

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇINARLI MAHALLESİ 1653 ADA 143 PARSEL



SEYHAN/ADANA

Rapor No: ADA / 11 – 2387/ ÖZ – 95

Tarih: 29.12.2011



ARALIK 2011

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Dayanak Sözleşme Tarihi
- 1.2. Değerleme Tarihi
- 1.3. Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.4. Rapor Türü
- 1.5. Değerleme Süresi
- 1.6. Gizlilik Derecesi
- 1.7. Raporu Hazırlayanlar
- 1.8. Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla Hazırlanıp, hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BÖLÜM 2: ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2.1. Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Bilgileri
- 2.3. Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.2. Taşınmazın Fotoğrafları
- 3.3. Taşınmazın Yeri Konumu ve Çevre Özellikleri
- 3.4. Taşınmazın Fiziksel Özellikleri
- 3.5. Taşınmazın Tapu Tetkiki
- 3.5.a. Değerlemesi Yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (Devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş;
- 3.5.b. Taşınmazın Son üç yoldaki Tapu kayıt değişiklikleri:
- 3.6. Gayrimenkullerin İmar Durumu, Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3.6.a: Taşınmazın Son üç yıldaki İmar Durumu değişiklikleri:
- 3.6.b: Gayrimenkulün Projesinin Yasal Durumu
- 3.7. Gayrimenkullere Ait Projelerin Denetimini Yapan Denetim Kuruluşu Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Yaptığı Denetimler
- 3.7.a: Değerlemesi yapılan Projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (Ticaret unvanı, adresi v.b.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi;

BÖLÜM 4: ÜLKE TURİZM SEKTÖRÜ ARAŞTIRMASI

- 4.1. Ülke Turizm Araştırması

BÖLÜM 5: ADANA BÖLGE ANALİZİ

- 5.1. Adana
- 5.1.a. Adana Hakkında Genel Bilgi
- 5.1.b. Adana’da Ulaşım
- 5.1.c. Adana’ da Ekonomi

- 5.1.d. Adana’da Turizm
- 5.1.d.1. Adana Bölgesi Ziyaretçi Profili
- 5.1.d.2. Adana Bölgesi’nde Önemli Turistik Yerler
- 5.1.e. Adana’da Sanayi
- 5.2. Adana Bölgesi’nde Turizmi Etkileyecek Yatırımlar.
- 5.2.a. Adana-Karataş ve Tarsus Turizm Gelişme Alanı
- 5.2.b. Mersin-Tarsus Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi
- 5.2.c. Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi
- 5.2.d. Adana Yumurtalık Serbest Bölgesi
- 5.2.e. Adana – Ceyhan Organize Sanayi Bölgesi (OSB)
- 5.3. Seyhan

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

- 5.1. Analiz Sonuçlarının karşılaştırılması ve ilişkilendirilmesi
- 5.2. Sonuç

BÖLÜM 6: BÖLGEDEKİ OTELLERİN ANALİZİ

- 6.1. Bölgedeki Otellerin Konum ve Özellikleri
- 6.1.a. Arz Talep Durumu
- 6.1.b. Doluluk oranı
- 6.1.c. Bölgedeki Otellerin Gecelik Satış Fiyatları
- 6.1.d. Bölgedeki Otellerin Oda Satışı Gelirleri Dışındaki Gelirlerinin Ortalama Olarak Tespit Edilmesi
- 6.2. Adana’da yapılması planlanan ve inşaat halinde olan otelle ilgili genel bilgiler.

BÖLÜM 7: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN DEĞER TESPİTİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE KULLANILAN DEĞERLEME METODLARI

- 7.1. Gayrimenkulün Değerini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler
- 7.2 Gayrimenkulün Değerini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 7.3. Değerleme İşleminde Kullanılan Veriler, Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri
- 7.3.1. Emsal karşılaştırma Yaklaşımı
- 7.3.2. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 7.3.2.1 Finansal Oranlar ve Kavramlar
- 7.3.2.2 Otel Değerini Oluşturan Ana Değişkenler
- 7.3.3. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
- 7.3.4. Emsal Araştırması

BÖLÜM 8: KULLANILAN METODLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇLARI

- 8.1. Emsal Araştırma ve Analizleri
- 8.2. Emsallerin Karşılaştırılması ve Analizleri
- 8.3. Nakit Akış (Gelir) Yöntemi Analizi
- 8.3.a. Kapalı Alan Dağılımları
- 8.3.b. Maliyet Kalemleri (İnşaat Yapımı) ve Toplam İnşaat Maliyeti
- 8.3.c Projeden Alınan Veriler ve Varsayımlar

BÖLÜM 9: SONUÇ

BÖLÜM 10: ÖZGEÇMİŞLER VE EKLER

- 10.1. Özgeçmişler
- 10.2. Ekler

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile **TSKB GYO A.Ş.** arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.11.2011 tarihli Gayrimenkul Değerleme Sözleşmesi gereğince hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz değerleme uzmanlarından **Şinasi ŞIK** tarafından 12.12.2011 ve 29.12.2011 tarihlerinde yapılan incelemeye istinaden hazırlanmıştır.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor **TSKB GYO A.Ş.**'nin 23.11.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından **29.12.2011** tarihinde, **ADA / 11 – 2387/ ÖZ – 95** rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.4. Rapor Türü

Bu rapor, ½ hissesi **BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.** adına kayıtlı olan Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 Ada 143 parsel numaralı 3.608 m² arsanın günümüz piyasa koşullarındaki satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.5. Değerleme Süresi

Bu rapor **TSKB GYO A.Ş.**'nin talebi üzerine 12.12.2011 ve 29.12.2011 tarihleri arasında toplam 14 iş günü içerisinde hazırlanmıştır.

1.6. Gizlilik Derecesi

Bu değerleme raporu **TSKB GYO A.Ş.** dışında 3. şahıslara verilmeyecektir.

1.7. Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak emsal satış karşılaştırması ve gelir indirgeme yöntemiyle elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanlarından **Şinasi ŞIK** tarafından hazırlanmış, değerleme uzmanı **Ali KARACAOĞLU** tarafından kontrol edilmiş, sorumlu değerleme uzmanı **Ali Çetin ÖNDER** tarafından onaylanmıştır. Bu raporu hazırlayan değerleme uzmanları ve sorumlu değerleme uzmanına ait özgeçmişler rapor ekindedir.

1.8. Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp, hazırlanmadığına ilişkin açıklama

½ hissesi TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı olan Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 Ada 143 parsel numaralı 3.608 m² arsanın kurul düzenlemeleri kapsamında değerini tespit etmek amacıyla hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2: ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1. Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 12.06.2001 tarihinde kurulmuş İstanbul Ticaret Sicilline 611315 no ile tescil edilmiştir. Ana sözleşmesinde belirtilen Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 04.03.2005 tarih ve B.02,1.SPK.0.15 – 154 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, İstanbul Genel Müdürlük olmak üzere, Adana, İzmir ve Ankara Bölge Müdürlüklerinde faaliyetini sürdürmektedir.

İstabil Gen Müd. Adres: Levent Mah. Güvercin Sokak No: 29 Levent / İSTANBUL

Telefon: 0212 263 53 06

Fax: 0212 263 53 07

2.2. Müşteri Bilgileri

ÜNVANI: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

ADRES : Meclisi Mebusan Caddesi Mollabayırı sokak No:1 Fındıklı / İSTANBUL

İRTİBAT BİLGİLERİ :

Telefon: (0212) 334 50 20

Faks: (0212) 243 29 75

Web: www.tskggyo.com.tr

KURULUŞ YILI: 2006

ÇIKARILMIŞ SERMAYE: 150.000.000 TL

KAYITLI SERMAYESİ: 200.000.000-TL

ORTAKLIK YAPISI:

	Pay Tutarı (TL)	Oran
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.....	88.500.000	% 59,00
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.....	2.000.000	% 1,33
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güv. ve Yar.Vak.....	1.150.000	% 0,77
TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.....	449.998	% 0,30
TSKB A.Ş. Memurları ve Müstahdemleri Yrd ve Emk. Vakfı..	400.000	% 0,27
Diğer:	2	% 0,00
<u>Halka Açık*</u>	<u>57.500.000</u>	<u>% 38,33</u>
Toplam:	150.000.000	% 100,00

1 Beyoğlu / İSTANBUL

- Fındıklı Ofis Binaları
Meclisi Mebusan Caddesi (17.000 m2 kapalı alan mevcuttur.)
- Pendorya AVM
80.000 m² inşaat alanlı Pendik-Kaynarca Kavşağında E-5 Karayoluna cepheli alışveriş merkezi.
- Adana Arsası
Turhan Cemal Beriker Bulvarı Üzeri 1653 Ada 143 Nolu Parselin ½ Hissesi.

2.3. Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

Bu değerleme raporu ½ Hissesi BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Diğer ½ Hissesi TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı olan Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada 143 parsel numaralı 3.608 m² arsanın günümüz piyasa koşullarındaki satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1 TAŞINMAZIN TAPU KAYDI

SAHİBİ	TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ½ Hisse BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ½ Hisse
İLİ-İLÇESİ	ADANA – SEYHAN
BUCAĞI	-
MAHALLESİ	ÇINARLI
KÖYÜ	-
SOKAĞI	-
MEVKİ	-
PAFTA NO	-
ADA NO	1653 ADA
PARSEL NO	143 PARSEL
NİTELİĞİ	ARSA
ARSA ALANI	3.608 m ²
ARSA PAYI	TAM
BLOK / KAT NO / BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
CİNSİ	-
YEVMIYE NO / CİLT NO / SAHİFE NO / TAPU TARİHİ	25945/ 17 / 2023 / 06.11.2007

3.2 TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI





GÜNEYDOĞUDAN GÖRÜNÜM



KUZEYBATIDAN GÖRÜNÜM



KUZEYDEN GÖRÜNÜM



KUZEYDEN GÖRÜNÜM



KUZEYBATIDAN GÖRÜNÜM



BATIDAN GÖRÜNÜM

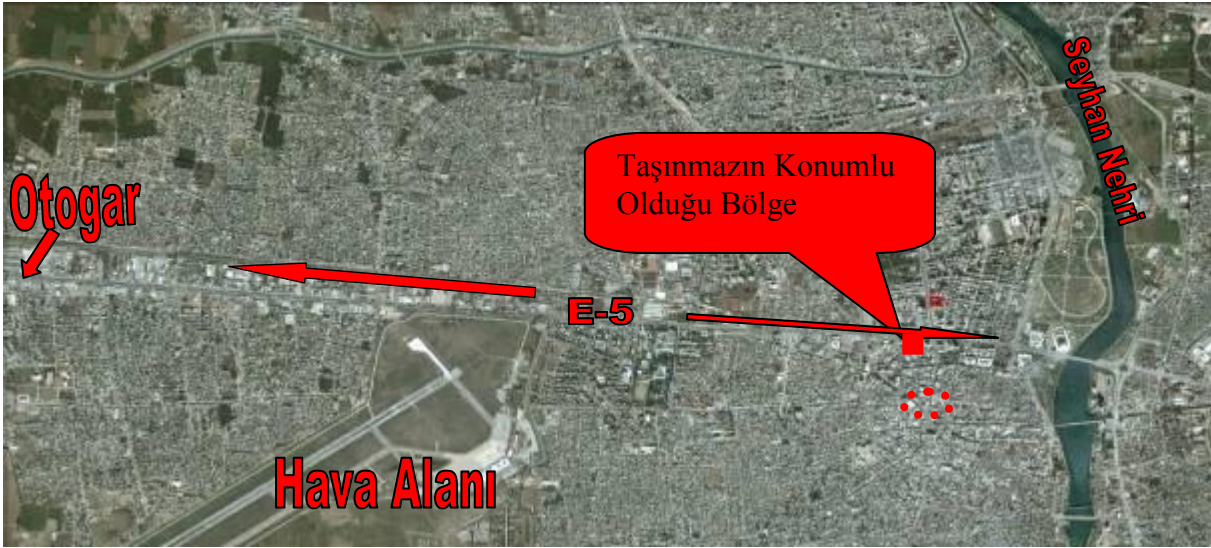
3.3.TAŞINMAZIN YERİ, KONUMU ve ÇEVRE ÖZELLİKLERİ



Adana'nın Türkiye'deki Lokasyonu



Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Kuşbakışı Görünümü - 1



Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Kuşbakışı Görünümü - 2

KROKİ



Değerleme konusu taşınmaz Adana İli Merkez Seyhan İlçesi sınırları içerisindedir. Taşınmaz şehir merkezinde Turan Cemal Beriker Bulvarı (E-90 Devlet kara yolu) üzerindedir. Taşınmazın yakın çevresinde Ticari iş merkezleri, Türkiye çapında hizmet veren pazarlama ve Ticaret şirketlerinin bölge müdürlükleri, Tekstil ve giyim firmalarının satış mağazaları, beyaz eşya, mobilya, bilgisayar

ve Elektronik cihazların satışının yapıldığı mağazalar, sigorta acentalarının bölge müdürlükleri, Türkiye genelinde hizmet veren Bankaların Bölge Müdürlükleri ve merkez şubeleri, Oteller, Özel hastane ve diğer ticaret ve hizmet sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin bulunduğu bölgedir. Taşınmazın doğu bitişiğinde İş Bankası Bölge Müdürlüğü binası ve Akbank Çukurova Bölge Müdürlüğü merkez binası, kuzeyinde İş merkezleri, Dayanıklı tüketim malları satışının yapıldığı Alışveriş merkezi, market, Adana Büyükşehir belediyesi, Fortis Adana Bölge Müdürlüğü ve şube binası, Seyahat acentalarının merkez bilet satış şubeleri, Batısında; Seyhan Oteli, Koçbank, Oyakbank, Vakıfbank, Türk Ekonomi Bankası, Güneyinde Tekstil ve giyim sektöründe hizmet veren satış mağazaları, Adana Adliye Sarayı, İş hanları ve diğer ticari işletmeler bulunmaktadır. Batısında; Seyhan Belediyesi Hizmet Binası, İnşaatı devam etmekte olan dört yıldızlı İbis Otel, Otomotiv sektöründe hizmet veren Plaza ve Oto satışı yapan galeriler bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz ulaşımı kolay ve rahat bir bölgede olup Üzerinde bulunduğu Turan Cemal Beriker Bulvarı yaya ve araç trafiği açısından oldukça hareketlidir. Yakın çevresine bakıldığında, şehir merkezinde üzerine bina inşa edilmeyen az sayıdaki boş arsalardan biri olup konumu ve cephesi itibariyle emsalsiz bir özelliğe sahiptir.

3.4 . TAŞINMAZIN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 3.608 m² yüzölçümüne sahip arsadır. Yol cephesi yaklaşık 65 m. derinliği ise ortalama 55 m. dir. Parsel kuzeyden Turhan Cemal Beriker Bulvarına, güneyden 61007 sokağa cephelidir. Üzerine otel inşaatı için zemin hazırlığı yapılmaktadır. Arsanın çevresine 17-18 m. derinliğinde fore kazık çakılmış ve yaklaşık 6 metre ila 9 metre kazı yapılmıştır. (Mimari projede 3. Bodrum kat -12 kotundadır.)

Taşınmaz üzerine inşa edilecek olan otel 200 oda 400 yatak kapasitesine sahip; 3 Bodrum, 1 Zemin, 1 Asma Kat ve 9 normal kat olarak projelendirilmiştir. 3. 2. ve 1. Bodrum katlar 2.819,06'şar m², Zemin Kat 2008,15 m², Asma kat 1.685,83 m², 1. Kat 1.446,10 m², Normal katların her biri 1.630,22 m² alana sahiptir. Otelin toplam kapalı alanı toplam 26.639,02 m² dir.

Mimari Projeye göre;

3. Bodrum Kat: Merdiven holleri, Otopark (43 araç) mekanik oda (462 m²) bölümlerinden oluşmaktadır.

2. Bodrum Kat: 5 Depo, otopark (2 araç), sığınak, yıkama, mal kabul, personel duş ve lavabo, güvenlik odası gibi bölümlerden oluşmaktadır.

1. Bodrum Kat: Fitnes, Fitnes karşılama bölümü, Spa, Soyunma Odaları, Dinlenme, Havuz, Bay-Bayan WC, Depo, Güvenlik Odası, Kuaför gibi bölümlerden oluşmaktadır.

Zemin Kat: Giriş, Resepsiyon, Otel Yönetimi, Cafe Restoran, Mağaza, Müdür Odası, Bay-Bayan WC, Teras bölümlerinden oluşmaktadır.

Asma Kat: Restoran, Mutfak, Mağaza, Fuaye, İletişim Odası, Bay-Bayan WC'ler, Kat Ofisi gibi bölümlerinden oluşmaktadır.

1. Kat: 1. Kat tamamen tesisat ve mekanik bölümlerden oluşmaktadır.

2. ve 8. Katlar: Otel odaları bulunmaktadır. Standart odalar 34'şer m², King odalar 51 ve 49 m² alana sahiptir.

9. Kat: Balo Salonu, 2 Mutfak, Fuaye, Roof Bar, Kat ofisi ve Bay-Bayan WC bölümlerinden oluşmaktadır.

3.5. GAYRİMENKULLERİN TAPU TETKİKİ

19.12.2011 Tarihinde Adana İli, Seyhan İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkulün TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ½ Hissesi üzerinde;

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15.000.000 USD bedelle 27.05.2008 tarih ve 14482 yevmiye numarası ile 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

3.5.a: Değerlemesi Yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (Devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş:

Değerleme konusu gayrimenkulün ½ hissesi TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş nin 06.11.2007 tarih 25945 yevmiye ile satış suretiyle kayıtlı iken, Türkiye İş Bankası lehine 27.05.2008 tarih 14482 yevmiye ile 1.derecede 15.000.000 USD lik ipotek olup, Sermaye Piyasası Kurulundan: Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinde değişiklik yapılmasına dair tebliğin(SERİ: V1,NO: 26) 34. Maddesine göre TSKB GYO A.Ş ipoteğe bağlı bu krediyi arsa üzerinde gerçekleştirilecek otel projesinde kullanacağını 24.02.2010/140 sayılı yazısıyla beyan etmiş olup gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir (Yazı rapor ekindedir.)

3.5.b: Taşınmazın Son üç yoldaki Tapu kayıt değişiklikleri:

Değerleme konusu taşınmazın ½ hissesi MİSİS APRE TEKSTİL BOYA ENERJİ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİC. A.Ş. kayıtlı iken unvan değişikliği işlemin nedeni ile 24.06.2011 tarih 18453 yevmiye ile BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş olarak değiştirilmiştir.

3.6. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU, KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER

Gayrimenkulün İmar Durumu: Adana İli, Seyhan İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapmış olduğumuz araştırmalarda 1653 Ada 143 numaralı parselin 10 katlı Kitle nizam Ticari Alan imarlı olduğu öğrenilmiştir. Not: 1/5000'lik Nazım İmar planında M.İ.A. olarak görülmektedir. Ayrıca Bodrum katta bulunan alanların K.A.K.S.'a dâhil edilmesiyle ilgili olarak Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği incelenmiş ve Bodrum katın ticari bağımsız bölüm olarak kullanılması halinde, Bodrum kat alanının %50'sinin K.A.K.S.'a dahil edilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Tarafımıza gönderilen 25.07.2008 Tarih 4714-25 sayılı İmar çapının 12.12.2011 Tarihi itibariyle halen geçerli olduğu Seyhan İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğünde ve Adana Büyükşehir Belediyesi İmar – Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada öğrenilmiştir.

Yapı Düzeni	M.İ.A.	Ticari Amaçlı zemin kat yüksekliği	Yönetmelik
Kütle Düzeni	Ek-4 Deki Gibi	Su basman yüksekliği	Max:0,75 m.
Kat Adedi	K1 + asma kat K10 + asma kat	Asma kat ve yüksekliği	Yönetmelik
T.A.K.S. (Taban Alanı)	-	Bina derinliği	Ek-4 Deki Gibi
K.A.K.S.(Kat Alanı)	-	Ön bahçe mesafesi	Ek-4 Deki Gibi
Bina Yüksekliği (En fazla)	Max 35.75 m	Komşu mesafesi	Ek-4 Deki Gibi
Kat Yüksekliği	Max:3 m.	Arka bahçe mesafesi	Ek-4 Deki Gibi

3.6.a: Taşınmazın Son üç yıldaki İmar Durumu değişiklikleri:

Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamış, 12.12.2011 tarihi itibariyle imar durumu yukarıda bulunan tablodaki gibidir.

Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

1653 Ada 143 numaralı parsel üzerine inşa edilecek olan otelin 14.04.2011 tarih 4/8 nolu temel üstü ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre otel binası 3 Bodrum, zemin, asma ve 10 normal kat olarak projelendirilmiştir. Otel binasının toplam 26.215 m² kapalı alanı bulunmaktadır.

3.6.b: Gayrimenkulün Projesinin Yasal Durumu

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 hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş:

PROJENİN		
Mevzuat uyarınca Tüm izinleri	:	14.04.2011 tarih 4/8 nolu temel üstü ruhsatı
İnşaat başlamak için Yasal Gereklilikleri tamı	:	Tam
GYO Portföyüne alınmasına SPK Mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel var mı?	:	Yok

3.7. Gayrimenkule Ait Projenin Denetimini Yapan Denetim Kuruluşu ve

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Yaptığı Denetimler

-Değerleme konusu taşınmaz üzerine inşa edilecek bina henüz temel aşamasında olduğu için yapı denetimi görmemiştir.

3.7.a: Değerlemesi yapılan Projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (Ticaret unvanı, adresi v.b.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi;

Denetimi yapan kuruluş	:	Teknik Yapı Denetim (0 322 459 34 62)
Gerçekleştirilen Denetimler	:	Yapı su basmanı aşamasına gelmediği için Belediyeye verilmiş herhangi bir denetim raporu bulunmamaktadır.

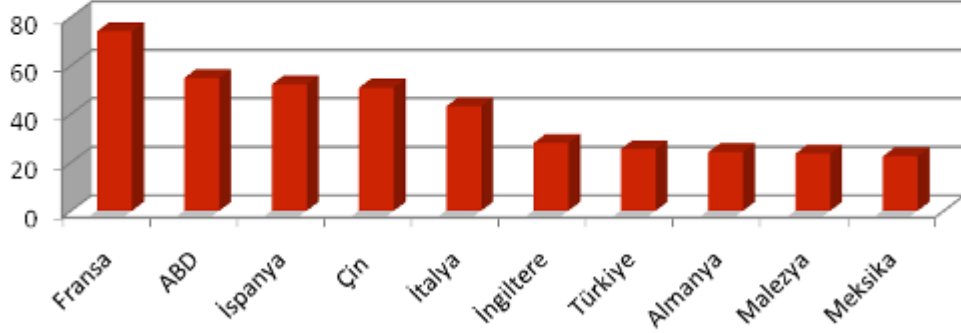
BÖLÜM 4: ÜLKE TURİZM SEKTÖRÜ ARAŞTIRMASI

4.1. ÜLKE TURİZM ARAŞTIRMASI

Turizm endüstrisi global ekonomik gelişime en fazla katkıyı sağlayan sektörlerden biri olup dünya genelinde 210 milyon insan, global iş gücünün %7.6 sı, bu sektörde çalışmaktadır. 2020 yılı itibari ile bu rakamın %9.2 ye yükselmesi beklenmektedir. 2009 yılında Turizm sektörü 5.474 milyon dolarlık ekonomik akış sağlayarak, global gayri safi hasılda %9.4 lük bir pay elde etmiştir.

Dünya Ticaret Örgütü verilerine göre 2010 yılı sonunda dünya turizminin 2009'a oranla % 3 ile 4 arasında büyümesi beklenmektedir. 2008 yılında patlak veren ve başta Amerika Birleşik Devletleri (ABD) olmak üzere Rusya, Avrupa Birliği (AB) ve çeşitli Asya ülkelerini etkisi altına alan ekonomik krizin sona ermesinin ardından ise seyahatlerin her yıl % 5 oranında artması öngörülmektedir. Uluslararası turist sayısının da hızla artarak, 2009 yılında 880 milyondan, 2020 yılında 1.6 milyara ulaşması tahmin edilmektedir.

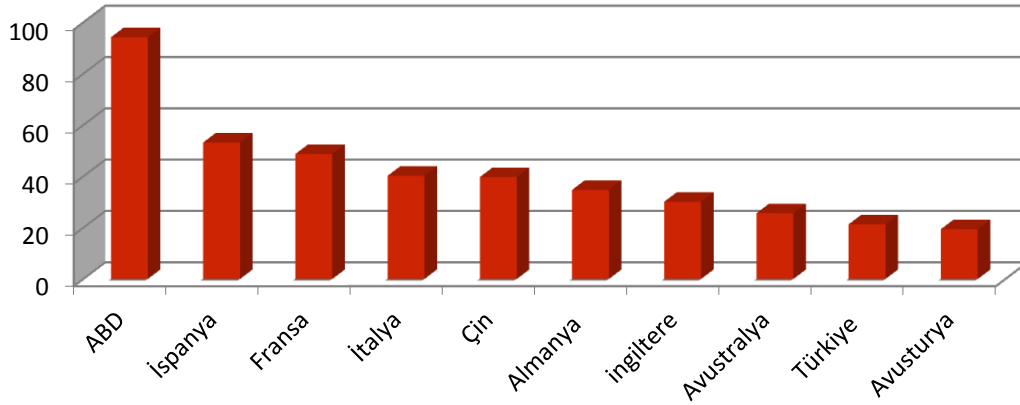
Turist Sayısına göre Dünya Turizminde İlk 10 (milyon)



Kaynak: TUIK

Türkiye’de Turizm Endüstrisi, Türkiye’nin sahip olduğu doğal güzellikleri, çok uzun yıllara dayanan tarihi geçmişi, turizme uygun iklim koşulları ve gelişen turizm altyapısının etkisiyle ülke ekonomisinin gelişmesinde önemli bir yer tutmaktadır. bu özellikleri sayesinde Türkiye Dünya Turizm’inde önemli bir konumdadır. 2009 yılı Dünya Turizm Örgütü araştırmalarına göre ülkelere göre giriş yapan turist sayısında 25.5 milyon yabancı turist girişi ile Türkiye ilk 10 da yer almıştır.

Turizm Gelirlerine göre Dünya Turizminde İlk 10 (milyar US \$)



Kaynak: TUIK

Turizm gelirlerine göre Dünya Turizm Örgütü’nün yaptığı çalışmaya göre 2009 yılında 21,3 milyar dolarlık turizm geliri ile 852 milyar dolarlık toplam pazarda ilk 10 ülke arasına girmiştir. Ülke ekonomisine sağlanan bu katkı ile Turizm Endüstrisi Türkiye’nin Gayri Safi Yurt İçi Hasılası’nda

(GSYİH) %3,4 pay elde etmiş, 1,8 milyon insana iş imkanı sağlayarak da toplam iş gücünün %7,2 sinin bu sektörde çalışmasını sağlamıştır.



Kaynak: YTD

Son 10 yıldır Türkiye turizm gelirlerinin büyüme oranlarında dünya turizm gelirlerinin büyüme oranlarının üstünde kalmıştır. 2010 yılında da Türkiye dünya hızının üzerinde büyüyerek, hem turist sayısında hem de turizm gelirlerinde % 10-12 düzeyinde artış yaşanacağı tahmin ediliyor. Gelecek; müşteri kitlesi daha geniş olan, mevsimsellikten etkilenmeyen ve maliyetleri daha düşük olan şehir otelciliğinin büyüyeceğini gösteriyor. Ayrıca, Türkiye'nin turizm geleceğinin şekillenmesinde kongre, sağlık, yat, eko turizmi ve lüks hizmet sunumu gibi konseptlerin ön plana çıkması bekleniyor.



Kaynak: TUIK

Türkiye'ye gelen yabancı turist sayısının büyük çoğunluğunu Avrupa'dan gelen turistler oluşturmaktadır. Bunların ardından ise Amerika ve Rusya Federasyonu'ndan gelen yabancı turistler oluşturmaktadır. 2009 yılı verilerine göre Türkiye'ye 3.703.000 Almanya'dan, 2.065.000 turist Rusya'dan, 1.937.000 turist İngiltere'den, 1.293.000 turist Amerika'dan olmak üzere toplamda 27 milyon yabancı turist giriş yapmıştır.

Türkiye'de turizm, Ege ve Akdeniz kıyılarındaki arkeolojik ve tarihi alanlar üzerine yoğunlaşmıştır. Türkiye'nin en büyük şehri olan İstanbul, Bizans ve Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olması dolayısıyla da birçok önemli tarihi alanlara sahiptir. Sultanahmet Camii, Ayasofya ve Topkapı Sarayı bunlardan birkaçıdır. Diğer önemli turizm alanları; Roma İmparatorluğu döneminden kalan Efes, Truva, Bergama, Meryem Ana Evi'nin yanı sıra Kapadokya bölgesidir.

Plaj bölgeleri, genellikle Türkiye'nin çeşitli şehirlerinde yaşayan insanlar ve batı Avrupa'dan gelen turistler için önemli bir turizm alanıdır. En önemli plajlar, Ege kıyılarından başlar ve Akdeniz'de Antalya yakınlarında son bulur. Bodrum, Fethiye, Marmaris, Kuşadası, Alanya önemli tatil yöreleridir.

Türkiye, ayrıca Avrupa ve Orta Doğu arasında önemli bir sağlık turizm ülkesidir.

Yabancı turist sayısı 2002 ve 2005 yılları arasında, 12,8 milyondan 21,2 milyona ulaşmıştır ki bu sayı Türkiye'yi "Yabancı Ziyaretçiler için En İyi 10 Ülke" arasına sokmuştur.

Turizm Gelirinin Yıllara Göre Dağılımı (Yerli ve Yabancı)

Yıllar	Turizm Geliri	Ziyaretçi Sayısı	Ortalama Harcama
	(1000\$)		\$
2001	10.067.155	13.450.121	748
2002	11.900.925	15.214.516	782
2003	13.203.144	16.302.050	810
2004	15.887.699	20.262.640	784
2005	18.153.504	24.124.501	752
2006	16.850.947	23.148.669	728
2007	18.487.008	27.124.988	679
2008	21.950.807	30.979.979	709
2009	21.249.334	32.006.149	664
2010*	6.972.375	12.126.127	575

* 6 aylık geçici veriler

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, Merkez
Bankası, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %8,2 artmıştır. 2009 yılının turizm geliri 2001 yılının turizm gelirinin ortalama 2 katı olurken, toplam ziyaretçi sayısı 2 katını geçmiştir. Fakat kişi başı ortalama harcama %11 civarında düşmüştür.

Turizm Giderinin Yıllara Göre Dağılımı

Yıllar	Turizm Gideri
	(1000\$)
2007	3.259.600
2008	5.063.800
2009	4.125.700
2010*	2.159.100

* 6 aylık geçici veriler

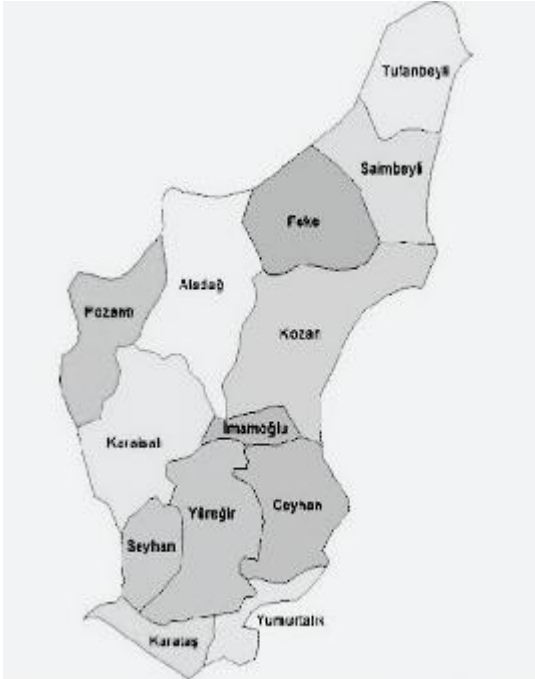
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, Merkez Bankası, Kültür ve Turizm Bakanlığı

2010 yılı II. Dönemde ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 8 373 407 kişidir. Bunun 7.637.702 kişisini yabancı, 735.705 kişisini ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturmaktadır.

Turizm gideri geçen yılın aynı dönemine göre %24,8 artmıştır.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı dönemine göre % 24,8 artarak 1 169 245 581 \$ olmuştur. Bunun 1 052 909 110 \$'ı kişisel, 116 336 471 \$'ı ise paket tur harcamalarıdır. Yurt dışını ziyaret eden 1 712 072 vatandaşın kişi başı ortalama harcaması 683 \$'dır.

BÖLÜM 5: ADANA BÖLGE ANALİZİ



Adana İli ve Çevre İlçeleri

5.1. ADANA

Söz konusu gayrimenkulün içerisinde bulunduğu Adana İli 35-38 enlemleri ile 34- 46 doğu boylamları arasında ve Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır.

5.1.a. Adana Hakkında Genel Bilgi

14.030km² yüzölçümüne sahip 15 ilçesi, 37 belediyesi, 469 köyü, 385 mahallesi olan bir ildir. Akdeniz'e 160 km kıyısı vardır ve rakımı 23m dir.

Nüfusu: Adana il nüfusu 2.026.319 dur. Nüfus yoğunluğu 2008 sayımına göre 146/km² dir.

Coğrafi Konumu: Adana Toros dağlarının güneyinde yer alan Çukurova'da Seyhan nehri üzerinde kurulmuştur. Doğusunda Osmaniye 90 km, Hatay 190km, Kuzeydoğusunda K.Maras 187 km, Kuzeyinde Kayseri 332 km, Kuzeybatısında Niğde 205 km, Batısında İçel 70 km.

İklimi : Adana Akdeniz iklimine sahiptir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. En soğuk ay Ocak (Ort. 9 C), en sıcak ay Ağustostur (Ort. 28C).

Bitki örtüsü: Akdeniz iklimi özellikleri taşıyan bitki örtüsü, yüksekliği 700-800 metreye kadar olan kesimde maki türü ağırlıklıdır. 800 metreden itibaren yayvan yapraklı meşe, defne, daha yükseklerde çam türleri, ardıç, kayın, toros gök narı, sedir ve 2000 metreden sonra alp tipi çayırlar görünümündedir.

5.1.b. Adana'da Ulaşım



İlde ulaşım karayolu, havayolu, demiryolu, denizyolu ile yapılmaktadır

Karayolu: D-400 Devlet yolunun il sınırı içinden geçen bölümü 168 km. olup karayolları ağında bulunan toplam (Otoyol-Devlet yolu-İl yolu) uzunluğu 1506 km.dir. D-400 Devlet yolundan başka Uluslar arası TEM otoyolu da mevcuttur. İlçelere de Karayolu ile ulaşım yapılmaktadır.

Adana Otogarı: Şehir merkezine uzaklığı 5 km.dir.

Demiryolu: Demiryolu bağlantısı 1860'lardan bu yana Adana'da mevcuttur. Adana il sınırları içerisinde 156 km ana hat, 23 km çift hat (Yenice-Adana), 26 km istasyon yolları ve tali hatlar olmak üzere toplam 205 km demiryolu bulunmaktadır.

Demiryolu Adana'nın Pozantı, Seyhan, Yüreğir, Ceyhan ilçelerinden, aynı zamanda Karaisalı ilçesi sınırlarından da geçmektedir. Demiryolu toplam 20 köy ve kasabadan geçmektedir.

Adana Garı: Şehir Merkezine 1 km. mesafededir.

Deniz Yolu:

Botaş Limanı: Irak'tan boru hattı ile gelen ham petrol, gemilerle transit olarak yurt dışına taşınmakta olup, ithal edilen ham petrol ise yerli gemilerle rafinerilere taşınmaktadır.

Toros Gübre Limanı : Özel sektöre aittir. 2 iskeleden her türlü genel kargo ithalatı ve ihracatı gemilerle yapılmaktadır.

Karataş Limanı : Karataş ilçesindeki balıkçı barınağı, yöre balıkçılarına hizmet vermektedir. Ayrıca, Adana'da uluslararası petrol ve yük taşımacılığına açık Botaş Limanı ve Toros Gübre Fabrikaları Limanı bulunmaktadır.

Hava Yolu : Adana Havaalanı 1937 yılında sivil-askeri havaalanı olarak hizmete girmiş olup 1956 yılında sivil havaalanı olarak kullanılmaya başlanmıştır. Şehirden uzaklığı 3,5 km.dir.

5.1.c. Adana' da Ekonomi

Türkiye'de kentleşme sürecinin en hızlı olduğu illerden biri Adana'dır. Akdeniz Bölgesi'nin ticaret, sanayi ve sermaye piyasası bakımlarından en önemli merkezidir. Ancak gelişme grafiğinde 1980'lerde bir düşüş görülse de bugün mevcut havaalanı, otoyol projeleri, Organize Sanayi Bölgesi, Küçük Sanayi Siteleri, Üniversitesi, yeni açılan konut alanları, sağlık ve eğitim kurumları v.b. ile gelişimini hızlandırmıştır.

Adana’da tarım, sanayi, ticaret ve hizmet sektöründe yüksek bir istihdam yaratılmış olup istihdam da ve vergi gelirleri açısından ülke genelinde 6.sıradadır.

Adana ili Seyhan ve Ceyhan nehirlerinden dolayı alüvyonlu toprak yapısı nedeniyle ülkenin en verimli tarım alanlarından biridir ve bu özelliği ile ekonomisinin büyük bir bölümü tarıma dayalıdır. Son yıllarda tarım ürünlerinin satış fiyatlarının düşük kalması maliyet girdilerinin yükselmesi bu sektörü olumsuz etkilemiştir. Adana’da sert çekirdekli meyve (narenciye, erik ve elma) ve daha az verimli kıraç arazilerde zeytin tarımı yapılmaktadır. Tarım sektöründe istihdam azalmaya ve diğer hizmet sektörlerine geçiş başlamıştır. Önümüzdeki yıllarda bu geçişin daha da hızlanacağı öngörülmektedir. Adana ilinin Yüreğir ve diğer ilçelerinde tarımcılık daha fazladır, Seyhan ilçesinde ise daha az ve süreklide azalmaya devam etmekte ve yeni sektörlerle geçiş artmaktadır.

Güneydoğu’dan göç nedeniyle ve kriz nedeniyle işsizlik oranı Türkiye işsizlik oranının üstündedir.

Taşınmazın sınırları içerisinde bulunduğu Adana ili ekonomisinin tüm eksikliklerine ve açmazlarına rağmen altyapı ve kaynakları itibariyle gelişmeye, başka bir ifade ile eski günlerine dönerek yine öncü bir kent olmaya müsait şartlara sahiptir. Tüm bu olumlu yanların yanı sıra Adana geleceğinin şekillenmesinde iki önemli avantaj daha yakalamıştır. Bunlardan ilki Adana’yı dünya kenti yapabilecek Bakü Tiflis Ceyhan projesi, diğeri ise çağdaş bölgesel kalkınma teorilerinde var olan Çukurova Kalkınma Ajansının kurulmuş olmasıdır. Bu iki unsur Adana’ya yeni ufuklar açabilir, birçok sektörün gelişmesini tetikleyebilecektir. Türkiye’nin belki Gap’tan sonraki en büyük projesi olan Bakü Tiflis Ceyhan (BTC) boru hattı projesi 13 Temmuz 2006 tarihinde açılmıştır. İlk kez 1992’de projelendirildiğinde hayal olarak nitelenen, defalarca gündemden düşen ancak 3,6 milyar dolarlık yatırımla tamamlanan boru hattı ile Türkiye, doğu-batı ve kuzey-güney koridoru için enerji terminali olma yolunda büyük adım atmıştır. BTC projesinin Türkiye’ye katkılarını sadece ekonomik yönden değerlendirilmemelidir. Proje Türkiye’ye ekonomik faydanın dışında birkaç alanda da katkıda bulunur. Proje ile Türkiye, Avrupa ve dünya enerji arzı güvenliğinde kritik bir önem kazanacaktır. Bir anlamda Türkiye’nin var olan jeopolitik önemini daha da artıracaktır. Yaklaşık 150 milyon tona ulaşan petrol trafiği ile Boğazlar üzerindeki muhtemel çevre riskini azaltacaktır. Ayrıca projeden bu haliyle bile tahmini olarak yılda 250-300 milyon dolar arası gelir beklenmesi ve bu gelirin, Adana/Ceyhan ve çevresindeki kent ekonomilerine önemli bir gelişme sağlayacağı düşünülmektedir.

Son birkaç ay içerisinde basında çıkan haberlere göre EPDK tarafından BTC çevresinde rafineri yatırımı yapmak üzere Çalık grubuna izin verilmiş, Petrol ofisi gurubuna yeni kuracakları şirkete de izin verileceği belirtilmiştir. Hatta Adana İl sınırının doğu bitişiğinde mülkiyeti D.D.Y.'e ait olan yaklaşık 3.000 Dekar arazinin Petrol Ofisi yan kuruluşlarından biri tarafından alındığı D.D.Y. yetkililerince ifade edilmiştir. Bu bölgede ayrıca ruhsat almış ve çalışmakta olan petrol depolama tesisleri ve Petro kimya üzerine çalışmakta olan tesisler bulunmaktadır.

5.1.d. Adana'da Turizm

Binlerce yıllık tarihi geçmişinden günümüze kalan tarihi eserleri, Yumurtalık ve Karataş sahillerinin doğal güzelliği ile Torosların yemyeşil yaylaları, şifalı suları, bitki ve hayvan türleri bakımından çeşitliliği ile Adana büyük bir turizm potansiyeline sahiptir. Toroslar, dağ sporları, trekking ve av turizmi açısından çok uygun bir doğal ortama sahiptir ve yaylalarıyla da yayla turizminin gelişmesine son derece elverişlidir. Seyhan ve Ceyhan nehirlerinin yarattığı denizkulakları ve sazlık alanlar eko turizm açısından sınırsız olanaklar sağlamaktadır. Adana halkı, yazları çok sıcak olduğundan yaz aylarını yaylalarda geçirirler. Yaylalarda kampçılık, sağlık, turizmi, ırmak ve kano turizmi, mağara turizmi ve av turizmi vb turizm alternatifleri bulunmaktadır. Seyhan nehrinin yarattığı Tuzla ve Akyatan gölleri ile Ceyhan nehrinin yarattığı Ağyatan gölü, Ceyhan ve Yumurtalık dalyanı ile bunlara bağlı diğer lagünler, nadir kara ve deniz canlılarıyla, kuşların ürediği ve barındığı alanları oluşturmaktadır. Bu lagün ve dalyanların dışındaki alanlar da "Kıyı Turizmine" ve "Yat Turizmine" elverişli bölgelerdir.

5.1.d.1. Adana Bölgesi Ziyaretçi Profili

Adana Merkez				
Geliş nedenine göre yerli ziyaretçilerin	Otelde Geceleme Sayısı	Toplam Geceleme Sayısı	Otelde Konaklayan Turist Sayısı	Toplam Turist Sayısı
Gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler	6.122	208.15	612	11.108
Yakınları ziyaret	16.124	1.441.081	2.162	60.568
Sağlık		4.856		540
Alışveriş	1.079	3.834	540	846
İş amaçlı(konferans, toplantı, görev vb.)		65.204		1.364
Diğer		31.512		1.437
Toplam	23.325	1.754.637	3.314	75.862

Kaynak: TÜİK

Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre Adana Bölgesi'ne 2009 yılında gezi amaçlı gelen yerli turistlerin çoğunluğu yakınlarını ziyaret amaçlı gelirken, gezi, eğlence ve sportif ve kültürel amaçlı faaliyetler için gelen turist sayısı 6.122, iş amaçlı gelen turist sayısı ise kaydedilmemiştir. Toplamda otelde konaklayan turist sayısı ağırlıklı yakınlarını ziyaret amaçlı gelmiş olup istatistiklere göre Adana'da ortalama 3 gün kalmışlardır.

Adana Merkez				
Geliş nedenine göre yabancı ziyaretçilerin	Otelde Geceleme Sayısı	Toplam Geceleme Sayısı	Otelde Konaklayan Turist Sayısı	Toplam Turist Sayısı
Gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler	92.941	209.227	34.240	46.219
Yakınları ziyaret	8.860	567.271	1.123	32.340
Sağlık	-	7.806		659
Dini	16.519	16.766	7.748	7.872
Alışveriş	6.305	18.192	2.735	4.340
Transit	401	555	401	555
Eğitim	2.752	23.232	436	895
İş amaçlı(konferans, toplantı, görev vb.)	29.188	80.381	9.527	12.633
Diğer	93.827	141.872	1.493	5.934
Toplam	250.795	1.065.301	57.703	111.446

Kaynak: TUIK

2009 yılında Adana merkeze gelen yabancı turistlerin %25'i otelde kalırken, ortalama 5 gece otelde konaklamışlardır. Gelen turistlerin çoğunluğu da gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyet, iş amaçlı ve dini amaçlı gelmişlerdir.

2007, 2008 ve 2009 TUIK verilerine bakıldığında, Adana'ya gelen yabancı ziyaretçiler en önemli geliş nedenleri sırayla;

1. Gezi, eğlence, sportif faaliyet
2. İş amaçlı
3. Dini
4. Yakınları ziyaret amaçlı
5. Alışveriş amaçlı

geldiği görülmüştür ve ortalama konaklama süreleri 3 ile 5 gece arasında değişmektedir.

Yerli ziyaretçilerin en önemli geliş nedenleri arasında ise;

1. Yakınları ziyaret
2. Gezi, eğlence ve sportif faaliyet
3. Alışveriş

ve ortalama konaklama süreleri 6 ile 10 gün arasında değişmektedir.

5.1.d.2. Adana Bölgesi'nde Önemli Turistik Yerler

1. Misis (Mopsuestia) Örenyeri



Misis, Ceyhan Nehri (Pyramos) kenarında, tarihi İpek Yolu üzerinde Adana'dan sonra kurulmuş ikinci bir geçit durumundadır. Adana'nın 20km. doğusunda bulunmaktadır. M.S. 4. yy'a ait mozaikler, 9 gözlü taşköprü, Akropol'deki surlar şehir kalıntıları ve 1542 yılında yaptırılan

Havraniye Kervansarayı ile 1648 yılında yaptırılmış tek kubbeli, kübik mescit bulunmaktadır. Ayrıca Hitit, Roma, Bizans, İslam (Arap, Selçuk ve Osmanlı) devirlerine ait pekçok tarihi eser ve dördüncü asırdan kalma bir kiliseden çıkarılan mozaikler burada saklanmaktadır.

2. Yumurtalık /Ayaş (Aegae) Örenyeri



Yumurtalık Adana'nın en güzel iki sahil ilçesinden biridir. İlk kurulduğu tarih tam olarak bilinmeyen Ayaş/Aegae Antik Kenti, Helenistik dönemde Bergama'daki gibi dünyanın üç Asklepion Tapınağından biri ile ünlü idi. Ünlü seyyah Marko Polo Çin seyahati için 1268 yılında bu limandan karaya çıkmış, seyahatini tamamladıktan sonra bu limandan gemiye binip Venedik'e geri dönmüştür.

3. Anavarza



Roma İmparatorluğu döneminde Caesarea veya Anazarbus olarak anılan yer, Adana ili Kozan ilçesinin 28 Km. güneyindedir. İslam'ın yükselmesini takip eden kargaşa dolu yüzyıllarda Anavarza, Araplar ve Bizanslılar arasında tampon bölge olarak kalmış ve sık sık bu iki taraf arasında el değiştirmiştir. Günümüze kadar gelmiş çok değerli mozaik kalıntıları içerisinde bulunmaktadır.

4. Eshab-ı Keyf



Adana il sınırları dışında kalan, şehre 30 dakikalık mesafedeki Tarsus Tarsus ilçesinin 12 km kuzeyinde bulunan Eshabı Kehf mağarası, Hristiyan ve Müslümanlarca kutsal bir ziyaret yeri olarak kabul edilir. Mağara dört köşe olarak kayadan oyulmuştur. Eshabı Kehf diye adlandırılan ve kutsal kişiler olarak bilinen, Hristiyanlarca 7, Müslümanlarca 8 evliya olarak kabul edilen Yelmiha, Mekselina, Mislina, Mernuş, Sazenuş, Debernuş ve Kefeştetayuş adındaki yedi genç ve köpekleri Kıtmir'e ait bu mağarada yaşadıklarına dair çeşitli söylenceler vardır.

5. St. Pierre Kilisesi



Adana'nın 200km. doğusundaki Reyhanlı ilçesinin yakınında bulunan bu mağara-kilise, Antakya'da Hristiyanlığın yayılma döneminden kalan önemli bir yapıdır. Stauris (Hac) Dağı'nın eteğinde, eni 9.5 m, derinliği 13 m., yüksekliği 7 m. Olan bu mağarada, St. Paul. St. Pierre ve Barnabas ilk Hristiyan cemaat ile toplanıp onlara vaaz vermişlerdir.

6. Hatay Arkeoloji Müzesi



Adana'ya 200km. uzaklıktaki Hatay il merkezinde ve Asi ırmağı kenarında kenarındadır. Hitit, Helenistik, Roma ve Bizans dönemlerine ait olan ve Harbiye, Antakya, Atçana, Seleukeia Pieria ile İskenderun'da bulunmuş eserlerin sergilendiği müze mozaik koleksiyonlarının zenginliği yönünden dünyada ikinci sırayı almaktadır.

7. Aziz Paul Kilisesi



Mersin’de Ulu Cami Semtinde bulunan ve Aziz Paul’a adanmıştır. M.S. 11-12. yy.larda inşa edildiği tahmin edilmektedir. Kilisenin kuzey doğu köşesinde çan kulesi, tavanın merkezinde ise Hz. İsa, Yohannes, Mattios, Marcos ve Lucas ın freskleri bulunmaktadır. Hristiyanlar, Aziz Paul Anıt Müzesini düzenli olarak hac amaçlı olarak ziyaret etmektedirler.

5.1.e. Adana’da Sanayi

Adana Sanayi Odası'na kayıtlı, 10 ve daha üstünde işçi çalıştıran işyeri sayısı 732'dir. Faaliyet gösteren sanayi işletmelerinin birçoğu büyük ölçeklidir ve çok sayıda işçi istihdam edilmektedir. Bu gün ülke genelinde faaliyet gösteren 500 büyük sanayi kuruluşunun 18 adedi Adana'da bulunmaktadır. 1000'den fazla işçi çalıştıran 5 adet işyeri bulunmaktadır. Yabancı sermayeli 55 firma faaliyet göstermektedir. Adana-Ceyhan karayolu üzerinde kurulan Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Siteleri sanayinin gelişiminde önemli organizasyonlardır. Adana'da altyapı, çarpık kentleşme ve ortaya çıkan diğer sorunların çözümü ile çıkabilecek yeni sorunların önlenmesi için koordineli çalışmayı gerektiren "Bölgesel Kalkınma Planı" DPT yatırım programına alınmıştır. Hazar Petrolleri ve Orta Asya gaz kaynaklarını Türkiye üzerinden dünya pazarlarına taşıyacak, yeni fabrikalar ve yeni enerji ve LNG Santralleri, iş ve istihdam sağlayacak Bakü-Bitlis-Ceyhan petrol boru hattı projesinin gerçekleşmesi konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Sanayiciyi yönlendirmek, proje hazırlamak ve alternatif yatırım alanları önermek üzere, Adana Valiliği, Adana Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çukurova Üniversitesi, Ticaret Odası, Sanayi Odası ve Adana Güç Birliği Vakfı'ndan oluşan "Adana Yatırım Araştırma ve Geliştirme Merkezi - AYEĞEM" kurulmuştur.

KOBİ sayısı 1.023, imalatla uğraşan 525, tamir ve ticaretle uğraşan 550'dir.

5.2. ADANA BÖLGESİ'NDE TURİZMİ ETKİLEYECEK YATIRIMLAR

5.2.a. Adana-Karataş ve Tarsus Turizm Gelişme Alanı

Adana ili çevre düzeni planları Adana Valiliği tarafından Çukurova Üniversitesi işbirliği ile yapılan planlamada Seyhan ve Ceyhan nehirlerinin denize döküldüğü alanlardaki Uluslararası Sulak Alanları Korunması Sözleşmesi (RAMSAR) ile koruma altına alınmış Lagünler, Ormanlar vs. bölgeler belirlenmiş bunun dışında deniz kenarında kalan alanlar özellikle Karataş ilçesi ile Mersin İli Tarsus ilçesi Kazanlı bölgesine kadar turizm gelişme alanı olarak belirlenmiştir. Tarsus İlçesi'nin Akdeniz kıyısında ve Seyhan İlçesi'ne sınır bölgesinde Karabucak Ormanları mevkiinde yaklaşık 5.000 Dekar arazi Turizm Bakanlığı'na tahsis işlemleri yapılmıştır. Tahsisle ilgili Danıştay da dava açılmıştır. Karataş İlçesi'ndeki Akdenize sınır olan kıyıda önemli bir yapılaşma bulunmadığından bakir bir turizm alanı olarak önümüzdeki yıllarda önemli bir yatırım merkezi olacağı düşünülmektedir.

5.2.b. Mersin-Tarsus Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi

Turizm Merkezi içerisinde ve çevresinde bulunan bakir alanlar turizm yatırımlarına uygun olmakla birlikte, kamping ve golf turizmi içinde imkanlar sunmaktadır. Tarsus'un, doğal güzellikler, deniz, kum ve güneşin yanı sıra Merkezin İnanç Turizminde önemli bir yeri vardır. Biraz daha kuzeye gidildiğinde ise Kış Turizmi'nde önemli bir yere sahip Karboğazı Kayak Merkezi'ne yakın olması bölge ve ülke turizmi içindeki önemini arttırmaktadır. 07.10.1997 tarih ve 23133 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 97/9985 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Mersin-Tarsus Kıyı Kesimi Turizm Merkezi ilan edilmiş, 31.12.2004 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2004/8321 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile de; "Mersin-Tarsus Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" olarak yürürlüğe girmiştir. Sahip olduğu doğal ve fiziksel potansiyel nedeniyle turizm açısından birinci derecede önem arz etmektedir. Bölgede 7.600 yatak kapasitesi, 2 golf alanı, 1 kongre merkezi, 1 sağlıklı yaşam merkezi ve 1 günübirlik tesis yapılması hedeflenmektedir.

5.2.c. Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi

Adana şehir merkezine yaklaşık 80 km. mesafede bulunan ve Türkiye'nin en büyük yatırımlarının yapılması beklenen Ceyhan Yumurtalık Endüstri Sanayi Bölgesinin haritasının değiştirilmesi ve kamulaştırma çalışmalarının acele başlatılması ile ilgili karar Bakanlar Kurulu tarafından karara bağlanmıştır. Gelecekte Kafkas petrollerinin bölge üzerinden dağıtımı yapılması ile Ceyhan-Yumurtalık bölgesinin stratejik bir enerji alanına dönüşeceği öngörülmektedir. İskan Enerji Santrali de burada bulunmaktadır. Dolayısıyla bölge önemli bir iş

merkezi haline gelecek ve konaklama ihtiyacı Adana gibi büyük yerleşim alanlarında ciddi boyutlarda artacaktır.

5.2.d. Adana Yumurtalık Serbest Bölgesi



TAYSEP'ten (Toros Adana Yumurtalık Serbest Biölgesi Kurucu ve İşletici A.Ş) alınan bilgilere göre, 4.500.000 metrekarelik bir alan üzerine inşa edilen Adana Yumurtalık Serbest Bölgesi, İskenderun Körfezi'nde, Adana-Hatay illerinin birleşiminde bulunmaktadır. Hiçbir vergi yok ve tüm konvertibl para birimleriyle ödeme yapmak mümkün. Yüzölçümüyle, dünyanın en büyüklerinden biridir. Burası Türkiye'nin ağır sanayiye yönelik olarak tasarlanmış ilk ve tek serbest bölgesidir. Toras Limanı ve Adana Havaalanı ile, Ceyhan Demiryolu ve otoyol ile Adana Yumurtalık Serbest Bölgesi, tüm ulaştırma olanaklarına sahiptir. Adana Şakirpaşa Havaalanı'nı kullanarak bölgeye iş amaçlı gelen ziyaretçilerin önemli bir kısmını da Adana Yumurtalık Serbest Bölgesi'ne gelen ziyaretçiler oluşturmaktadır.

5.2.e. Adana – Ceyhan Organize Sanayi Bölgesi (OSB)

Adana - Ceyhan'a kurulması planlanan Organize Sanayi Bölgesi (OSB) Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi ile Yumurtalık Serbest Bölgesi'nin yanında tespit edilen başlangıç olarak 3 bin dönümlük, ardından ise 12 bin dönümlük arazi üzerine kurulması planlanmaktadır. OSB enerjiye dayalı yan sanayi hizmeti verecek ve böylece petro-kimya, rafineri, tersane ve gemi sanayi yatırımlarının dışında bunlara hizmet vererek önemli bir merkez haline gelecektir. Yatırımların artması ve ciddi düzeyde iş gücünün oluşması ile bölgeye iş amaçlı gelen yerli veya yabancı ziyaretçi sayısı artacaktır. Bölgeye yakın en büyük yerleşim yeri olan ve yaklaşık 80km mesafede bulunan Adana Merkez'de ile konaklama ihtiyacı artacaktır.

5.3. SEYHAN

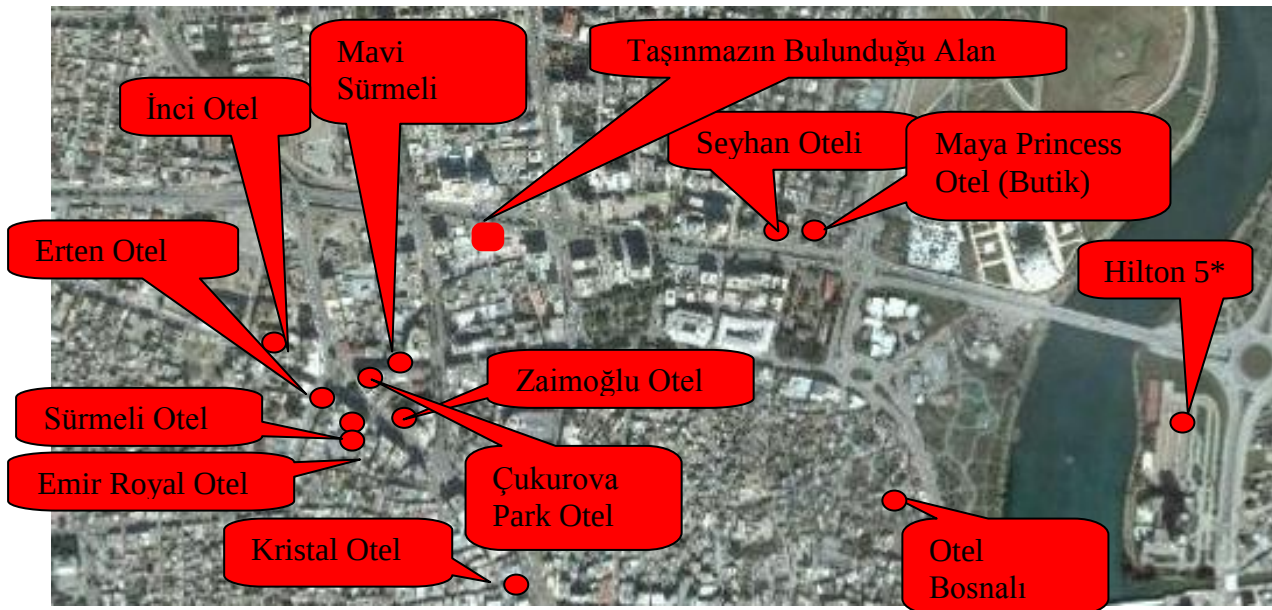
Taşınmazın sınırları içerisinde bulunduğu Seyhan İlçesi 420 km² lik yüz ölçüme sahip olup 34.770'i köylerde 746.972'si merkezde olmak üzere toplam 781.742 nüfusa sahiptir. Seyhan ilçesi, Adana ili genel nüfusunun %46'sını oluşturmaktadır ve Adana İlinin Merkez ilçesidir.

Seyhan, otoban ayırımından ikiye bölünerek otobanın üstünde kalan kısımda Çukurova Belediyesi adıyla yeni bir belediye kurulmuş, otobanın altında kalan kısım Seyhan Belediyesi olmuştur. Seyhan ilçesine bağlı toplam 94 mahalle vardır.

BÖLÜM 6: BÖLGEDEKİ OTELLERİN ANALİZİ

Adana'da (Türkiye Otelciler Federasyonu) TÜROFED'e bağlı ÇUKTOB (Çukurova Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği) üyesi toplam 61 tesiste 4,361 oda ve 9,455 yatak bulunmaktadır.

6.1. BÖLGEDEKİ OTELLERİN KONUM VE ÖZELLİKLERİ



Adana Seyhan Bölgesi'nde 14 otel ziyaret edilmiş olup, toplam oda sayısı, oda tipleri, günlük oda fiyatları, doluluk oranları, çalışan sayısı, sosyal donatılar, müşteri portföyü hakkında bilgi alınmıştır. 3 adet 5 yıldızlı otel sırasıyla Hilton, Seyhan ve Sürmeli Otel; 6 adet 4 yıldızlı otel sırasıyla Mavi Sürmeli, Zaimoğlu, Erten, Çukurova, İnci ve Sedef Otel; 2 adet 3 yıldızlı otel Emir Royal ve Kristal Otel; Özel belgeli otel olarak Otel Bosnalı; Butik otel olarak Maya Princess Otel ve apart otel olarak Sarı Konak Otel ziyaret edilmiştir.

Adana merkezde bulunan oteller ve ilgili özelliklerini aşağıda görebilirsiniz.

(* işareti otelin kaç yıldızlı olduğunu göstermektedir)

1.

Otel Adı: Sürmeli Hotel
Otel'in Sınıfı: 5*
Toplam Oda sayısı: 157
Toplam Kat Sayısı: B+Z+9NK
Oda Tipleri: 146 adet standart 4 junior suit 7 senior suit
Günlük Fiyatlar (TL): Standart oda: Tek Kişi 152 TL; Çift Kişi 172 TL Junior Suit 249 TL Senior Suit 268 TL
Otelin Açıldığı Yıl: 1973
Çalışan Sayısı: 95
Kapalı Alan m2: 12.000 m2
Doluluk Oranları: Kış (6 ay) %90 Yaz (3 ay) %40-%45 3 ay %70-%80
Sosyal Donatılar: Sauna, havuz, bilardo salonu, toplantı ve kongre salonları, restaurant, bar
Müşteri Portföyü: Gezi amaçlı gelen gruplar, Şirket konaklamaları
Kontak Kişi: Zuhal Toplan (Ön Büro Müdürü) 0322 352 3600

2.

Otel Adı: Hilton Hotel
Otel'in Sınıfı: 5*
Toplam Oda sayısı: 308
Toplam Kat Sayısı: 3B+Z+13NK
Oda Tipleri: 290 adet standart 17 suit Kral Dairesi
Günlük Fiyatlar (TL): Standart oda: Tek Kişi 274 TL; Çift Kişi 307 TL Suit: 683TL
Otelin Açıldığı Yıl: 2001
Çalışan Sayısı: 202
Kapalı Alan m2: 37.000 m2
Doluluk Oranları: Geçen sene %60
Sosyal Donatılar: Restaurantlar, 250 kişilik düğün mekanı, 2.000 kişilik 2 toplantı salonu
Müşteri Portföyü: Gezi amaçlı gelen gruplar, Şirket konaklamaları, Yabancı uyruklu havayolları
Kontak Kişi: Hakan Özcan (Ön Büro Müdürü) 0322 355 5000

3.

Otel Adı: Seyhan Hotel
Otel'in Sınıfı: 5*
Toplam Oda sayısı: 138
Toplam Kat Sayısı: 2B+Lobby+3K+10N.K.+1Ç.K.
Oda Tipleri: 78 standart 20 deluxe 40 suit
Günlük Fiyatlar (TL): Standart oda: Tek Kişi 180 TL; Çift Kişi 220 TL Deluxe Oda: Tek Kişi 221 TL; Çift Kişi 256 TL Suit 251 TL
Otelin Açıldığı Yıl: 1990
Çalışan Sayısı: 200
Kapalı Alan m2: 17.700 m2
Doluluk Oranları: Yıllık %75-%80
Sosyal Donatılar: Toplantı salonu, restaurant, spor salonu, business office
Müşteri Portföyü: Gezi amaçlı gelen gruplar, Şirket konaklamaları, 4-5 yıldır THY ile çalışıyor doluluğun çoğu THY'dan
Kontak Kişi: Tuba İmrenci (Ön Büro Müdürü) 0322 455 3030

4.

Otel Adı: Çukurova Park Hotel
Otel'in Sınıfı: 4*
Toplam Oda sayısı: 68
Toplam Kat Sayısı: B+Z+9NK
Oda Tipleri: 65 standart 3 suit
Günlük Fiyatlar (TL): Standart oda: Tek Kişi 130 TL; Çift Kişi 174 TL Suit 230 TL
Otelin Açıldığı Yıl: 2007
Çalışan Sayısı: 35
Kapalı Alan m2: 1.100 m2
Sosyal Donatılar: Otoparkı diğre otellere kiralyorlar
Müşteri Portföyü: Gezi amaçlı gelen gruplar, Şirket konaklamaları
Kontak Kişi: Kerim bey (Ön Büro Şefi) 0322 363 3777

5.

Otel Adı: Park Royal (Zaimoğlu)
Otel'in Sınıfı: 4*
Toplam Oda sayısı: 77
Toplam Kat Sayısı: B+Z+8NK
Oda Tipleri: 69 standart 6 suit 2 apart
Günlük Fiyatlar (TL): Standart oda: Tek Kişi 100 TL; Çift Kişi 140 TL Suit 150 TL
Otelin Açıldığı Yıl: 1986
Çalışan Sayısı: 42
Kapalı Alan m2: 5.000 m2
Doluluk Oranları: Yaz (4 ay): %60 Kış (8 ay): %90
Sosyal Donatılar: Restaurant, konferans salonu, düğün salonu
Müşteri Portföyü: Gezi amaçlı gelen gruplar, Şirket konaklamaları
Kontak Kişi: Veysel Kerem (Resepsiyonist) 0322 363 5353

6.

Otel Adı: İnci Hotel
Otel'in Sınıfı: 4*
Toplam Oda sayısı: 90
Toplam Kat Sayısı: B+Z+5NK
Oda Tipleri: 81 standart, 9 suit
Günlük Fiyatlar (TL): Standart oda: Tek Kişi 123 TL; Çift Kişi 172 TL Suit: 200 TL
Otelin Açıldığı Yıl: 1969
Çalışan Sayısı: 80
Kapalı Alan m2: 5.670 m2
Doluluk Oranları: Yıllık %42-%50
Gelirler: 2009 toplam gelir 1.955.870 TL Konaklama geliri 892.599 TL Diğer gelirler 1.063.271 TL
Sosyal Donatılar: Restaurant, toplantı salonu,3 düğün salonu, çalışma odası, 400 kişilik gece klübü, türk hamamı, sauna
Müşteri Portföyü: Gezi amaçlı gelen gruplar, Şirket konaklamaları
Kontak Kişi: Hatice hn. (Muhasebeci) 0322 435 8234

7.

Otel Adı: Mavi Sürmeli Hotel
Otel'in Sınıfı: 4*
Toplam Oda sayısı: 117
Toplam Kat Sayısı: B+Z+Restaurant+Yönetici katı+8NK
Oda Tipleri: 101 standart, 12 suit, 2 king suit, 2 engelli odası
Günlük Fiyatlar (TL): Standart oda: Tek Kişi 154 TL; Çift Kişi 215 TL Suit: 208 TL King suit: 262 TL
Otelin Açıldığı Yıl: 1972. 1998'de yenilendi.
Çalışan Sayısı: 80-85
Kapalı Alan m2: 7.200 m2
Doluluk Oranları: 3 ay %65-%70 Diğer aylar %80-%85
Gelirler: Extra gelir aylık 80.000TL
Sosyal Donatılar: Sauna, restaurantlar, toplantı salonları, kuaför
Müşteri Portföyü: Gezi amaçlı gelen gruplar, Şirket konaklamaları
Kontak Kişi: Zeki bey (Ön büro müdürü) 0322 363 3437

8.

Otel Adı: Sedef Hotel
Otel'in Sınıfı: 4*
Toplam Oda sayısı: 108
Toplam Kat Sayısı: B+Z+5NK
Oda Tipleri: 85 standart, 19 junior suit, 3 king suit, 1 engelli odası
Günlük Fiyatlar (TL): Standart oda: Tek Kişi 100 TL; Çift Kişi 140 TL Suit: Tek Kişi 110 TL; Çift Kişi 150 TL King suit:275 TL
Otelin Açıldığı Yıl: 1981
Çalışan Sayısı: 47
Kapalı Alan m2: 7.302 m2
Doluluk Oranları: Yıllık % 80
Sosyal Donatılar: Açık otopark, disko, bar, kuru temizleme,restaurant, toplantı salonu, kuaför
Müşteri Portföyü: Gezi amaçlı gelen gruplar, Şirket konaklamaları, Fuar için gelen ziyaretçi ve katılımcılar
Kontak Kişi: Alev Hn. (Ön büro müdürü) 0322 435 0253

9.

Otel Adı: Erten Hotel
Otel'in Sınıfı: 4*
Toplam Oda sayısı: 67
Toplam Kat Sayısı: B+Z+6NK
Oda Tipleri: 62 standart, 4 suit, Kral Dairesi
Günlük Fiyatlar (TL): Standart oda: Tek Kişi 110 TL; Çift Kişi 160 TL Suit: 200 TL Kral dairesi: 400 TL
Otelin Açıldığı Yıl: 2006
Çalışan Sayısı: 38
Kapalı Alan m2: 4,920m2
Ek Gelirler: 200.000 TL yıllık
Doluluk Oranları: Yıllık % 83
Sosyal Donatılar: Çok amaçlı salon, restaurant
Müşteri Portföyü: Gezi amaçlı gelen gruplar, Şirket konaklamaları
Kontak Kişi: Abuzer İnan 0322 359 5398

10.

Otel Adı: Hotel Bosnalı
Otel'in Sınıfı: Butik otel
Toplam Oda sayısı: 12
Toplam Kat Sayısı: Z+2NK+Teras
Oda Tipleri: 8 standart , 2 deluxe, 2 suit
Günlük Fiyatlar (TL): Standart oda: Tek Kişi 185 TL; Çift Kişi 259 TL Deluxe: 210 TL Suit: 260 TL
Otelin Açıldığı Yıl: 2009
Çalışan Sayısı: 10
Kapalı Alan m2: 1.500 m2
Doluluk Oranları: Kış yoğun %70-%80 Yaz %40-%50
Sosyal Donatılar: Restaurant
Müşteri Portföyü: Yabancı turist ağırlıklı
Kontak Kişi: Sercan Özdemir 0322 359 8000

11.

Otel Adı: Maya Princess Hotel
Otel'in Sınıfı: Butik otel
Toplam Oda sayısı: 32
Toplam Kat Sayısı: B+Z+3NK
Oda Tipleri: 29 standart, 3 family
Günlük Fiyatlar (TL): Standart oda: Tek Kişi 100 TL; Çift Kişi 140 TL Family: 180 TL
Otelin Açıldığı Yıl: 1997
Çalışan Sayısı: 10
Kapalı Alan m2: 2.000 m2
Doluluk Oranları: Yıllık %70 doluluk
Sosyal Donatılar: Restaurant
Müşteri Portföyü: Gezi amaçlı gelen gruplar, Şirket konaklamaları
Kontak Kişi: Cüneyt Esiroğlu 0322 459 0966

12.

Otel Adı: Kristal Hotel
Otel'in Sınıfı: 3*
Toplam Oda sayısı: 34
Toplam Kat Sayısı: Z+Asma+2NK
Oda Tipleri: standart
Günlük Fiyatlar (TL): Standart oda: Tek Kişi 110 TL; Çift Kişi 180 TL
Otelin Açıldığı Yıl: 2005
Çalışan Sayısı: 11
Kapalı Alan m2: 1.280 m2
Doluluk Oranları: Yıllık %85 doluluk
Sosyal Donatılar: Restaurant, toplantı salonu
Müşteri Portföyü: Şirket konaklamaları
Kontak Kişi: Resepsiyonist 0322 352 4520

13.

Otel Adı: Emir Royal Hotel
Otel'in Sınıfı: 3*
Toplam Oda sayısı: 60
Toplam Kat Sayısı: B+Z+Restaurant+8NK
Oda Tipleri: 58 standart 2 suit
Günlük Fiyatlar (TL): Standart oda: Tek Kişi 105 TL; Çift Kişi 180 TL Suit: 200 TL
Otelin Açıldığı Yıl: 2009
Çalışan Sayısı: 32-35
Kapalı Alan m2: 3.145 m2
Doluluk Oranları: Yıllık %70-%80 doluluk
Sosyal Donatılar: Restaurant, toplantı salonu, bar
Müşteri Portföyü: Gezi amaçlı gelen gruplar, Şirket konaklamaları
Kontak Kişi: Zerrin Hn (Resepsiyonist) 0322 359 6969

14.

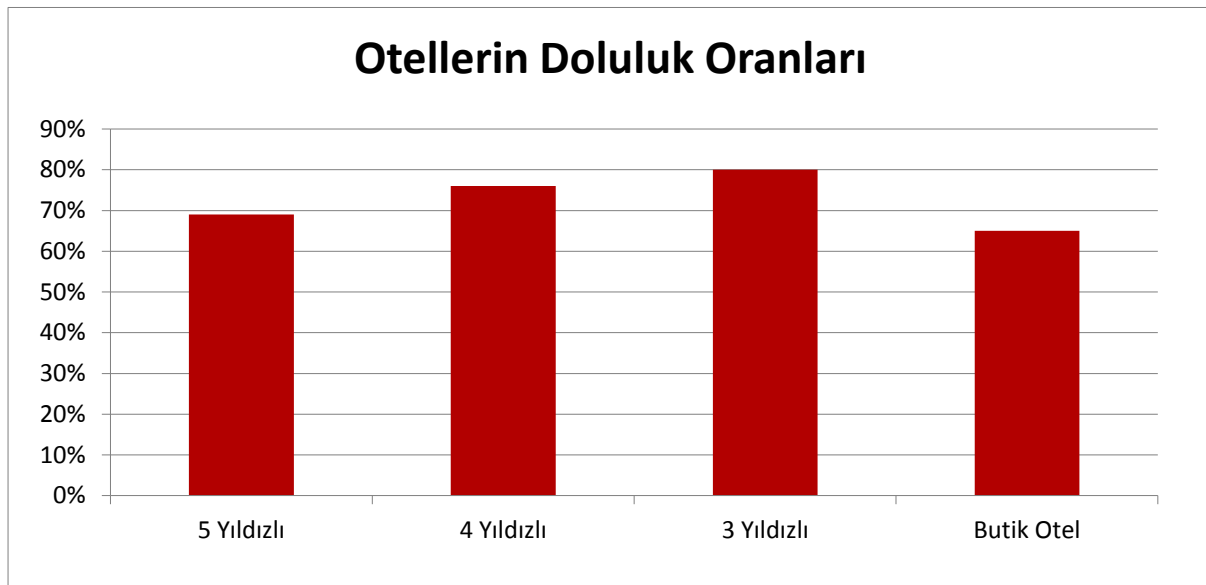
Otel Adı: Sarı Konak Hotel
Otel'in Sınıfı: Apart
Toplam Oda sayısı: 20
Toplam Kat Sayısı: B+Z+4NK
Oda Tipleri: Apart
Günlük Fiyatlar (TL): Standart oda: Tek Kişi 100 TL; Çift Kişi 140 TL
Otelin Açıldığı Yıl: 2002
Çalışan Sayısı: 10
Sosyal Donatılar: Restaurant, otopark
Müşteri Portföyü: Şirket konaklamaları
Kontak Kişi: Süleyman Karacan (Resepsiyonist) 0322 457 5200

6.1.a. Arz Talep Durumu:

Müşteri portföyü ortak olarak, şirket konaklamaları ve gezi amaçlı gelen grupların 1 gece konaklamasından oluşmaktadır. Fuar zamanında katılımcıların ve ziyaretçilerin de eklendiği olmaktadır. Adana Seyhan'a gelen yabancı turist sayısı çok az olmakla beraber, bu turistlerin çoğunun Otel Bosnalı'yı tercih ettikleri bilgisi alınmıştır. THY'nın Seyhan otelle anlaşması bulunmaktadır.

6.1.b. Doluluk oranı

Araştırma yapılan 14 otelden alınan bilgiye göre Adana Seyhan'da oteller için, kış mevsimi yüksek sezon, yaz mevsimi düşük sezondur. Tadilat ve renovasyon işleri bu nedenle yaz aylarında yapılmaktadır.

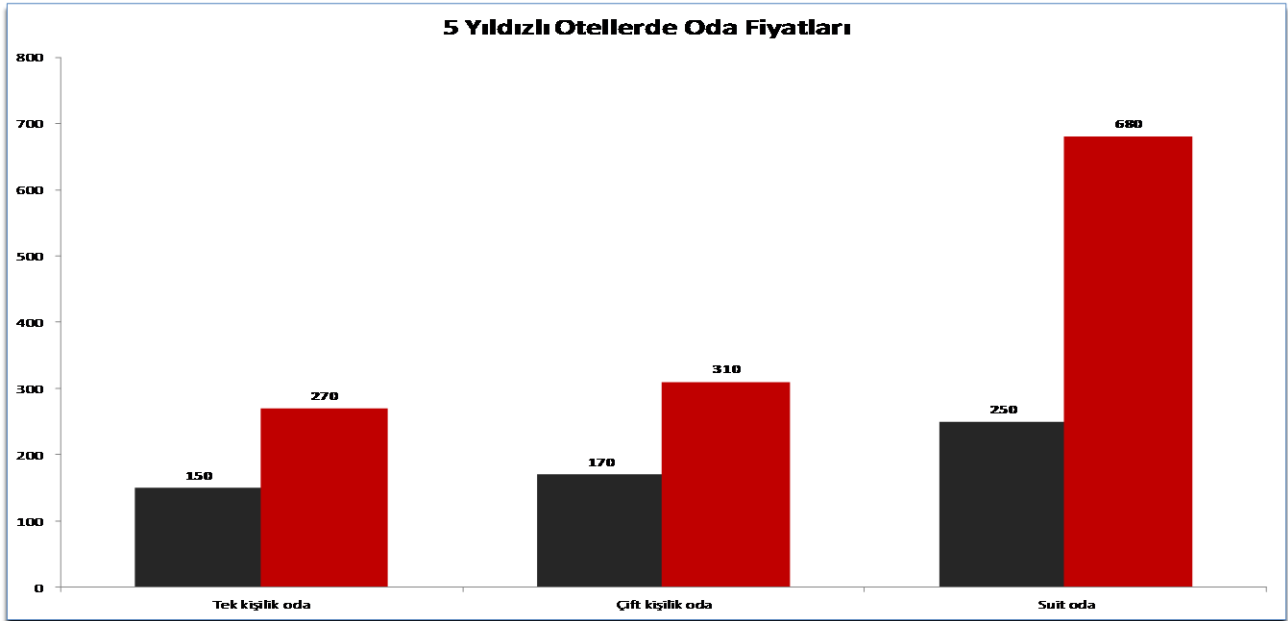


Ziyaret edilen otellerden alınan bilgilere göre otellerin doluluk oranları sırasıyla

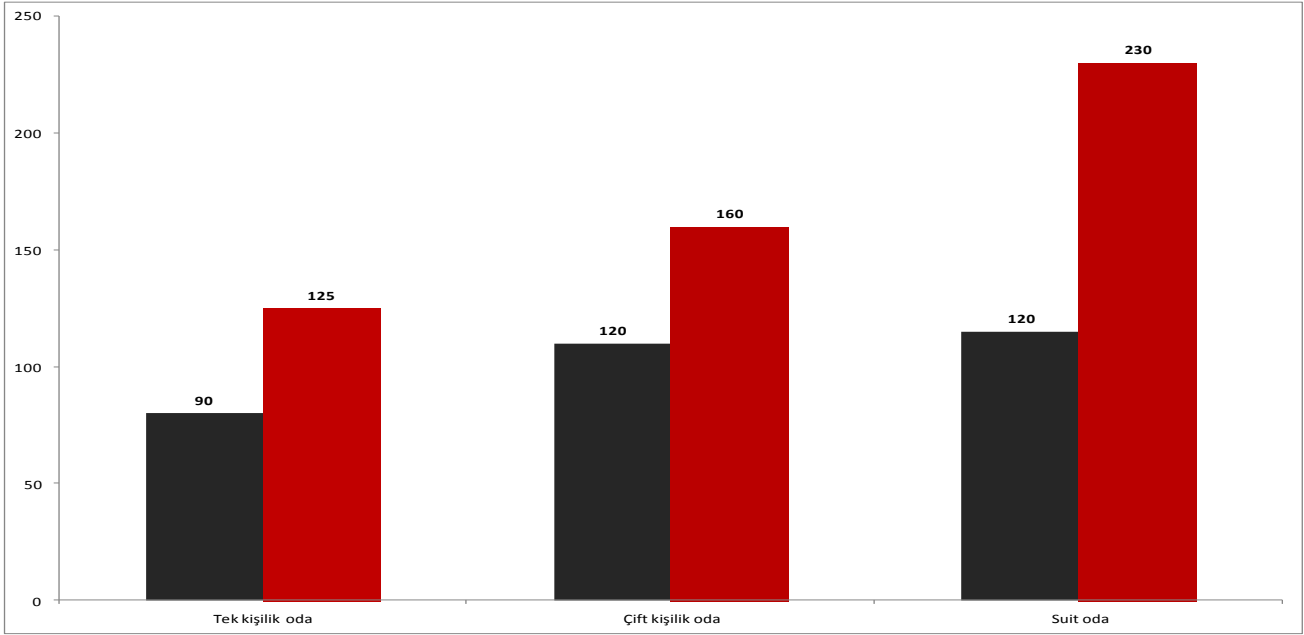
- 5 yıldızlı otellerde %60 - %80 arası doluluk yaşıyor. 5 yıldızlı otellerin ortalama doluluk oranı %70.
- 4 yıldızlı otellerde % 70- %80 arası doluluk yaşıyor. 4 yıldızlı otellerin ortalama doluluk oranı %75.
- 3 yıldızlı otellerde %75 - %80 arası doluluk yaşıyor. 3 yıldızlı otellerin ortalama doluluk oranı %78. Toplam 2 adet 3* otel ziyaret edilmiştir.
- Butik otellerde %60 -%70 arası doluluk yaşıyor. Butik otellerin ortalama doluluk oranı %65. Toplam 2 adet Butik otel ziyaret edilmiştir.
-

6.1.c. Bölgedeki Otellerin Gecelik Satış Fiyatları

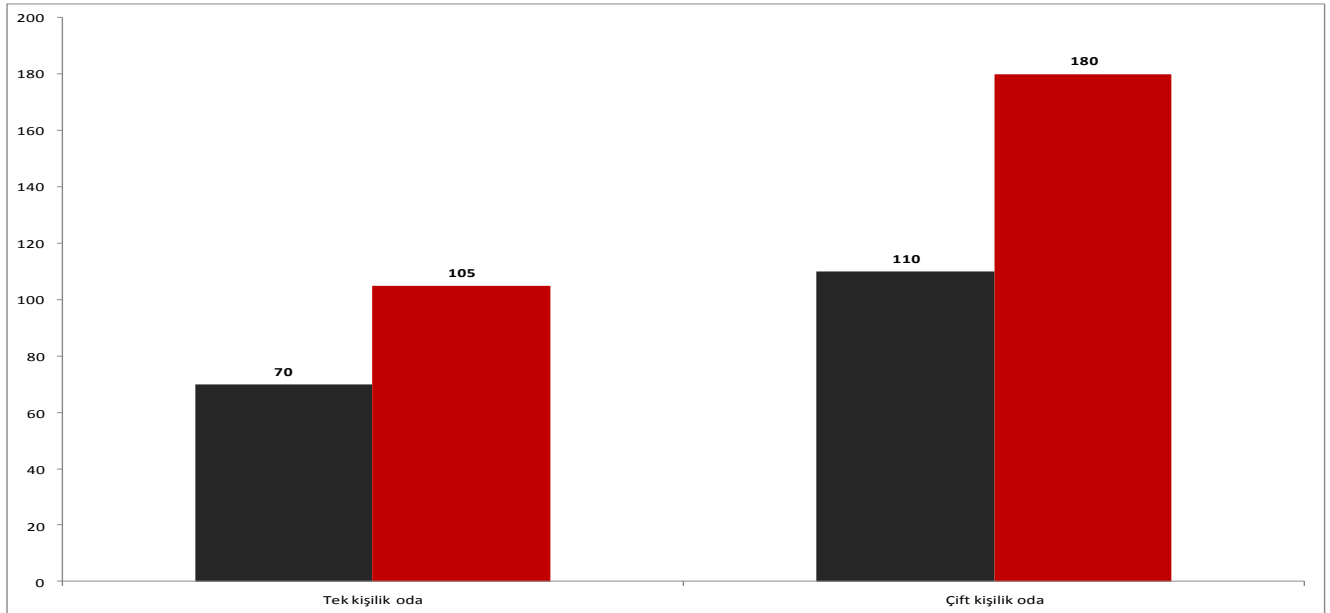
Ziyaret edilen otellerden alınan yaz sezonu gecelik satış fiyatları aşağıdaki gibidir. Bu fiyatlar şirketlere ve acentelere uygulanan fiyatlardır. Kapı fiyatlarının bu fiyatların %10-%20 üstünde olduğu bilgisi alınmıştır. Otellerin, yüksek sezon olan kış aylarında bu fiyatlara ortalama %20 zam yaptığı öğrenilmiştir.



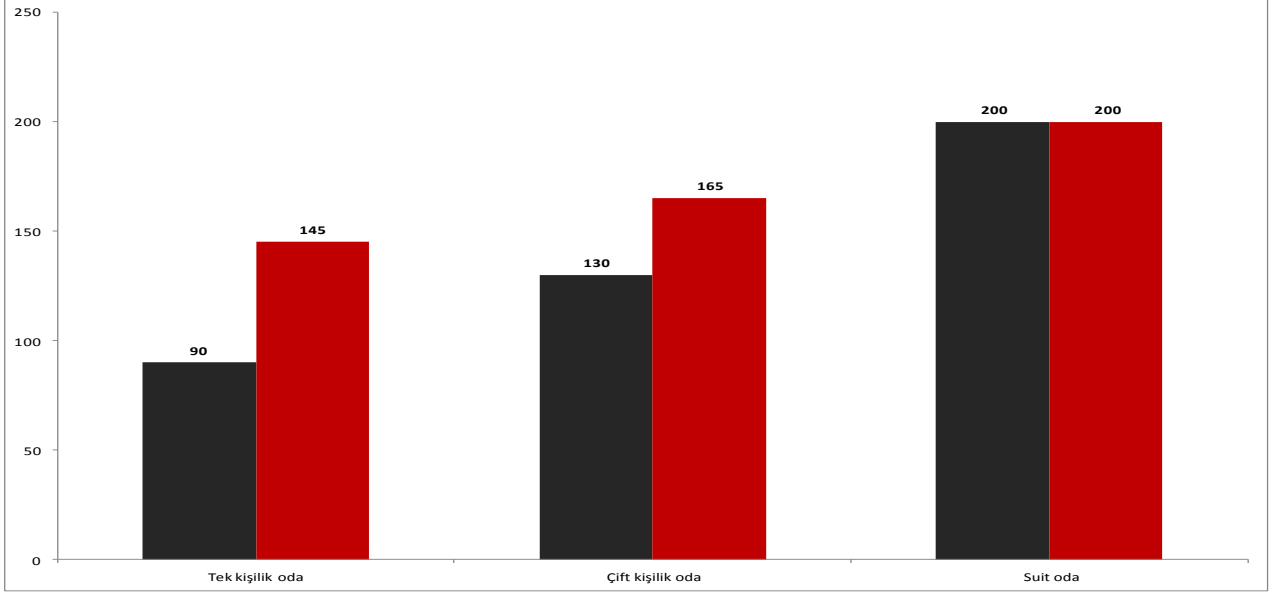
5 yıldızlı otellerde tek kişi fiyatı 180TL-270TL arasında değişmektedir. Çift kişi fiyatı 170TL-310TL arasındadır. Süit fiyatları ise 250TL-680TL arasında değişmektedir.



4 yıldızlı otellerde tek kişi fiyatı 90 TL- 120TL arasında değişmektedir. Çift kişi fiyatı 120 TL- 160TL arasındadır. Süit fiyatları ise 120TL-230TL arasında değişmektedir.



3 yıldızlı otellerde tek kişi fiyatı 70TL-105TL arasında değişmektedir. Çift kişi fiyatı 110TL-180TL arasındadır. Toplam 2 adet 3* otel ziyaret edilmiştir, ziyaret edilen otellerden Emir Royal Otel 3 yıldızlı otel standartlarından daha yüksek standartlara sahiptir ve fiyatları da daha yüksektir.



Butik otellerde tek kişi fiyatı 90TL-145TL arasında değişmektedir. Çift kişi fiyatı 130TL-165TL arasındadır. Süit fiyatları ise 200TL civarındadır. Özel belgeli Hotel Bosnalı tarihi bina restore edilerek otele dönüştürülmüştür.

6.1.d. Bölgedeki Otellerin Oda Satışı Gelirleri Dışındaki Gelirlerinin Ortalama Olarak Tespit Edilmesi

Ziyaret edilen otellerden oda geliri hariç alınan gelirler aşağıda özetlenmiştir:

İnci Otel: İnci Otel'in toplam gelirinin %46'sını oda gelirinden, %54'ü düğün salonlarından elde edildiği bilgisi alınmıştır. İnci Otel'de ki düğün salonu 500m² olup 650 kişi kapasiteli olduğu bilgisi alınmıştır.

Mavi Sürmeli Otel: Mavi Sürmeli Otel'in toplam gelirinin ortalama %16'sını diğer gelirlerin oluşturduğu bilgisi alınmıştır. Mavi Sürmeli Otel'inin Bordo isimli düğün salonunun 300 kişilik olduğu bilgisi alınmıştır.

Erten Otel: Erten Otel'in toplam gelirinin ortalama %8'ini diğer gelirlerin oluşturduğu bilgisi alınmıştır.

6.2. ADANA'DA YAPILMASI PLANLANAN ve İNŞAAT HALİNDE OLAN OTELLER:

1. Akfen GYO Seyhan Belediye'sinin batı tarafında E5 cepheli 4.000 m² arsa üzerinde 8.500-9.000 m² kapalı alanı olan 150-160 odalı İbis Oteli inşa edilmekte ve kaba inşaatı bitmiş durumdadır.

2. Söz konusu taşınmaza 6km. mesafede, eski Yüreğir Belediyesi'nin yerinde bulunan 10.000 m² arsa üzerinde Serdar Adalı 10.000 m² inşaat alanı bulunan 5 yıldızlı otel inşa etmektedir.

Adana Hotel Araştırması		06.12.2011												
	Hotel adı	Oda	Toplam kat sayısı	Oda tipleri	Günlük fiyat (1kişil-2 kişil)	Ne zamandır açık	sayısı	m2	Doluluk Oranları	Sosyal Donatılar	Müşteri portföyü	Kontak kişi	Tel.	Açıklama
5*	Sürmeli Hotel	157	B+Z+9NK	146 standart 4 junior suit 7 senior suit	152 TL tek, 172 TL çift kişil 249 TL 268 TL		37 yıldır	95	12.000	kış (6 ay) %90 yaz (3 ay) %40-%45 3 ay %70-%80	Sauna,havuz,otopark,bilardo salonu toplantı ve kongre salonları restaurant,bar	Gezici amaçlı gelen gruplar,şirket konaklamaları ön büro müdürü	Zuhra Toprak 0322 352 3600	
5*	Hilton	308	3B+Z+13NK	290 standart 17 suit oda kral dairesi	274 TL+KDV tek, 307 TL+KDV çift 683 TL+KDV	2001	202	37.000	Geçen sene %60	Restoranlar,250 kişilik duşun mekanı, 2000 kişilik 2 toplantı salonu	Gezici amaçlı gelen gruplar,şirket konaklamaları yabancı uçuşlu havayolları	Hakan Özcan ön büro müdürü	0322 355 5000	
5*	Sevhan	138	2B+Lobby+3K+10NK+1C.K.	78 standart 20 deluxe 40 suit	180 TL tek, 220 TL çift 221 TL tek, 256 TL çift 251 TL	1990	200	17.770	Yıllık %75-%80	toplantı salonu,restaurant spor salonu business office	Gezici amaçlı gelen gruplar,şirket konaklamaları 4-5 yıldır THY ile çalışıyor, doluluğun çoğu THY dan	Tuba İmrenli ön büro müdürü	0322 455 3030	
4*	Cukurova Park Hotel	68	B+Z+9NK	65 standart 3 suit	130 TL tek, 174 TL çift 230 TL	3 senedir	35	1.100	%85-%90	Otoparkı diğer otellere kirali yonlar	Gezici amaçlı gelen gruplar,şirket konaklamaları	Kerim bey Ön büro şefi	0322 363 3777	Ort. %10 indirim
4*	Zalmoğlu Hotel	77	B+Z+8NK	69 standart 6 suit 2 apart	85 TL tek, 114 TL çift 150 TL	1986	42	5.000	yaz (4 ay) %60 kış (8 ay) %90	restaurant,konferans salonu duşun salonu	Gezici amaçlı gelen gruplar,şirket konaklamaları	Yavuz Kerem Rezepeşyonist	0322 363 5353	Kışın fiyatlar %20 artar fiyatlar acenta fiyatları!
4*	İnci Hotel	90	B+Z+5NK	81 standart 9 suit	123 TL tek, 172 TL çift 200 TL	1969	80	5.670	Yıllık %42-%60	restaurant,bar,toplantı salonu,çalışma odası 400 kişilik gece klübü,türk hamamı,sauna 445 kişilik çok amaçlı salon,(3 duşun salonu)	Gezici amaçlı gelen gruplar,şirket konaklamaları	Halime Hn Muhasebeci	0322 435 8234	2009 toplam gelir 1.955.870tl konaklama geliri 892.599tl diğer gelirler 1.063.271 tl
4*	Mavi Sürmeli Hotel	117	B+Z+Rest.+Yön.+8NK	101 standart 12 suit 2 king suit 2 handicap	154 TL tek, 215 TL çift 215 TL 275 TL	1972 1998'de yenilendi	80-85	7.200	3 ay %65-%70 diğer aylar %80-%85	Sauna,Restoranlar,toplantı salonları kuaför	Gezici amaçlı gelen gruplar,şirket konaklamaları	Zeki bey Ön büro Müd.	0322 363 3437	Extra gelirler 80.000tl aylık
4*	Sedef Hotel	108	B+Z+5NK	85 standart,1ençelli 19 Junior Suite 3 King Suite	100 TL tek, 140 TL çift 110 TL tek, 150 çift 275 TL	1981	47	7.302	80%	Açık otopark,disko,kuaför,bar,xunu temizleme toplantı salonu, bato salonu,restaurant	Gezici amaçlı gelen gruplar,şirket konaklamaları Fuar için gelen ziyaretçi ve katılımcılar	Alay Hn.	0322 435 0253	
4*	Erten Hotel	67	B+Z+6NK	62 standart 4 suit kral dairesi	110 TL tek, 160 TL çift 200 TL 400 TL	2006	38	4.920	Yıllık %83	Çok amaçlı salon,restaurant	Gezici amaçlı gelen gruplar,şirket konaklamaları	Abuzer İnan Otel sahibi?	0322 359 5398	ek gelirler yıllık 200.000tl
Butik	Hotel Bosnali	12	Z+2NK+Teras	8 standart 2 deluxe 2 suit	185 TL tek, 259 TL çift 210 TL 260 TL	2009	10	1.500	kış yoğun %70-%80 yaz az %40-%60	restaurant	yabancı ağırlıklı	Sercan Özdemir	0322 359 8000	tarifi bina!!!
Butik	Maya Princess Hotel	32	B+Z+3NK	29 standart 3 family	100 TL tek, 140 TL çift 180 TL	13 senedir	10	2.000	Yıllık %70 doluluk	restaurant	Gezici amaçlı gelen gruplar,şirket konaklamaları	Cüneyt Esiroğlu	0322 459 0966	
3*	Kristal Hotel	34	Z+Asma+2NK	standart	110 TL tek, 180 TL çift	5 senedir	11	1.280	Yıllık %65 doluluk	restaurant,toplantı salonu	şirket konaklamaları		0322 352 4520	%10 indirim
3*	Emir Royal Hotel	60	B+Z+Rest.+8NK	58 standart 2 suit	105 TL tek, 180 TL çift 300 TL	1 yıldır	32-35	3.145	%70-%80	toplantı salonu,restaurant,bar	Gezici amaçlı gelen gruplar,şirket konaklamaları	Zerrin Hn. Rezepeşyonist	0322 3596969	
Apart	Sarı Konak	20	B+Z+4NK	apart	100 TL tek, 140 TL çift	2002	10		dolu	restaurant, otopark	şirket konaklamaları	Süleyman Karacan	0322 457 5200	%10-%20 indirim acentalar!

Adana’da 5 yıldızlı, 4 yıldızlı, 3 yıldızlı, butik otel ve apart otellerde yapılan araştırmalarda günlük oda fiyatları öğrenilmiştir. Aşağıdaki fiyatlar acentelere ve şirketlere uygulanan fiyatlar olup, kapı fiyatları ortalama %10-%20 daha fazladır. Bu araştırmaya göre, 5 yıldızlı otellerde, günlük tek kişi fiyatı 150TL-270TL; çift kişi 170TL-310TL; suite fiyatı 250TL-680TL arasında değişmektedir. 4 yıldızlı otellerde, günlük tek kişi fiyatı 80TL-125TL; çift kişi 120TL-160TL; suite fiyatı 120TL-230TL arasında değişmektedir. 3 yıldızlı otellerde, günlük tek kişi fiyatı 70TL-105TL; çift kişi 110TL-180TL arasındadır. Butik otellerde ise günlük tek kişi fiyatı 90TL-145TL; çift kişi 130TL-165TL; suite fiyatı 200TL civarındadır. Apart Otel de günlük tek kişi 90 TL, çift kişi 125TL civarındadır.

Yukarıda bahsettiğimiz otel emsalleri göz önüne alındığında tek kişilik standart odaların 180 TL – 200 TL aralığında, çift kişilik standart odaların ise 220 TL - 240TL aralığında 1 geceliğine satılabileceği görülmektedir..

Buna ek olarak, Adana Bölgesi’ndeki tüm otellerde verilen konaklama, yiyecek hizmetlerinin yanı sıra, bazı otellerde de havuz, sauna, türk hamamı ve kardiyo ekipmanlarını bulunduran spor merkezi, restoran ve özellikle balo veya düğün salonu kiralama hizmetlerinden, yıllık gelirlerinin ortalama %25 si kadar yan gelir elde edildiği görülmüştür.

TÜİK verilerine göre 2009’da Adana’yı ziyaret eden toplam 75.862 yerli turistten 3.314’ü otelde kalmayı tercih ederken; 111.446 yabancı turistten 57.703’ü otelde kalmayı tercih etmiştir. Yerli turistlerin ortalama konaklama süresi 3-5 gün arasında değişirken; yabancı turistlerin konaklama süreleri 6-10 gün arasında değişmektedir.

BÖLÜM 7: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN

DEĞER TESPİTİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE KULLANILAN

DEĞERLEME METODLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Değerleme konusu taşınmazın şehir merkezinde ulaşımının kolay ve rahat olması.
- Akbank Çukurova Bölge Müdürlüğü ve İş Bankası Adana Bölge Müdürlüğü binasının bitişiğinde ve kavşak noktasına yakın olması
- Değerleme konusu taşınmazın M.İ.A. alan imarlı olması nedeniyle herhangi bir imar değişikliğine gerek kalmaksızın her türlü Ticari tesis yapmaya müsait olması
- Taşınmazın şehir merkezinde konum ve cephe olarak kıymetli olması
- Taşınmazın yaya - araç trafiği ve Ticari faaliyetlerin hareketli olduğu Turan Cemal Beriker Bulvarına (E-90 Kara yolu) cepheli ve prestijli bir bölgede olması

7.2. Gayrimenkulün Değerini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

- Taşınmazın güneyinde yeni imara uymayan eski binaların bulunması

7.3. Değerleme İşleminde Kullanılan Veriler, Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla

7.3.1.“Emsal karşılaştırma Yaklaşımı”,

7.3.2“Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı”,

7.3.3“Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Söz konusu taşınmazın değerlemesinde “Emsal karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Taşınmaz üzerinde inşa edilecek olan yapının henüz zemin hazırlama aşamasında olduğu için ““Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

7.3.1 “Emsal karşılaştırma Yaklaşımı” Varsayımları ve Nedenleri :

Günümüz piyasa şartlarında gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım “Emsal karşılaştırma Yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen Gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkullerin piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu Gayrimenkuller ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

7.3.2 Nakit Akış (Gelir) Yaklaşımı: Bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. Bu tür varsayımlar, bugünkü değere indirgenmiş olan para girişi ve çıkışının tutarı, özelliği, değişkenliği, zamanlaması ve süresi ile ilgilidir.

Değerlemeye uygulanan gelir yaklaşımı çerçevesinde kabul edilen bir metodoloji olarak İNA analizi, bir işletme mülküne, bir geliştirme mülküne veya bir işletmeye yönelik bir dizi periyodik nakit akışının tahmin edilmesini içerir. Bu tahmin edilen nakit akışı serisine, uygun görülen ve pazardan elde edilen bir indirim oranı da mülk veya işletmeyle ilişkili gelir akışının bugünkü değerinin bir göstergesini temin etmek amacıyla uygulanır. Taşınmaz mülklerin işletilmesi durumunda periyodik nakit akışı, genelde brüt gelirden boş kalma ve tahsilat kayıpları ile işletme masrafları/giderleri çıkarıldıktan sonra kalan miktar şeklinde tahmin edilir. Bu periyodik net işletme gelirleri, son değer tahminiyle birlikte projeksiyon döneminin sonunda tahmin edilir ve sonra da indirgenir. Geliştirme mülkleri söz konusu ise sermaye giderleri, geliştirme maliyetleri ve tahmini satış gelirleri, tahmin edilen geliştirme ve pazarlama dönemleri boyunca indirgenecek olan bir dizi net nakit akışı elde edilecek şekilde tahmin edilir. İşletme söz konusu ise

periyodik nakit akışı tahminleri ve projeksiyon döneminin sonundaki işletme değeri indirgenir. İNA analizinin en yaygın uygulamalarından biri Net Bugünkü Değer (NBD) dir.

7.3.2.1 Finansal Oranlar ve Kavramlar

1. Net Bugünkü Değer (NPV): Bugünkü değer yöntemiyle bulunan bütün değerlerin toplamının alınmasıyla elde edilir. Pozitif değer çıkması, kazancımızın, yatırımımızdan yüksek olacağını (karlı), negatif değer çıkması yatırım giderlerinin, getiriden fazla olacağını göstergesidir (zarar). Sıfıra eşit olması ise projenin başa baş noktasında olduğunu göstergesidir.
2. İskonto Oranı: Dönemsel gelirleri, nakit akışlarını ve geri dönüş değerlerini bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan orandır. Nakit akışlarının yapıldığı ülkenin ekonomik verilerine göre değişir.
3. Kapitalizasyon Oranı: Mülkiyet dönemi sonunda konu gayrimenkulü beklenen değerine dönüştürmek için kullanılan orandır. Bu oran direkt kapitalizasyon yönteminin kullanılarak gayrimenkulün bugün ki değerini bulmak için kullanılır. Gayrimenkulün konumu, bulunduğu bölge, yatırım riski ve büyüme oranlarına göre değişir.
4. İç Verimlilik Oranı (Internal Rate of Return - IRR): İç verimlilik oranı da proje seçiminde önemli bir sayısal göstergedir. Projeye yapılacak harcamalarla, getirileri arasında yapılan matematiksel işlemlerle (öncekilerine göre biraz daha kompleks) yüzdeli bir değer bularak, projenin getirisi analiz edilir. Örneğin; iç verimlilik oranının 0,22 olarak bulunması projenin zaman içinde %22 oranında kazandıracağını göstergesidir. Proje seçiminde IRR'si büyük olan projenin seçilmesi doğru olacaktır.

5. Geri Ödeme Süresi (Payback Period): Geri Ödeme Süresi, projenin getirilerinin toplamının, yatırım bedellerini geçtiği zamana verilen addır. Bir diğer ifadeyle projenin kara geçtiği andır. Birden fazla projeyi karşılaştırırken hızlı geri dönüş sağlayacak projenin seçimi doğru olacaktır. Bu da Geri Ödeme Süresi küçük olan projenin daha iyi olduğunun göstergesidir.

7.3.2.2 Otel Değerini Oluşturan Ana Değişkenler

Otel projeleri için yapılacak fizibilite çalışmalarında ağırlıklı olarak şirket değerlendirme prensipleri geçerli olmakta ve sabit yatırımdan ziyade nakit yaratma kabiliyeti önem taşımaktadır. Çelen otelleri işletme performansına bağlı değer yaratan dayanan gayrimenkuller olarak tanımlamaktadır. İşletme performansını etkileyen değişkenler dolayısı ile otelin değerini de etkilemektedir. Bu değişkenler konum, oda sayısı, fiziksel kimlik ve işletme başarısıdır.

Konum:

Otelin konum açısından iyi olması hedef pazara göre değişmektedir. Havaalanına yakın bir otel, sahil bölgesinde bulunan bir otel, merkezi iş alanında (MİA) yer alan bir otel veya tarihi doku içindeki otelin müşteri katmanları ve dağılımı farklıdır. Tüketici tercihlerine göre mevsimsellik değişmektedir. Sezon kavramı sayılan otellerde farklılaşmaktadır. Sahilde yer alan oteller için sezon yaz mevsimi iken, yaz mevsimi MİA'da yer alan bir otel için en düşük sezon olabilir.

Oda sayısı:

Otel çeşidine göre karlılığı etkileyen en uygun oda sayısı kabulleri mevcuttur. 5 yıldızlı iş otelinin karlılıkta zorlanılmaması için minimum 140 odası olması gerekir. Fakat 50-100 oda ile faaliyet gösteren başarılı butik otel örneklerine de rastlanmaktadır.

Fiziksel kimlik:

Otelin fiziksel özelliklerinin hedef pazarın ihtiyaçlarına uygun ve güncel olması performansı etkilemektedir. Tasarımın önemi büyüktür. Uluslararası otel yönetim şirketleri bu konuda hassas davranmaktadır. Performansı etkileyebilecek tasarım aksaklıklarını giderebilmek için yönetim sözleşmelerinin otelin yatırım aşamasında imzalanması tercih edilmektedir

İşletme başarısı:

Pazarlamanın temel amacı ürün ve müşterinin buluşturularak, ürün için tüketicinin vermeye razı olduğu en yüksek parasal karşılığı temin etmektir. İşletme başarısı da pazarlama stratejisinin başarısına bağlıdır. Mevcut misafirlerin devamlılığını sağlamak, misafirin memnuniyet derecesini en yüksek seviyede temin edecek servis kalitesini temin etmek performansı doğrudan etkilemektedir. İşletme performansı doluluk ve gerçekleşen fiyatın bir fonksiyonudur. Bu yüzden pazarlama kanallarının sağlıklı olması çok önemlidir. İşletmenin tecrübesi de kaynak kullanımını yakından ilgilendirdiğinden, asıl amaçlanan bu konuda know-how için düşük maliyet ile yüksek değer yaratmaktır.

İşletme performansı know-how gerektirmektedir. Bu konuda otel yatırımcısı ve otel işletmecisi birbirinden ayrılmaktadır. Otel yatırımcısı ve işletmeci genellikle farklıdır. Fakat yatırımcısı tarafından işletilen otel örnekleri de görülmektedir. Otel yatırım şirketinin tek hedefi sürdürülebilir karlılık ve yıllara sari büyüyen şirket değeri yaratmaktır. Birincil hedef, yapılmış olan yatırımları destekleyecek değeri ortaya çıkarmak, ikincil hedef ise yönetimin marifeti ile bu değere ilave peştemaliye yaratmaktır. Bu değerlerin ortaya çıkması için temel kabul, sistemin yatırımcı şirket ve işletici şirketlerin menfaat paylaşımını öncelikle sağlamasıdır. Yani işletmeden elde edilecek net gelirin hem işletici hem de yatırımcının beklentilerini karşılaması gerekmektedir. Yatırımcının net geliri ve yıllara sari gelirdeki büyüme oranı yatırımcının yarattığı değeri belirler. konaklama sektöründe oda arzı ve talebi arasındaki ilişki, otel değerlerini ve eğilimlerini belirleyen temel etmen durumundadır. Konaklama arz kapasitesinin talebi aşması ile doluluklar ve gelirler düşmeye başlamakta, bunu izleyen otel değerleri de düşme eğilimine girmektedir. Bu durum, yatırımların duraklamasına yol açarken, zamanla talebin arzı aşması ile görülen gelir artışı, otel değerlerinin yeniden yükselme dönemine girmesine neden olmaktadır. Böylece otel değerleri, pazar koşullarına bağlı olarak bir döngü içine girmektedir. Bununla birlikte otel değer değişimlerini, bölgesel temelde ve farklı otel tipleri açısından ayrı ayrı değerlendirmek gerekmektedir.

Otel Değerlemede Kullanılan İstatistikler

Otel projeleri için fizibilite çalışmalarında, tesisin bulunduğu bölge hakkında bir çok istatistiki bilgi incelenmekte ve kullanılmaktadır. Bunlardan bazıları, nüfus, sosyal yapı, ekonomik yapı, ulaşım/trafik bilgisi (uçak, otobüs, vapur, raylı sistem seferleri, yıllara, aylara göre taşınan yolcu sayısı vb.), iklim bilgisi (yağmurlu /güneşli gün sayısı/ deniz suyu sıcaklığı) gibi istatistiklerdir. Tüm veriler incelendikten sonra değerlendirilecek ve otel gelirinin ana unsuru olan oda gelirinin hesaplanmasında kullanılacak veriler aşağıda bulunmaktadır.

Doluluk Oranı (Percentage of Occupancy & Occupancy Rate [OR]) : Belli bir zaman aralığında tesiste tutulan oda sayısının mevcut aktif oda sayısına bölünmesi ile bulunan yüzdendir.

Günlük Ortalama Oda Ücreti (Average Daily Rate [ADR]) : Belli bir zaman aralığında toplam oda gelirlerinin toplam tutulan oda sayısına bölümü ile bulunan veridir.

Oda Başına Gelir(Revenue per available room [revPAR]): Yıllık konaklama cirosunun (açık gün sayısı x oda sayısı) çarpımına bölümü ile bulunan veridir.

Ortalama Hacim (Average Size [Room]): Mevcut aktif oda sayısını ifade etmektedir.

Sezon: Tesisin açık olduğu aylar / günleri ifade etmektedir.

Benzer Konaklama Tesislerinde Gelir ve Giderlerin İncelenmesi: Konaklama tesislerinin analizinde kullanılan gelir ve gider kalemlerine değinilmiştir. Yarattığı gelire göre değerlendirilen konaklama tesislerinde gelir ve gider kalemlerinin ve birbirlerine göre oranlarının doğru belirlenmesi önem taşımaktadır.

Gelir Kalemleri:

Oda Geliri : Oda kiralama gelirleri, no-show³⁴ ücreti, erken ayrılma ve geç çıkış ücretleri, pet ücreti, ek yatak ve çocuk yatağı ücretleri. **Yeme ve İçme Geliri:** Restoran, lobi, oda servisi, mini bar, ziyafet salonunda;

yemek, alkollü ve alkolsüz içecek satışından elde edilen gelir. Ayrıca kabul salonu kiralamaları, servis ücretleri ve ses/görüntü cihazı vb. toplantı ekipmanı kiralamalarından elde edilen gelirleri de içermektedir.

Diğer İşletilen Departman Gelirleri : Otel tarafından işletilen ve iletişim, internet bağlantısı, ziyaretçi çamaşır yıkama hizmeti, perakende satış yapan dükkan, eğlence tesisleri ve otopark işletiminden elde edilen gelirler.

Kiralama ve Diğer Gelirler: Otel tesisi içinde yer alan ve otel tarafından işletilmeyen ve kiraya verilen dükkanların ve diğer alanların kira gelirleri. Ayrıca faiz, erken ödeme iskontoları, iptal ve kayıp primleri ve müşterilerin dışarıdan aldığı hizmetlerde otelin aldığı komisyonlar.

Maliyet ve Gider Kalemleri

Oda Giderleri: Resepsiyon, housekeeping, çamaşırhane, bavul taşıma, concierge, personelinin maaşları, gündelikleri ve hakları. Ayrıca çamaşır yıkama, misafir ürünleri, seyahat acentalarına verilen komisyonlar, ücretsiz verilen kahvaltılar ve Müşterinin rezervasyon yaptırmaya rağmen gelmemesi durumunda işletmeye ödediği ücret. Müşterilerin kişisel hizmetleriyle ilgilenen otel görevlisi. sosyal saat maliyetleri ile franchise firmalarına ödenen rezervasyon sistemi bedelleri.

Yeme ve İçme : Satılan yemek, alkollü ve alkolsüz içkilerin maliyeti ve ilgili

Personel ücretleri(müdürler, mutfak personeli, garsonlar, barmenler, kasiyerler ve mihmandarlar) maaşları, gündelikleri ve hakları. Masa örtülerinin ve diğer ürünlerin yıkanması, porselen, züccaziye, gümüş sofr takımları, işletme malzemesi, ses/görüntü cihazı, müzik ve eğlence ekipmanı masrafları.

Diğer İşletilen Departman Giderleri: Otel tarafından işletilen bölümlerde satılan mal ile ilgili personelin maaşları, gündelikleri, fayda ve hakları ile diğer gelir getiren bölümler ile birleşik yürütülen harcamaları.

Yönetim Gideri ve Genel Giderler: Genel müdür ofisi, muhasebe bölümü, insan kaynakları, güvenlik, bilgi sistemleri ve diğer benzer aktivitelerin harcamaları. Harcamalar ilgili personelin maaş, gündelik ve hakları ile profesyonel ücretler, kredi kartı komisyonları, şüpheli alacaklar, telekomünikasyon ve bilgisayar bakım, büro malzemeleri, posta masraflarını kapsamaktadır.

Satış ve Pazarlama Giderleri: Otelin servisinin satışı ve promosyonu ile toplum karşısında imajını geliştirmek için yapılan harcamalardır. Bunlar ilgili personelin maaşları, gündelikleri, hakları, medya reklamları, reklam ajansı ücretleri, e-ticaret, dış satış sunumları, açık hava reklamları, ticari fuarlar ve halkla ilişkiler masraflarıdır. Ayrıca bu

harcama kategorisine franchise telif ücretleri vb. ilgili ödemeler, pazarlama değerlendirme programı ve müşteri sadakati yaratma programı da girmektedir. Rezervasyon hizmeti ve/veya sistemi için yapılan masraflar dahil değildir.

Mülk İşletimi ve Bakım Masrafları: İlgili personelin maaşları, gündelikleri, hakları için yapılan ödemeler ile bakım sözleşmeleri, otelin binası, zemini, mobilyalarının bakımı için kullanılan aletler ve malzemeler için yapılan masraflardır. Bilgisayar, satış noktası ve telekomünikasyon sistemleri bakımlarını kapsamamaktadır.

Kamu Hizmetleri Ücretleri: Elektrik, gaz, ve diğer yakıtlar, buhar, su ve kanalizasyon faturaları. Yönetim Ücretleri: İşletme yönetimi hizmetleri ve mülk yönetimi hizmetleri karşılığında ödenen bedellerdir. Hem sabit ücreti, hem teşvik ücretlerini kapsamaktadır. Tahsili mümkün görülmeyen alacaklardır.

Emlak Vergisi ve Diğer Vergiler: Emlak vergisi, kişisel eşya vergisi, işletme vergisi ve meslek vergisi ile, ücretlerden alınan vergi ve gelir vergisi dışında tüm diğer vergileri kapsamaktadır.

Sigorta: Binalar ve içindekilerin sigortalanması ile sorumluluk, emniyeti suistimal, ve hırsızlık teminatı için ödenen primleri kapsamaktadır. İş kazası sigortası için ödenen primler bu kapsama girmemektedir.

Diğer Sabit Masraflar: Yedek akçe kesintileri, kira, faiz, amortisman ve gelir vergilerini kapsamaktadır.

Yeni hizmete giren her turistik işletmede olduğu gibi ilk yıllar tanıtım, müşteri portföyü oluşturma, tur bağlantılarının gerçekleştirilmesi, yurt içi ve yurt dışı turizm acentalarıyla görüşmeler, gereken bağlantılar gibi faaliyetler yapılmaktadır.

7.3.3. Taşınmaz temel aşamasında olduğu için “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemi kullanılmamıştır.

7.4 Emsal Araştırması

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapmış olduğumuz araştırmalarda satılık veya satışı gerçekleşmiş; arsa, taşınmazla ilgili emlakçı görüşleri, bilirkişi ve çevre sakinlerinin görüşleri aşağıda belirtilmiştir.

Emsal-1- Değerleme konusu taşınmazın 700 m. kuzeybatısında Karaisalı Caddesi üzerinde yer alan 350 m² yüzölçümüne sahip Blok nizam 10 kata imarlı (MİA) arsa için 1.830.000 TL talep edilmektedir. Tel: 0 322 457 90 90 **(5.228 TL/m²)**

Emsal-2-Değerleme konusu taşınmazın 400 m. güneybatısında Kurtuluş Caddesine cepheli 577 m² yüzölçümüne sahip Kitle nizam 10 kata imarlı (merkezi iş alanı imarlı) arsa için 1.830.000 TL talep edilmektedir. Tel: 0 322 363 12 21 **(3.171 TL/m²)**

Emsal-3 - Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 700 m. batısında Turan Cemal Beriker Bulvarına güneyden cepheli kitle nizam Blok nizam10 kata imarlı (MİA) 622 m² yüzölçümünde arsa için 2K Piramit Emlak 1.710.000 TL talep etmektedir. **(2.750 TL/m²)** Tel:0 322 489 02 71

Emsal-4- Değerleme konusu taşınmazın 600 m. kuzeybatısında toplam 1.174 m² (602+572 m²) Blok nizam 10 kata imarlı ve hisseli otel olmaya müsait arsalar için 2K Piramit Emlak 2.600.000 TL talep etmektedir. **(2.214 TL/m²)** Tel:0 322 489 02 71

Emsal-5- Değerleme konusu taşınmazın 3 km. batısında Turan Cemal Beriker Bulvarına güneyden cepheli 12.210 m² yüzölçümünde Turizm Tesis Alanı imarlı (0,60/2,4 yoğunluklu) arsa için 22.350.000 TL talep edilmektedir. **(1.830 TL/m²)** Görgün Emlak Tel: 0 322 457 75 04

Emsal-6 Değerleme konusu taşınmazın doğu sınırında bulunan aynı imar haklarına sahip ve halihazırda İş Bankası Bölge Müdürlüğü binasının arsası 1653 Ada 141 parsel numaralı 1287,49 m² yüzölçümlü . imarlı arsa 14.07.2006 tarih 13128 yevmiye ile **7.545.375 YTL'ye T. İş Bankası A.Ş.'ye** satılmıştır. m² fiyatı: 5.860 YTL'ye gelmektedir.

BÖLÜM 8: KULLANILAN METODLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇLARI

8.1 Emsal Araştırma ve Analizleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapmış olduğumuz araştırmalarda satılık veya satışı gerçekleşmiş; arsa, taşınmazla ilgili emlakçı görüşleri, bilirkişi ve çevre sakinlerinin görüşleri aşağıda belirtilmiştir.

Emsal-1- Değerleme konusu taşınmazın 700 m. kuzeybatısında Karaisalı Caddesi üzerinde yer alan 350 m² yüzölçümüne sahip Blok nizam 10 kata imarlı (MİA) arsa için 1.830.000 TL talep edilmektedir. Tel: 0 322 457 90 90 **(5.228 TL/m²)**

Emsal-2-Değerleme konusu taşınmazın 400 m. güneybatısında Kurtuluş Caddesine cepheli 577 m² yüzölçümüne sahip Kitle nizam 10 kata imarlı (merkezi iş alanı imarlı) arsa için 1.830.000 TL talep edilmektedir. Tel: 0 322 363 12 21 **(3.171 TL/m²)**

Emsal-3 - Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 700 m. batısında Turan Cemal Beriker Bulvarına güneyden cepheli kitle nizam Blok nizam 10 kata imarlı (MİA) 622 m² yüzölçümünde arsa için 2K Primit Emlak 1.710.000 TL talep etmektedir. **(2.750 TL/m²)** Tel:0 322 489 02 71

Emsal-4- Değerleme konusu taşınmazın 600 m. kuzeybatısında toplam 1.174 m² (602+572 m²) Blok nizam 10 kata imarlı ve hisseli otel olmaya müsait arsalar için 2K Primit Emlak 2.600.000 TL talep etmektedir. **(2.214 TL/m²)** Tel:0 322 489 02 71

Emsal-5- Değerleme konusu taşınmazın 3 km. batısında Turan Cemal Beriker Bulvarına güneyden cepheli 12.210 m² yüzölçümünde Turizm Tesis Alanı imarlı (0,60/2,4 yoğunluklu) arsa için 22.350.000 TL talep edilmektedir. **(1.830 TL/m²)** Görgün Emlak Tel: 0 322 457 75 04

Emsal-6 Değerleme konusu taşınmazın doğu sınırında bulunan aynı imar haklarına sahip ve halihazırda İş Bankası Bölge Müdürlüğü binasının arsası 1653 Ada 141 parsel numaralı 1287,49 m² yüzölçümlü . imarlı arsa 14.07.2006 tarih 13128 yevmiye ile **7.545.375 YTL'ye T. İş Bankası A.Ş.'ye** satılmıştır. m² fiyatı: 5.860 YTL'ye gelmektedir.

8.2. Emsallerin Karşılaştırılması ve Analizleri

Değerleme yapılmasında;

- Bu bölgede yapmış olduğumuz araştırmalarda emsal satılık veya satışı gerçekleşmiş arsa, zemin kat işyeri ve büroların fiyatları öğrenilmiş, olumlu ve olumsuz etkenlerde göz önünde bulundurularak fiyatlar değerleme konusu taşınmaza düzeltme yapılarak uygulanmıştır.

- Ayrıca çevre sakinleri ve bölgeyi iyi bilen kişilerle bilgi alışverişinde bulunulmuş, bu güne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de yararlanılmıştır.

“Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılarak taşınmazın değerine etkileri yorumlanarak nihai değerleme yapılmıştır.

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI

Emsal-1'de belirtilen gayrimenkulun imar özellikleri değerlemesi yapılan gayrimenkulle benzer olmakla birlikte konum, ticari hareketlilik, yaya ve araç trafiği bakımından hareketliliğin az olduğu bir bölgededir.

Emsal-2 de belirtilen taşınmazla benzer imar özelliklerine sahip olup konum olarak düzensiz gelişmiş bir bölgede, ticari faaliyetlerin az yoğunlukta olduğu araç geçiş yolu olarak kullanılan yaya trafiğinin fazla olmadığı Kurtuluş caddesine cepheli arsadır.

Emsal-3.Değerleme konusu taşınmaz ile benzer imar haklarına sahiptir. Taşınmazın bulunduğu bölgeye göre düzensiz gelişmiş, genlikle müstakil yapıların bulunduğu yaya trafiğinin az yoğunlukta olduğu bir bölgededir.

Emsal-4.Değerleme konusu taşınmaz ile benzer imar haklarına sahiptir. Taşınmazın bulunduğu bölgeye göre düzensiz gelişmiş, genlikle müstakil yapıların bulunduğu yaya trafiğinin az yoğunlukta olduğu bir bölgededir.

Emsal-5 Turan Beriker Bulvarına cepheli taşıt trafiğinin yoğun olduğu ancak yaya trafiğinin ve ticari faaliyetlerin düşük yoğunlukta olduğu, çarpuk yapılaşmış bir bölgede yer almaktadır. Turizm Tesis Alanı imarlı Emsal: 2,4 Tür. Taşınmazın Emsali ise 4,08 olarak hesaplanmıştır.

Emsal-6 Değerleme konusu taşınmaza en uygun emsal olup doğu bitişiğindedir. İmar hakları aynıdır. Satış işleminden sonra T.İş. Bankası A.Ş bu parsel üzerine Adana Bölge Müdürlüğü binasını inşa ederek iskanını almıştır..

Emsal Analizi ; Değerleme konusu taşınmaz şehrin en merkezi konumunda bulunan bölgenin en önemli noktasında yer almaktadır. Bu bölgede değerlendirme konusu taşınmaza çok yakın emsal olabilecek Turhan Cemal Beriker Bulvarına cepheli aynı ve benzer imar şartlarına haiz satışa sunulan ve satışı gerçekleştirilmiş olan arsalar tespit edilerek gerekli incelemeler yapılmıştır.

EMSAL 1-

Satış Değeri : 1.830.000 TL

Arsanın Alanı: 350 m²

Pazarlık Payı: % 0,05

$$5.228 \text{ TL/m}^2 \times 0,95 = 4.966 \text{ TL/m}^2$$

Şerefiyesi: %40 düşük

$$\text{Arsanın Birim Değeri} : 4.966 \times 1.40 = 6.952\text{-TL/m}^2$$

EMSAL 2-

Satış Değeri : 1.830.000 TL

Arsa Alanı: 577 m²

Pazarlık Payı: 0,5

$$3.171 \text{ TL/m}^2 \times 0,95 = 3.012 \text{ TL/m}^2$$

Şerefiyesi : % 130 düşük

$$\text{Arsanın Birim Değeri} : 3.012 \times 2,3 = 6.927 \text{ -TL/m}^2$$

EMSAL 3-

Satış Değeri : 1.710.000 TL

Arsa Alanı: 622 m²

Pazarlık Payı: 0,5

$$2.750 \text{ TL} \times 0,95 = 2.612 \text{ TL/m}^2$$

Şerefiyesi: %170 düşük

$$\text{Arsanın Birim Değeri} : 2.612 \times 2.70 = 7.053\text{-TL/m}^2$$

EMSAL 4-

Satış Değeri : 2.600.000 TL

Arsa Alanı: 1.174 m²

Pazarlık Payı: 0,5

$$2,214 \text{ TL} \times 0,95 = 2.103 \text{ TL/m}^2$$

Şerefiyesi :% 2,3 düşük

$$\text{Arsa Birim Değeri} : 2.103 \times 3,3 = 6.939\text{-TL/m}^2$$

EMSAL 5-

Satış Değeri : 22.350.000 TL

Arsa Alanı: 12.210 m²

Pazarlık Payı: 0,5

$$1.830 \text{ TL} \times 0,95 = 1.738 \text{ TL/m}^2$$

Arsa Alanı: 12.2010 m²

Emsalin Yoğunluğu: 2,4

Değerleme Konusu Arsanın Yoğunluğu : 4.64

$$4.64 \times 1738/2.4 = 3.360 \text{ TL/m}^2$$

Şerefiyesi :% 110 düşük

$$\text{Arsa Birim Değeri: } 3.360 \times 2,1 = 7.056\text{-TL/m}^2$$

EMSAL 6-

Satış Değeri : 7.545.375-TL

Satış Tarihi : 14.07. 2006

Arsa Alanı : 1.287.49 m²

$$\text{Arsa m}^2 \text{ Değeri: } 7.545.375 / : 1.287.49 \text{ m}^2 = 5.860\text{-TL/m}^2$$

2007 Tüfe : % 8.78 - 2008 Tüfe : % 10.43 – 2009: %6,53 - 2010: %6,40

$$\text{Arsa Değeri (2011)} = 7.976\text{-TL/m}^2$$

EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6	TOPLAM	ORTALAMA
6.952,00 TL	6.927,00 TL	7.053,00 TL	6.939,00 TL	7.056,00 TL	7.979,00 TL	42.906,00 TL	7.151,00 TL

8.3. Nakit Akış (Gelir) Yöntemi Analizi

8.3.a Kapalı Alan Dağılımları

	Toplam
1. Bodrum Kat Alanı	2.819,06
2. Bodrum Kat Alanı	2.819,06
3. Bodrum Kat Alanı	2.819,06
Zemin Kat Alanı	2008,15
Asma Kat	1.685,83
1. Kat (Tesisat ve mekanik kat)	1.446,10
Normal Katlar (1.630,22 m ² x 8 Kat)	13.041,76
Toplam Kapalı Alan	26.639,02

8.3.b Maliyet Kalemleri (İnşaat Yapımı) ve Toplam İnşaat Maliyeti

		Birim Maliyet (m ² /TL)	Toplam Alan (M2)	Toplam Maliyet
I)	1. Bodrum Kat, Zemin, Asma ve Normal Katlar (2 ve 9. Katlar)	1.850	19.554,8	36.176.380
II)	2. 3. Bodrum Katlar ve 1. Kat	540	7.084.22	3.825.479
	Toplam İnşaat Maliyeti			40.001.859

İnş. Maliyeti (TL)	40.001.859
Proje ve Danışmanlık Giderleri (%5)	2.000.093
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	42.001.952
Toplam inşaa edilen kapalı alan (m2)	26.639.02
Birim m ² maliyet (TL)	1.577

8.3.c Projeden Alınan Veriler ve Varsayımlar

1. Oda sayısı: 200
2. Oda Satış Fiyatı: 240 (2013)
3. Yıllık Oda Fiyat Artışı: 6% (10 yıllık enflasyon tahminlerine göre)
4. Departman Gelirleri:
 - a. Oda Gelirleri: Toplam gelirlerin %75 'i
 - b. Diğer Gelirler: Toplam gelirlerin %25 'i
5. Toplam Departman Giderleri: %35 'i
6. Toplam Maaş ve Sözleşme Hizmetleri Giderleri: %22
7. Toplam Sabit Giderler: %8,7
8. Vergi Öncesi Net Kar: % 34,3
9. Doluluk Oranı: 2013 yılından itibaren ilk beş yıl için %70, ikinci beş yıl için %75 alınmıştır.
10. İndirgeme Oranı: % 18
11. Kapitalizasyon Oranı: % 8
12. İnşaat yapım süresi ile birlikte 12 yıllık projeksiyon yapılmıştır.

	TL	\$										
Toplam İnşaat Maliyeti	42.001.952	22.703.758										
	1.Yil	2.Yil	3.Yil	4.Yil	5.Yil	6.Yil	7.Yil	8.Yil	9.Yil	10.Yil	11.Yil	12.Yil
	40%	60%										
Nakit Çikisi	-\$9.081.503	-\$13.622.255										
Toplam Geliştirme Maliyeti												
Oda Sayısı				200	200	200	200	200	200	200	200	200
Doluluk Oranı				%70	%70	%70	%70	%70	%75	%75	%75	%75
Ortalama Oda Fiyatı				\$130	\$134	\$138	\$142	\$146	\$151	\$155	\$160	\$170
Yıllık Fiyat Artış Oranı	3,00%											
Günlük Toplam Oda Geliri				\$18.200	\$18.746	\$19.308	\$19.888	\$20.484	\$22.606	\$23.284	\$23.983	\$24.702
Aylık Toplam Oda Geliri				\$546.000	\$562.380	\$579.251	\$596.629	\$614.528	\$678.175	\$698.521	\$719.476	\$741.060
Yıllık Oda Geliri				\$6.552.000	\$6.748.560	\$6.951.017	\$7.159.547	\$7.374.334	\$8.138.104	\$8.382.247	\$8.633.715	\$8.892.726
Gelirler												
Oda	75%			\$6.643.000	\$6.842.290	\$7.047.559	\$7.258.985	\$7.476.755	\$8.251.133	\$8.498.667	\$8.753.627	\$9.016.236
Diğer Dep. Gelirleri	25%			\$2.214.333	\$2.280.763	\$2.349.186	\$2.419.662	\$2.492.252	\$2.750.378	\$2.832.889	\$2.917.876	\$3.005.412
Toplam Gelir				\$8.857.333	\$9.123.053	\$9.396.745	\$9.678.647	\$9.969.007	\$11.001.511	\$11.331.556	\$11.671.503	\$12.021.648
Departman Giderleri												
Oda	30%			\$1.992.900	\$2.052.687	\$2.114.268	\$2.177.696	\$2.243.027	\$2.475.340	\$2.549.600	\$2.626.088	\$2.704.871
Diğer Dep. Giderleri (Yiyecek,Kiralama vs.)	50%			\$1.107.167	\$1.140.382	\$1.174.593	\$1.209.831	\$1.246.126	\$1.375.189	\$1.416.445	\$1.458.938	\$1.502.706
Toplam Departman Giderleri	35%			\$3.100.067	\$3.193.069	\$3.288.861	\$3.387.527	\$3.489.152	\$3.850.529	\$3.966.045	\$4.085.026	\$4.207.577
Maas&Sozlesme Hizmetleri												
Genel Yonetim	8%			\$708.587	\$729.844	\$751.740	\$774.292	\$797.521	\$880.121	\$906.525	\$933.720	\$961.732
İnsan Kaynakları	6%			\$531.440	\$547.383	\$563.805	\$580.719	\$598.140	\$660.091	\$679.893	\$700.290	\$721.299
Pazarlama	4%			\$354.293	\$364.922	\$375.870	\$387.146	\$398.760	\$440.060	\$453.262	\$466.860	\$480.866
Enerji	4%			\$354.293	\$364.922	\$375.870	\$387.146	\$398.760	\$440.060	\$453.262	\$466.860	\$480.866
Toplam Maas&Sozlesme Hizmetleri	22%			\$1.948.613	\$2.007.072	\$2.067.284	\$2.129.302	\$2.193.181	\$2.420.332	\$2.492.942	\$2.567.731	\$2.644.763
Sabit Giderler Öncesi Gelir				\$3.808.653	\$3.922.913	\$4.040.600	\$4.161.818	\$4.286.673	\$4.730.650	\$4.872.569	\$5.018.746	\$5.169.309
Sabit Giderler												
Sigorta	1,5%			\$132.860	\$136.846	\$140.951	\$145.180	\$149.535	\$165.023	\$169.973	\$175.073	\$180.325
Gayrimenkul Vergileri ve Aidatlar	0,2%			\$17.715	\$18.246	\$18.793	\$19.357	\$19.938	\$22.003	\$22.663	\$23.343	\$24.043
Bakım Yenileme Masrafı	4%			\$354.293	\$364.922	\$375.870	\$387.146	\$398.760	\$440.060	\$453.262	\$466.860	\$480.866
İsletici Tesvik Fonu	3%			\$265.720	\$273.692	\$281.902	\$290.359	\$299.070	\$330.045	\$339.947	\$350.145	\$360.649
Toplam Sabit Giderler	8,7%			\$770.588	\$793.706	\$817.517	\$842.042	\$867.304	\$957.131	\$985.845	\$1.015.421	\$1.045.883
Toplam Giderler				\$4.579.241	\$4.716.619	\$4.858.117	\$5.003.861	\$5.153.976	\$5.687.781	\$5.858.415	\$6.034.167	\$6.215.192
Net Operasyon Geliri				\$3.038.065	\$3.129.207	\$3.223.084	\$3.319.776	\$3.419.369	\$3.773.518	\$3.886.724	\$4.003.326	\$4.123.425
Donemsel Deger												\$54.681.774
Net Nakit Akisi			-\$9.081.503	-\$13.622.255	\$3.038.065	\$3.129.207	\$3.223.084	\$3.319.776	\$3.419.369	\$3.773.518	\$3.886.724	\$4.003.326
Bugünkü Değer			-\$9.081.503	-\$13.622.255	\$3.038.065	\$2.844.734	\$2.663.705	\$2.494.197	\$2.335.475	\$2.343.058	\$2.193.954	\$2.054.339

Kapitalizasyon Oranı	8,0%
İskonto oranı	10,0%
NBD	24.178.985,40 \$
NBD	44.731.122,99 TL
Biten İnşaat İşlerinin Nakit Akıma Yaptığı Katkı Değeri	5.367.734,76 TL

***Vergiden kaynaklanan nakit çıkışı hesaplamalara dahil edilmemiştir. Dolar kurundaki düşüş ve artışlardan dolayı ortalama 1 Dolar 1,85 TL olarak kabul edilmiştir.**

BÖLÜM 9: SONUÇ

Taşınmazın bulunduğu bölgede satışı gerçekleşmiş ve pazara sunulmuş olan benzer gayrimenkullerle ilgili emsaller bulunduğundan taşınmaz ‘Emsal Karşılaştırması Yöntemi’ ve otel olarak projelendirilmiş ve ruhsatının olması nedeni ile mimari projesine göre “Nakit Akış Yöntemi” kullanılarak değerlendirilmiştir. Temel kazısı, temel kazığı ve palplanj işlemleri tamamlanmıştır. Bu nedenle her iki değer ortalaması alınarak sonuca varılmıştır. Yapılan araştırma ve analizler sonucunda değerlendirme konusu Arsa vasıflı Adana ili Seyhan İlçesi Çınarlı Mahallesi, 1653 Ada 143 parsel numaralı arsanın TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ½ hissesine düşen payının günümüz koşullarında piyasa değerinin **12.12.2011** tarihi itibarıyla KDV Hariç yuvarlatılmış **15.600.000 TL (ONBEŞMİLYONALTİYÜZTÜRK LİRASI + %18 KDV 2.808.000 TL (İKİMİLYONSEKİZYÜZSEKİZBİNTÜRK LİRASI) KDV dahil değerinin yuvarlatılmış 18.408.000 TL (ONSEKİZMİLYONDÖRTYÜZSEKİZBİNTÜRK LİRASI)** edebileceği kanaatine varılmıştır.

EMSAL SATIŞ KARŞILAŞTIRMASI YÖNTEMİNE GÖRE 1653 ADA 143 PARSEL KDV HARİÇ ARSA DEĞERİ

1653 ADA 143 PARSELİN DEĞERİ	3.608	m ² x	7.150	TL/m ² =	25.797.200	TL
TSKB GYO A.Ş. 1/2 HİSSE DEĞERİ	12.898.600	TL				
	7.693.090	USD				
	5.335.810	EURO				
Rapor Tarihi İtibarıyla Merkez Bankası Döviz Satış Kuru						
1 DOLAR:	1,5125	TL				
1 EURO:	2,1807	TL				

EMSAL SATIŞ KARŞILAŞTIRMASI YÖNTEMİNE GÖRE 1653 ADA 143 PARSEL KDV DÂHİL ARSA DEĞERİ

1653 ADA 143 PARSELİN DEĞERİ	3.608	m ² x	7.150	TL/m ² =	25.797.200	TL
TSKB GYO A.Ş. 1/2 HİSSE DEĞERİ	15.220.348	TL (KDV Dahil)				
	8.266.088	USD				
	6.174.333	EURO				
Rapor Tarihi İtibarıyla Merkez Bankası Döviz Satış Kuru						
1 DOLAR:	1,8413	TL				
1 EURO:	2,4651	TL				

NAKİT AKIŞ YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN KDV HARİÇ DEĞERİ

Biten İnşaat İşlerinin Nakit Akıma Yaptığı Katkı Değeri			5.367.735	TL
TSKB GYO A.Ş. 1/2 HİSSE DEĞERİ	2.683.867	TL		
	1.457.594	USD		
	1.088.746	EURO		
Rapor Tarihi İtibarıyla Merkez Bankası Döviz Satış Kuru				
1 DOLAR:	1,8413	TL		
1 EURO:	2,4651	TL		

NAKİT AKIŞ YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN KDV DÂHİL DEĞERİ

Biten İnşaat İşlerinin Nakit Akıma Yaptığı Katkı Değeri			5.367.735	TL
TSKB GYO A.Ş. 1/2 HİSSE DEĞERİ	3.166.964	TL (KDV Dahil)		
	1.719.961	USD		
	1.284.720	EURO		
Rapor Tarihi İtibarıyla Merkez Bankası Döviz Satış Kuru				
1 DOLAR:	1,8413	TL		
1 EURO:	2,4651	TL		

EMSAL SATIŞ KARŞILAŞTIRMASI VE NAKİT AKIŞ YÖNTEMİNİN ORTALAMASI

EMSAL SATIŞ KARŞILAŞTIRMASI YÖNTEMİ				25.797.200	TL
NAKİT AKIŞ YÖNTEMİ				5.367.735	TL
		TOPLAM		31.164.935	TL
		YUVARLATILMIŞ ORTALAMA		15.600.000	TL
TSKB GYO A.Ş. 1/2 HİSSE DEĞERİ	15.600.000	TL	(KDV Hariç)		
	8.472.275	USD			
	6.328.344	EURO			
TSKB GYO A.Ş. 1/2 HİSSE DEĞERİ	18.408.000	TL	(KDV Dahil)		
	9.997.285	USD			
	7.467.446	EURO			
Rapor Tarihi İtibarıyla Merkez Bankası Döviz Satış Kuru					
1 DOLAR:	1,8413	TL			
1 EURO:	2,4651	TL			

RAPORU DÜZENLEYEN

ŞİNASI ŞIK
Değerleme Uzmanı
Lisans No:400211

RAPORU KONTROL EDEN

ALİ KARACAOĞLU
Değerleme Uzmanı
Lisans No:400206

RAPORU ONAYLAYAN

ALİ ÇETİN ÖNDER
Değerleme Uzmanı
Lisans No:400169

BÖLÜM 10: ÖZGEÇMİŞLER VE EKLER

- EK – 1** : Tapu Fotokopisi
EK – 2 : Kadastral durum krokisi
EK – 3 : İmar Çapı Fotokopisi
EK – 4 : Halihazır Paftası
EK – 5 : Emsal Krokisi
EK – 6 : Taşınmazın Hava Fotoğrafi
EK – 7 : Adana Büyükşehir Belediyesi 14/1-5904/818 Sayılı Yazısı
EK- 8 : TSKB GYO A.Ş'nin 24/02/2010 _142 Sayılı Yazısı
EK-9 : Yapı Ruhsatı