008 yılı itibari ile özellikle Amerika’da yaşanan sub-prime konut kredisi krizi ve ardından gelen global ölçekli finansal piyasalardaki çöküşler bu dönemde gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak yaşanan global krizin etkilerinin azaldığı 2010 yılında, sektörde yer alan kurumların daha iyimser beklentiler içinde olmaları ve faiz oranlarındaki düşüşün yarattığı uzun vadeli finansman imkanı konut satışlarında canlanma yaratmış, gayrimenkul sektörü yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye’de en çok tercih ettiği sektörler arasında yer almıştır. 2012 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

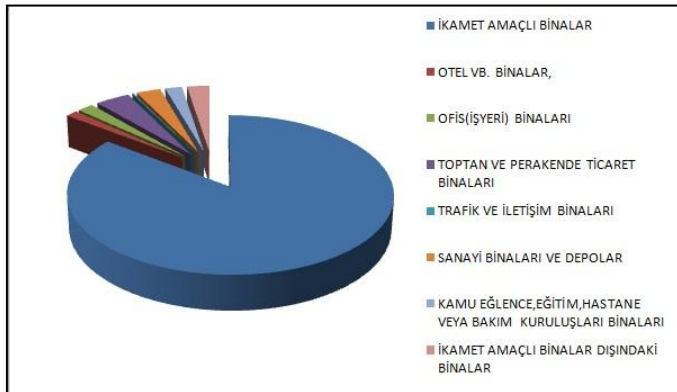
2012 yılının ilk yarısı için de global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmüş olmasına karşılık TÜİK Haziran 2012 verilerine göre Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü önceki yıllara göre artış göstermiştir.

2012 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 19,7, değerinde % 34,7, daire sayısında % 5,0 oranında artış olurken, bina sayısında % 10,1 düşüş olmuştur. 2012 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 25 535 954 m2 iken bununun 13.231.070.m2’si (% 51,8) konut, 6 898 781 m2’si (% 27,0) konut dışı ve 5 406 103 m2’si (% 21,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Mart ayları toplamı

	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	15 237	16 942	22 218	-10,1	-23,7
Yüzölçümü (m²)	25 535 954	21 328 705	24 437 228	19,7	-12,7
Değer (TL)	17 613 883 751	13 079 527 913	13 814 887 701	34,7	-5,3
Daire sayısı	116 884	111 150	128 519	5,0	-13,5

Not: Her iki yıl için edinilen veriler ilk üç ayı kapsamaktadır.



Yandaki grafikte 2012 yılında alınan ruhsat sayıları incelendiğinde ise %85 ile konut ruhsatlarının ilk sırayı aldığı izlenmektedir.

Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur. 2008 yılı başında Türkiye’de kullanılan toplam Konut Kredisi stoku 28,400 Milyar TL; 2009 yılı başında 36.Milyar TL iken, 2010 yılı başında 43 Milyar TL ye yaklaşmıştır.

2012 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış trendinde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası’nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların artırılması) ve BDDK’nın da kullanılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin yüzde 75’i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur. BDDK Nisan 2012 verilerine göre 2012 yılı birinci ve ikinci çeyreğinde kullanılan konut kredileri toplam 75.4 ve 76.1 milyar TL olup, bu yıllar içerisinde kullanılan toplam konut kredisinin, toplam krediler içerisindeki payı %10.8 ve %10.7’dir.

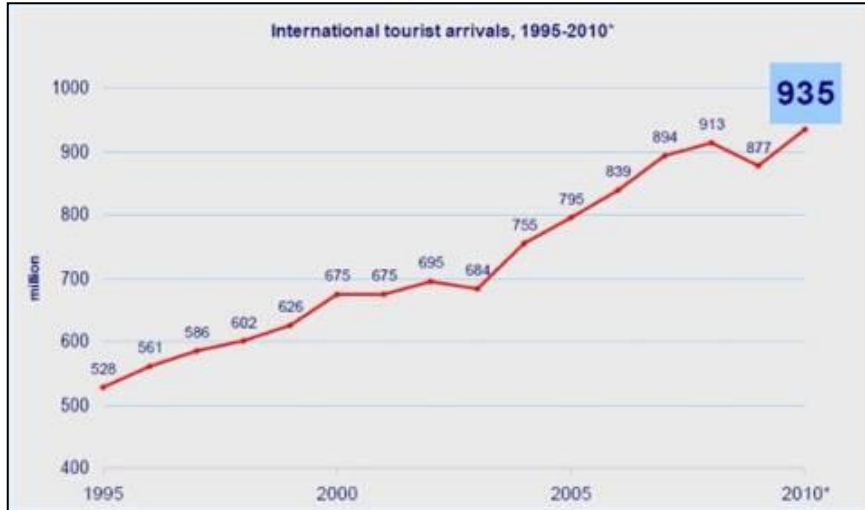
DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYAR TL	TÜKETİCİ KREDİLERİ		TOPLAM KREDİLER	
		MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY	MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY
2010 Q2	52.0	108.5	47.9	454.8	9.5
2010 Q3	55.0	116.9	47.0	475.4	11.6
2010 Q4	60.8	129.0	47.1	525.9	11.6
2011 Q1	65.4	140.5	46.5	564.3	11.6
2011 Q2	70.8	156.2	45.3	620.4	11.4
2011 Q3	72.8	163.0	44.7	661.3	11.0
2011 Q4	74.6	168.4	44.3	682.9	10.9
2012 Q1	75.4	171.7	43.9	699.1	10.8
2012 Q2 ¹	76.1	173.7	43.8	710.3	10.7

**BDDK veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla (Nisan 2012)*

5.1. TURİZM SEKTÖRÜ:

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



Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) istatistiği

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 ilişkin saptama, son dönemde daha yüksek sesle dile getirilmektedir. Uluslararası seyahat endüstrisi bugün itibariyle Avrupa merkezlidir. Dünya turizm pazarı da Almanya ve İngiltere olmak üzere başını 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 yıllarda, 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 yöneltilmiştir. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO)'nün hazırladığı raporlarda, dünya turizm hareketinin merkezinin Avrupa'dan Asya'ya kayma sürecinin hızla devam ettiği belirtilmektedir. Günümüz dünya turizminin merkezi olan Avrupa'da önemli gelişmeler yaşanmaktadır. Yunanistan ve İspanya'da yaşanan ekonomik sıkıntıların neden olduğu protestolar, siyasal gelişmeleri de etkileyen sosyal patlama düzeyine ulaşmıştır. AB'nin lokomotifini Almanya'nın bütün çabalarına karşın, Avrupa Para biriminin içine girdiği belirsizlik süreci denetim altına alınamamış ve Avro'nun geleceği tartışılır hale gelmiştir. Avrupa, hatta dünyanın yurtdışına en çok turist gönderen iki ülkesi İngiltere ve Almanya'nın yurtdışı çıkış vergileri ile ilgili yaptıkları düzenlemeler tüketicilere ek maliyetler getirmektedir.

Avrupanın yanı sıra 2011 yılında arap baharı olayları, deprem, tsunami ve sel felaketleri, Japonyadaki nükleer patlama konjonktürel denebilecek gelişmelerdir. Dünya, bölgeler ve tek tek ülkelerdeki durum incelendiğinde, turizmde yeni bir dünya düzeni kurulma sürecine girildiği ve yeni bir dönemin başladığını açıkça göstermektedir.

5.1.1. TÜRKİYE TURİZM SEKTÖRÜ

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, Yunanistandaki 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.

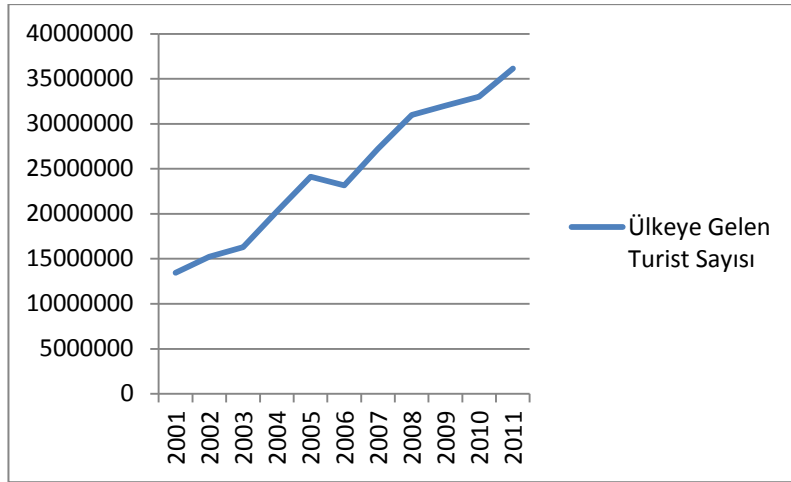
Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre, 2011 yılı değerlendirmesinde dünyada en fazla turizm geliri elde eden ilk 25 ülkesi arasında 11. sırada yer almaktadır.

SIRA NO:	ÜLKELER:	TURİZM GELİRİ	DEĞİŞİM	SIRA NO:	ÜLKELER	ZİYARETÇİ SAYISI	DEĞİŞİM
1	ABD	116.300.000	% 23,9	1	FRANSA	79.500.000	+%4,2
2	İSPANYA	59.900.000 USD	% 12,6	2	ABD	62.300.000	+%7,6
3	FRANSA	53.800.000 USD	%9	3	ÇİN	57.600.000	+%3,4
4	ÇİN	48.500.000 USD	% 22	4	İSPANYA	56.700.000	+%3,4
5	İTALYA	43.000.000 USD	% 7	5	İTALYA	46.100.000	+%5,7
6	ALMANYA	38.800.000 USD	% 12	6	TÜRKİYE	29.300.000	+%8,7
7	İNGİLTERE	35.900.000 USD	% 19	7	İNGİLTERE	29.200.000	+%3,2
8	AVUSTURALYA	31.400.000 USD	%22,6	8	ALMANYA	28.400.000	+%5,5
9	HONGKONG	27.200.000 USD	-	9	MALEZYA	24.700.000	+%0,6
10	TAYLAND	26.300.000 USD	-	10	MEKSİKA	23.400.000	+%0,5
11	TÜRKİYE	23.000.000 USD	%8,2				+%8,7

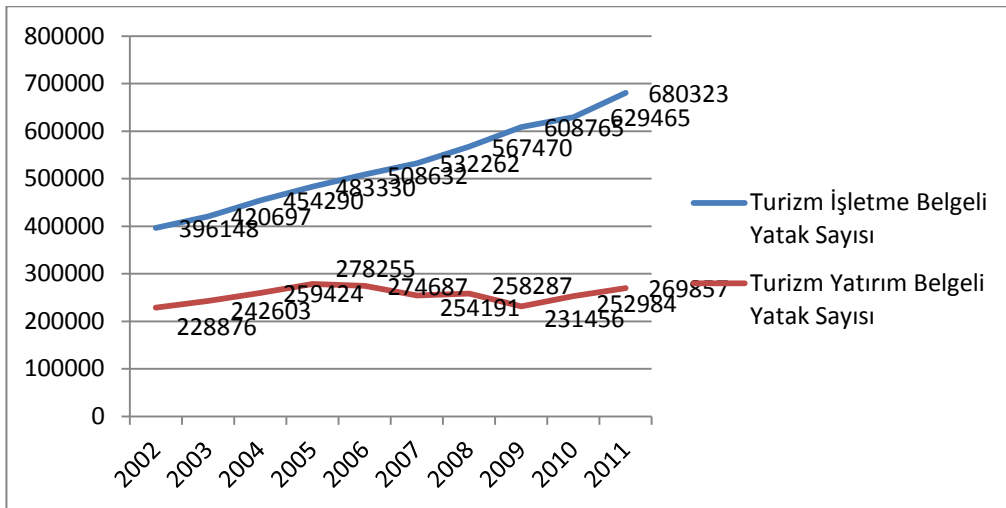
Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (UNWTO),2011 verileri

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.

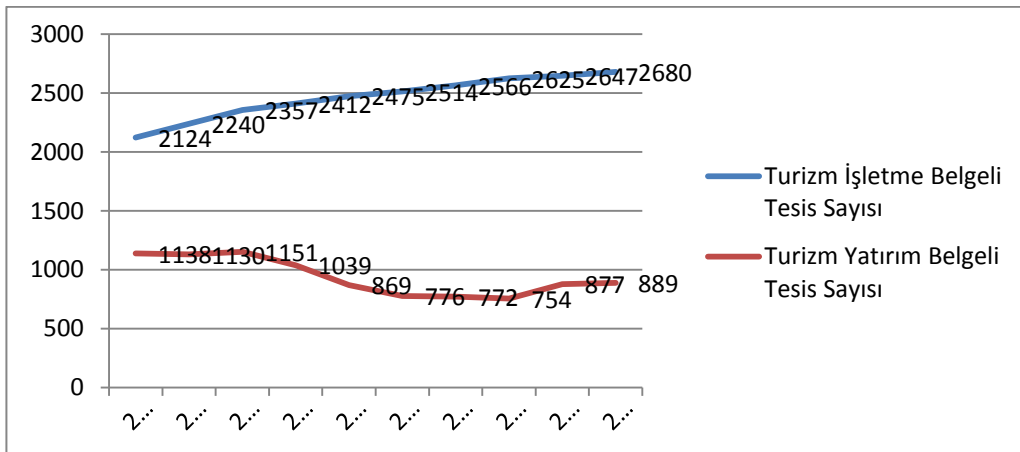
YILLAR	(TURİZM GELİRİ 1000 USD)	ZİYARETÇİ SAYISI	ORTALAMA HARCAMA USD
2001	10.067.155 USD	13.450.121	748
2002	11.900.925 USD	15.214.516	782
2003	13.203.144 USD	16.302.050	810
2004	15.887.699 USD	20.262.640	784
2005	18.153.504 USD	24.124.501	752
2006	16.850.947 USD	23.148.669	728
2007	18.487.008 USD	27.214.988	679
2008	21.950.807 USD	30.979.979	709
2009	21.249.334 USD	32.006.149	664
2010	20.806.708 USD	33.027.943	630
2011	23.020.392 USD	36.151.328	637



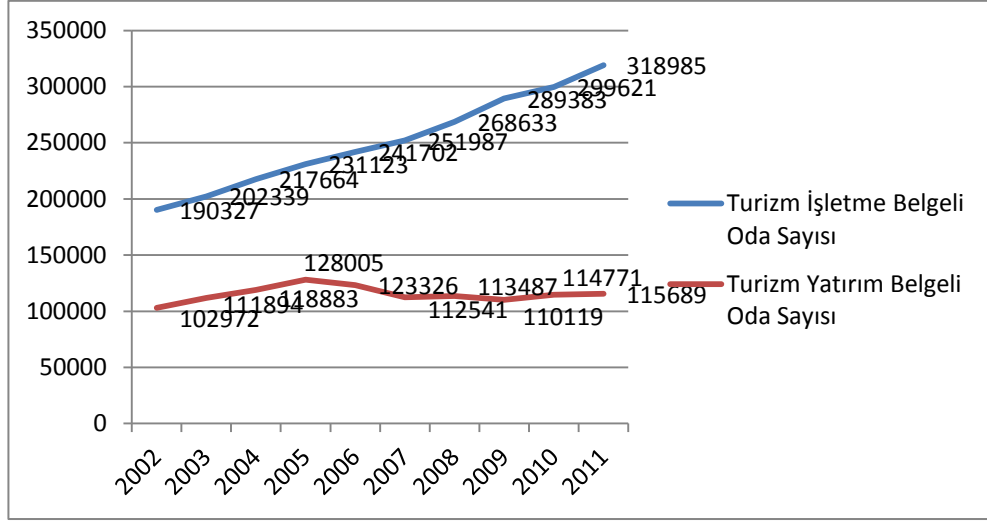
2002 yılında 396.148 işletme belgeli yatak kapasitesine bağlı olan Türkiye, %71,7 oranında bir artış kaydederek, 2011 yılında 680.323 yatak kapasitesine ulaşmıştır. Yatırım belgeli konaklama tesisleri ile birlikte toplam yatak kapasitesi 950.180'e yükselmiştir.



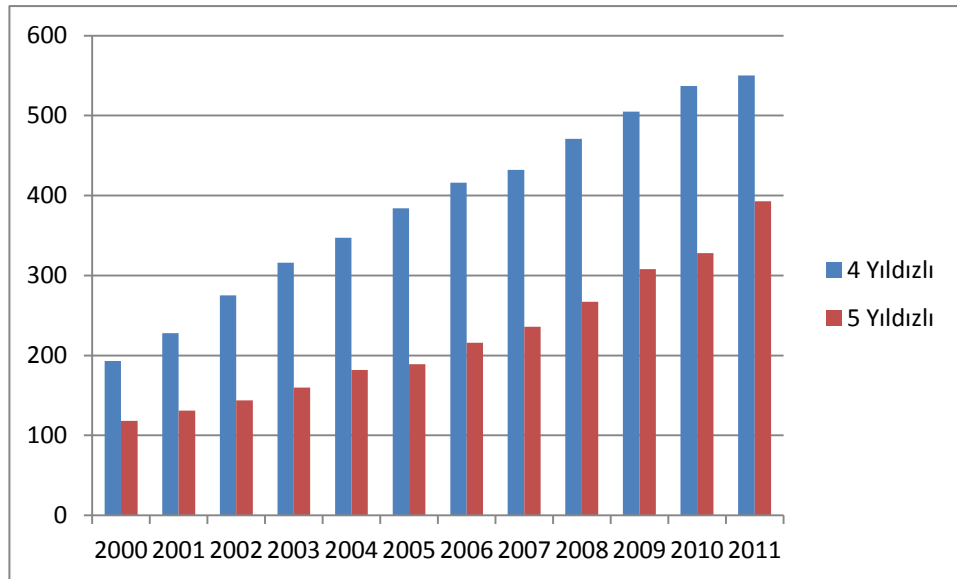
2002 yılında 2124 işletme belgeli tesis kapasitesine bağlı olan Türkiye, %26,2 oranında bir artış kaydederek, 2011 yılında 2680 tesis kapasitesine ulaşmıştır. Yatırım belgeli konaklama tesisleri ile birlikte toplam tesis kapasitesi 3.569'a yükselmiştir.



2002 yılında 190.327 işletme belgeli tesis kapasitesine bağlı olan Türkiye, %67,5 oranında bir artış kaydederek, 2011 yılında 318.985 tesis kapasitesine ulaşmıştır. Yatırım belgeli konaklama tesisleri ile birlikte toplam yatak kapasitesi 434.674'e yükselmiştir.



2002 yılında Türkiyede İşletme Belgeli 419 adet 4 ve 5 yıldızlı otel bulunurken bu rakam % 225 oranında artarak 2010 yılında 943 e ulaşmıştır.



Türkiye'de turizm denince akla ilk gelen yaz turizmidir. 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.

Türkiye'nin en önemli turizm merkezi olan Antalya özellikle yaz turizminin merkezi konumundadır. Antalya'nın kıyılarının uzunluğu, girinti, çıkıntı dahil 640, düz hat 500 km'dir. Antalya'nın batı kıyılarında dağların denize dik inmesi nedeniyle deniz derindir ve plajlar süreklilik göstermez. Ancak Kemer, Tekirova, Kumluca, Finike, Demre ve Kaş kıyılarında iyi olanaklı tabii plajlar vardır. Ayrıca Beldibi Plajları, Göynük Sahilleri ile Kemer, Tekirova, Olympos ve Kolindonya burnundan Xanthos'a kadar olan sahillerde turizm için gerekli bütün tabii unsurlar bulunmaktadır. Konyaaltı ve Reşat Adası Plajları da Antalya'nın batısında yer alır. İlin doğu kesiminde

ise dağların denize paralel uzanması, dağlarla deniz arasında bir ova oluşumunu sağlamış, böylece Antalya'dan başlayıp Side ve Gazipaşa yakınlarına kadar ince kumdan meydana gelen muhteşem plajlar olmuştur. Lara, Karpuzkaldıran, Belek, Kundu plajları Antalya'nın doğusunda yer alan plajlardandır.

Antalya'da Mavi Bayrak ödüllü çok sayıda plaj mevcuttur. (Mavi Bayrak, Avrupa Çevre Eğitim Vakfı'nın (EEE) 1987'den beri yürüttüğü; deniz ve göl sularının temizliğini, kıyıların düzenini, plaj hizmetlerinin niteliğini yükseltmeyi amaçlayan bir kampanyadır.) Ülkemizde 1992'de Akdeniz kıyılarımızda başlatılan kampanya çalışmaları, Avrupa Çevre Eğitim Vakfı üyesi Türkiye Çevre Eğitim Vakfı tarafından yürütülmektedir.

Antalya'daki ince kumlu tabii plajlar ve güzel manzaralı koyların yanı sıra mart-aralık aylarında iklimin ve deniz suyu sıcaklığının uygun olmasıyla devam eden deniz mevsimi bölgenin turizm potansiyelini arttırmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2010 verilerine göre Antalya'ya gelen yabancı turist sayısı yaklaşık 9.500.000 kişi olarak hesaplanmıştır. 2010 yılında ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında %33 lük payı ile Antalya ilk beş il arasında birinci sırada yer almaktadır. 2010 yılı Ocak-Kasım döneminde ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı 2009 yılının aynı dönemine göre % 6,25 artış göstererek 27 466 301 kişi olmuştur.

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

5.3. 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.

5.3.1. Nevşehir İli

5.3.1.1. Coğrafi Konum ve Doğal Yapı

İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan Nevşehir İli 8.434 km² yüzölçümüne sahip olup bünyesinde 7 ilçesi ile birlikte 309.914 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 Kili'ye, 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.



5.3.1.2. 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. 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 Kızılöz 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 1355 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. İlde 1980 - 1997 yılları arasında yapılan ölçümlerden elde edilen bilgilere göre ortalama sıcaklık değeri 10.6 derecedir. 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. Yerden 5 cm yükseklikteki en düşük sıcaklık, 3 Şubat 1992 tarihinde -36.7 derece olarak tespit edilmiştir.

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/m^3 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.

5.3.1.3. 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.

5.3.2. Uçhisar İlçesi



Konum ve İdari Yapı: 3820 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 kütle 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 unsursa, 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 takdirdir.

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 değerlemesi 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 ulaşılabileceği 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, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, 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 piyasadaki 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 ulaştıran 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 gayrimenkuller için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkulün bulunduğu bölge, çevresel etkiler, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "Turizm Tesisi" fonksiyonudur.

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 şehir 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:** urgup@dinler.com

UÇİSAR 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.

UÇİSAR 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 ulaşılamamıştır. Bu nedenle, yakın çevrede satılık olan benzer imarlı ve büyüklükteki arsalar değerlendirme esnasında temel alınmıştır.



Emsal Karşılaştırma	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Arsa Alanı, m ²	14800	60000	13000	1800
Satış Fiyatı, TL	3.000.000	6.000.000	1.400.000	200.000
Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	203	100	108	111
Konum	Göreme-Uçhisar Yolu Üzeri	Göreme-Uçhisar Yolu Üzeri	Ürgüp Merkez	Uçhisar Merkez
İmar	Turizm	Turizm	Turizm	Konut

Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Arsa Alanı,m ²	14800	60000	13000	1800
Satış Fiyatı, TL	3000000	6000000	1400000	200000
Birim Satış Fiyatı TL/m ²	203	100	108	111
Satış İskontosu, %	15%	20%	10%	5%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	172	80	97	106
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ²)	190	124	126	132
Ayarlanmış Birim Değer, (TL/m ²)	143			

Emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılan değerlendirme sonucunda 122 ada 3 ve 2 no'lu parselin birim 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	145	4.179.915
122 Ada 3 Parsel	11.409,00	145	1.654.305
TOPLAM DEĞER			5.834.220

Sonuç olarak emsal karşılaştırma yaklaşımı ile konu gayrimenkullerin toplam arsa değeri 5.834.220- 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.

Binalar		Kapalı İnşaat Alanı (m²)		
Otel Binası				9.685
Konferans Salonu+Hamam Sauna				1.420
Restorant				316,84
Arsa		Alanı (m²)		
				2 parsel 28,827.00
				3 parsel 11,409.00
				Toplam:40,236.00
Arsa Değeri (2 ve 3 parseller) (-TL)		40,236.00	145.00	5,834,220.00
Otel Binası Değeri (-TL)	9,685.00	1,400.00	0.85	11,525,150.00
Konferans Salonu ve Hamam Sauna Değeri (-TL)	1,420.00	800.00	0.85	965,600.00
Restorant Değeri (-TL)	316.84	560.00	0.85	150,815.84
TOPLAM MALİYET (-TL)				12,641,565.84
TOPLAM DEĞER (-TL)				18,475,786

* Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 2012 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tebliğine göre otel binası maliyet birim değeri 5 C yapı sınıfı birim değeri olan 1.400 TL/m², konferans salonu ve hamam sauna maliyet birim değeri 4 C yapı sınıfı birim değeri olan 800 TL/m², restorant maliyet birim değeri 3 B yapı sınıfı birim değeri olan 560 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 bina değeri; 18.475.786 -TL olarak hesaplanmıştır.

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 belinden başlamak üzere 12 yıl süre ile kira sözleşmesi bulunmaktadır. Bölgede benzer niteliklerde satılık ve kiralık otel verilerine rastlanmadığından geçerli kapitalizasyon oranı belirlenememiştir.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Nakit / Gelir akımları analizinde 122 ada 2 ve 3 parsel no'lu gayrimenkul için dolaylı kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Bu yaklaşımda gayrimenkuller üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

- Değerleme çalışmasında, otel oda fiyatları ve doluluk oranları gibi datalar değerlendirilmesi yapılan otelin işletmesinden alınarak, pazardan alınan datalar ile karşılaştırılmıştır.
- Otel konseptine bağlı olarak geliştirilen otel cirosunun % 90 oranında oda gelirleri; % 10 oranında operasyonel gelirler olacağı varsayılmıştır. Doluluk oranı tüm yıl ortalaması olarak %40 alınmıştır.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU											
Yatak Sayısı	291	Yatak									
İnşaat Alanı	10,799.00	m ²									
Arsa Alanı	40,236.00	m ²									
Sezon sayısı	360	Gün									
Gayrimenkul Sigortası	4,751,560	EURO									
Gayrimenkul Vergisi	6,763,360	EURO									
Enflasyon	2.0%	550									
YILAR	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GELİRLER											
Oda Gelirler											
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı, %	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Ortalama Yatak Fiyatı, Euro	50	51	52	53	54	55	56	57	59	60	61
Toplam Konaklama Gelirleri	2,095,200	2,137,104	2,179,846	2,223,443	2,267,912	2,313,270	2,359,536	2,406,726	2,454,861	2,503,958	2,554,037
DEPARTMAN GELİRLERİ											
Operasyonel Gelirler											
Yiyecek & İçecek	116,400	118,728	121,103	124,913	127,411	129,959	132,558	135,209	137,914	140,672	143,485
Telefon & İnternet	11,640	11,873	12,110	12,488	12,838	13,194	13,558	13,929	14,308	14,694	15,088
Kiralamalar	46,560	47,491	48,441	49,465	50,564	51,733	52,973	54,284	55,665	57,126	58,669
Diğer Gelirler	59,200	59,364	60,551	62,442	64,091	65,773	67,488	69,238	71,023	72,843	74,700
Toplam Departman Gelirleri	232,800	237,456	242,205	247,808	253,304	258,910	264,628	270,461	276,410	282,478	288,668
TOPLAM GELİRLER	2,328,000	2,374,560	2,422,051	2,471,251	2,521,216	2,572,180	2,624,163	2,677,187	2,731,271	2,786,436	2,842,705
GİDERLER											
İŞLETME GİDERLERİ											
Genel Giderler	419,040	416,735	405,451	402,443	410,492	418,702	427,076	435,617	444,330	453,216	462,281
Personel Giderleri	582,000	593,640	605,513	624,563	637,054	649,795	662,791	676,047	689,568	703,359	717,426
Pazarlama	81,480	83,110	84,772	86,456	88,170	89,915	91,691	93,497	95,334	97,203	99,104
Enerji	162,960	166,219	169,544	172,937	176,395	180,913	185,501	190,169	194,907	199,716	204,596
Basit Tamiratlar	58,200	59,364	60,551	62,442	64,091	65,773	67,488	69,238	71,023	72,843	74,700
Diğer Harcamalar	23,280	23,746	24,221	24,983	25,822	26,733	27,712	28,768	29,901	31,111	32,396
Toplam İşletme Giderleri	1,326,960	1,342,814	1,350,051	1,356,775	1,383,910	1,411,589	1,439,820	1,468,617	1,497,989	1,527,949	1,558,508
BRÜT İŞLETME KARI	1,001,040	1,031,746	1,072,000	1,114,476	1,137,306	1,160,591	1,184,343	1,208,570	1,233,282	1,258,487	1,284,197
SABİT GİDERLER											
Gayrimenkul Vergisi	0.4%	37,515	27,053	27,595	28,146	28,709	29,284	29,869	30,467	31,076	31,697
Sigorta	0.2%	9,503	9,503	9,693	9,887	10,085	10,286	10,492	10,702	10,916	11,134
Yenileme Fonu	3.0%	69,840	71,237	72,662	74,118	75,604	77,112	78,641	80,191	81,761	83,351
Toplam Sabit Giderler	116,858	107,793	109,949	112,981	115,241	117,545	119,896	122,294	124,740	127,235	129,780
TOPLAM GİDERLER	1,443,818	1,450,607	1,460,001	1,469,756	1,499,151	1,529,134	1,559,717	1,590,911	1,622,729	1,655,184	1,688,287
NET İŞLETME GELİRİ	884,182	923,953	962,051	1,028,495	1,049,065	1,070,046	1,091,447	1,113,276	1,135,541	1,158,252	1,181,417
Base fee	2.0%	46,560	47,491	48,441	49,465	50,564	51,733	52,973	54,284	55,665	57,126
Infective fee	7.0%	61,893	66,219	69,544	72,937	76,395	79,913	83,501	87,169	90,907	94,700
Dönem Sonu Değer	7.5%	775,729	710,243	744,066	803,652	819,725	836,120	852,842	869,899	887,297	905,043
NET NAKİT AKIŞI		775,729	1,485,972	2,230,038	3,033,690	3,853,415	4,689,535	5,542,377	6,412,276	7,299,573	8,204,616
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI											12,308,583
Net Bugünkü Değer, Euro	12.0%	8,340,195 €									

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 iskânî yapılar bulunmaktadır.

7.5. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi

Değerleme Konusu gayrimenkuller için geçerli bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşme bulunmadığından değerlememizde hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

7.6. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme Konusu 122 ada 2 ve 3 no'lu parseller üzerinde müşterek ya da bölünmüş mülkiyete esas bir kısım bulunmamaktadır.

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	18.500.065
Gelir/nakit akımları Yaklaşımı TL	19.265.850
Uyumlaştırılmış Değer TL	18.750.000

8.2. Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

8.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerleme 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

Değerleme Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarını 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 görülmemektedir.

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 bulunamamıştır. 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 gelir/nakit akımları analizi ile takdir edilmiştir. 2011 yılı başı itibari ile yaklaşık 2-3 aylık zaman içinde otel odaları, ortak alanlar, resepsiyon ve restaurant alanlarında tadilat ve renevasyon çalışması ile otel yenilenmiştir. Değerlemede yenilenme işlemi göz önünde bulundurulmuştur.

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"	18.750.000 TL	22.125.000 TL

1 USD = 1,80.-TL, 1 EURO = 2.27.-TL alınmıştır.

Değerler yuvarlatılmıştır. Raporla belirtilen değerlerin tamamı KDV KARİÇ değerlerdir.

Konu taşınmazın Değeri Katma Değer Vergisi hariç onsekiz milyon yediyüzelli bin 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	1.410	13.655.850
KONFERANS SALONU YAPI DEĞERİ	1.420	819	1.136.000
RESTAURANT BİNASI	316,84	565	177.304

*Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2012 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliğine göre otel için 5/C yapı grubu, konferans salonu için 4C, restaurant binası için 3 B yapı grubu maliyetleri esas alınmıştır.

**Yapı Kullanma İzin Belgesindeki alan esas alınmıştır.

***Osman DOĞAN PESEN**
Şehir Plancısı



Olca Serdar YILMAZ
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 401208
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



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



*Rapor ile ilgili herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup araştırma sürecinde yardımcı olmuştur.