

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

VİA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ
36 PAFTA, 2363-2364 PARSELLER ÖNÜ KULLANIM İZİNİ HAKKI ESASLI
VİAPORT MARİN PROJESİ

MART 2016
2015/400_193_05



İÇİNDEKİLER

1.	UYGUNLUK BEYANI	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
4.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	5
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
4.2.	GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	5
4.3.	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ	5
4.4.	GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	5
4.5.	GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	9
4.6.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	19
4.7.	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	19
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASININ SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ.....	19
5.	GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	21
5.1.	DEMOGRAFİK VERİLER.....	21
5.2.	EKONOMİK VERİLER.....	22
5.3.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	28
5.4.	BÖLGE VERİLERİ.....	47
6.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	49
6.1.	FİYAT, MALİYET VE DEĞER	49
6.2.	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	49
7.	GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	51
7.1.	GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	51
7.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI	53
8.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	67
8.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	67
8.2.	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	67
8.3.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	68
9.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	91
9.1.	ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	91
9.2.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN/GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASININ SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ	91
10.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	93
11.	RAPOR EKLERİ	95
11.1.	GAYRİMENKULLERİN TAPU VE TAKYİDAT BELGELERİ	95
11.2.	MAHAL FOTOĞRAFLARI	95
11.3.	YAPI RUHSATLARI	99
11.4.	DİĞER BELGELER	125
12.	SERTİFİKASYONLAR	137

1. UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
 - Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
 - Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
 - Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
 - Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
 - Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
 - Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
 - Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
 - Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
 - Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
 - Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
 - Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
 - Değerleme konusu taşınmaz 14.03.2016 tarihinde incelenmiştir.
 - Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Didem ÖZTÜRK kontrolünde Değerleme Uzmanı Berkay Okçuoğlu tarafından hazırlanmıştır.
-

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor *Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş.'nin Tuzla Belediye Başkanlığı ile yapmış olduğu 25.02.2013 tarihli "Tuzla Yat Limanı ve Balıkçı Barınağı Park ve Sahil Rekreasyon Düzenleme Projesi Alanının Kullanım İzni Devri ile İnşa Edilmesi ve İşletilmesi İşi Sözleşmesi"nden (Kullanım İzni Sözleşmesi) kaynaklanan haklarının pazar değerinin takdir edilmesi amacıyla hazırlanmıştır. <i>*Müşteri firma ünvanı 28.08.2015 tarih, 8894 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi ilanı ile VİA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.</i>
RAPORUN KAPSAMI	: Rapor, Kullanım İzni Sözleşmesi kapsamında İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 36 pafta, 2363-2364 sayılı parsellerin önüne isabet eden dolgu alanında inşa edilen Viaport Marin Projesi'nin değerlemesini kapsamaktadır.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 01.12.2015
DEĞERLEME TARİHİ	: 14.03.2016
RAPORUN TARİHİ	: 21.03.2016
RAPOR NUMARASI	: 2015_400_193_05
RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerlemeye konu olan gayrimenkule dayalı hak ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 04.07.2014 tarih, 14_400_068_05 sayılı, 09.02.2015 tarih, 14_400_161_03 sayılı, 20.11.2015 tarih, 15_400_167_05 sayılı değerlendirme raporları düzenlenmiştir. 14_400_068_05 sayılı değerlendirme raporunda 520.000.000 TL (Beşyüzyirmimilyon TürkLirası), 14_400_161_03 sayılı değerlendirme raporunda 677.000.000 TL (Altyüzyetmişyedimilyon TürkLirası), 15_400_167_05 sayılı değerlendirme raporunda ise 711.000.000 TL (Yediyüzonbirmilyon TürkLirası) değer takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 402578 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

3. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr E-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: VİA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Yenişehir Mah. Dedepaşa Cad. No:19 Kurtköy-Pendik / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 36 pafta 2363-2364 sayılı parsellerin önüne isabet eden alan üzerinde inşa edilmekte olan Viaport Marin Projesi'nin 31.12.2015 tarihi itibarıyla değer takdiri olup müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu proje, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 36 pafta 2363-2364 sayılı parsellerin önüne isabet eden alanda inşa edilmektedir. Taşınmaza ait konum teyidi 25.02.2013 tarihli Tuzla Belediye Başkanlığı ve *Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. arasında akdedilen sözleşmede belirtilen proje alanı koordinat bilgileri üzerinden yapılmıştır.

**Müşteri firma ünvanı 28.08.2015 tarih, 8894 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi ilanı ile VİA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.*

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu proje 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında denizden doldurma suretiyle elde edilen arazide gerçekleştirilmekte olup, söz konusu alan henüz tapuya tesil edilmemiş olup, tapuda bir kaydı bulunmamaktadır.

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu proje alanı tapuda kayıtlı olmadığından takyidat bilgileri de bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Projenin inşa edildiği alan denizden dolgu alanıdır. Mevcutta inşaat çalışmaları devam etmekte olup henüz parsele dönüştürülmemiştir.

Konu proje alanının kullanım izni, 07.12.2012 tarihinde, Milli Emlak Müdürlüğü ve Tuzla Belediye Başkanlığı arasında yapılan "Kullanma İzni Sözleşmesi" ile Tuzla belediye Başkanlığı'na, 07.12.2012 tarihli sözleşmeye istinaden 25.02.2013 tarihinde, Tuzla Belediye Başkanlığı ve *Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. arasında yapılan "Tuzla Yat Limanı ve Balıkçı Barınağı Park ve Sahil Rekreasyon Düzenleme Projesi Alanının Kullanım İzni Devri ile İnşa Edilmesi ve İşletilmesi İşi Sözleşmesi" ile *Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş.'ye devredilmiştir.

**Müşteri firma ünvanı 28.08.2015 tarih, 8894 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi ilanı ile VİA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.*

4.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 36 pafta, 2363-2364 sayılı parsellerin önüne isabet eden alanda inşa edilmekte olan proje; 24.09.2012-24.02.2014-22.05.2015 onay tarihli, 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Tuzla İlçesi Yat Limanı ve Balıkçı Barınağı Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, "Rekreasyon Alanı-Yat Limanı-Meydan-Çekek Alanı-Balıkçı Barınağı Alanı-Yaya Yolu" alanında kalmaktadır.

YAT LİMANI İLE İLGİLİ PLAN NOTLARI:

1. 03.10.2011 tarihinde onaylanan İstanbul İli, Tuzla İlçesi 1/1000 Ölçekli "Yat Limanı ve Balıkçı Barınağı Uygulama İmar Planı" plan notları geçerlidir.
2. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının (Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü) 19.06.2012 tarih ve 9945 sayılı yazısında belirtilen husulara uyulacak, kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında mevcut bulunan ve/veya yapılması planlanan kıyı yapılarına ait uygulama projeleri (Gerekli etüt, hesap ve tüm teknik detayları ile birlikte), Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'ne onaylanmak üzere verilecek, Altyapı Yatırımları

Genel Müdürlüğü'nce onaylı uygulama projesi bulunmayan deniz yapılarının inşaatına kesinlikle başlanmayacaktır.

3. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı'nın (Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü) 30.07.2012 tarih ve 12227 sayılı yazısı uyarınca kıyı düzenlemesinde, insanların denizin imkanlarından azami ölçüde istifade etmelerini temin ve teşvik edecek, tekne ve deniz araçlarının denize kolay ulaşım ve erişimine imkan sağlayacak şekilde deniz rampası yapımı için uygulama projelerinde Islak/Kuru alanlara yer verilecektir.
4. Sahil Güvenlik Komutanlığı'nın (Sahil Güvenlik İkmal Merkezi Komutanlığı) 18.05.2012 tarih ve 4220-24032-12 sayılı yazısı eki protolode belirtilen hususlara uyulması zorunludur.
5. İstanbul Valiliği'nin (Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü) 06.06.2012 tarih ve 66095 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulması zorunlu olup bununla birlikte, "1380 Sayılı Su Ürünleri Kanunu ve Su Ürünleri Yönetmeliği'nde Yer Alan Su Kirliliğini Önleyici Hükümlerine Uyulması ve deniz suyunda çözünen ve zararlı kimyasal maddeler içeren dolgu malzemesinin kullanılmaması gerekmekte" ve " yeni yapılacak balıkçı barınağında özellikleri vasıf ve şartları Balıkçı Barınakları Yönetmeliği'nin 4. ve 5. maddelerinde belirtildiği üzere; mendireklerle korunmuş, gemilerin manevra yapabilecekleri su alanı ve derinliğine sahip, yükleme, boşaltma, bağlama rıhtımları ile suyu, elektriği, ağ tamir yeri ve deposu, balık satış yeri, işletme binası, balıkçı lokali, kasa yıkama yeri ve deposu, akaryakıt pompası, ilk yardım imkanı ve yangın söndürme sistemi, balıkçı gemisi tamir yeri, soğuk hava deposu ve buz üretme ünitesi ile Bakanlık İdari Binası gibi yapı tesisleri yapılabilecektir.
6. 31.05.2012 tarihinde İstanbul Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporlarında belirtilen hususlara uyulması zorunludur.
7. Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü ve ÇED Gerekli Değildir Kararı/ÇED Uygun Dur Kararı alınmadan uygulamaya ve yapılanmaya geçilemez.
8. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın (Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü) 06.09.2012 tarih ve 193550 sayılı yazısı uyarınca İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.06.2012 tarih ve 609 sayılı kararında belirtilen hususlara uyulması ve alanda yapılacak uygulamalar sırasında yerüstünde, yer altında veya sualtında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı kanunun 4. Maddesi gereği en yakın mülki amirliğe veya Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.

İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ YAT LİMANI VE BALIKÇI BARINAĞI UYGULAMA İMAR PLANI (03.10.2011 T.T.) PLAN NOTLARI

Genel Hükümler:

1. 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile 3621 Sayılı Kıyı Kanunu ve Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
2. İnşaat aşaması ve işletme dönemlerinde çevre değerlerinin korunması açısından, 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan "Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği", "Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "Katı Atıkların

Kontrolü Yönetmeliği” ve “Gürültü Kontrolü Yönetmeliği”nde belirtilen tüm huşular yerine getirilecektir.

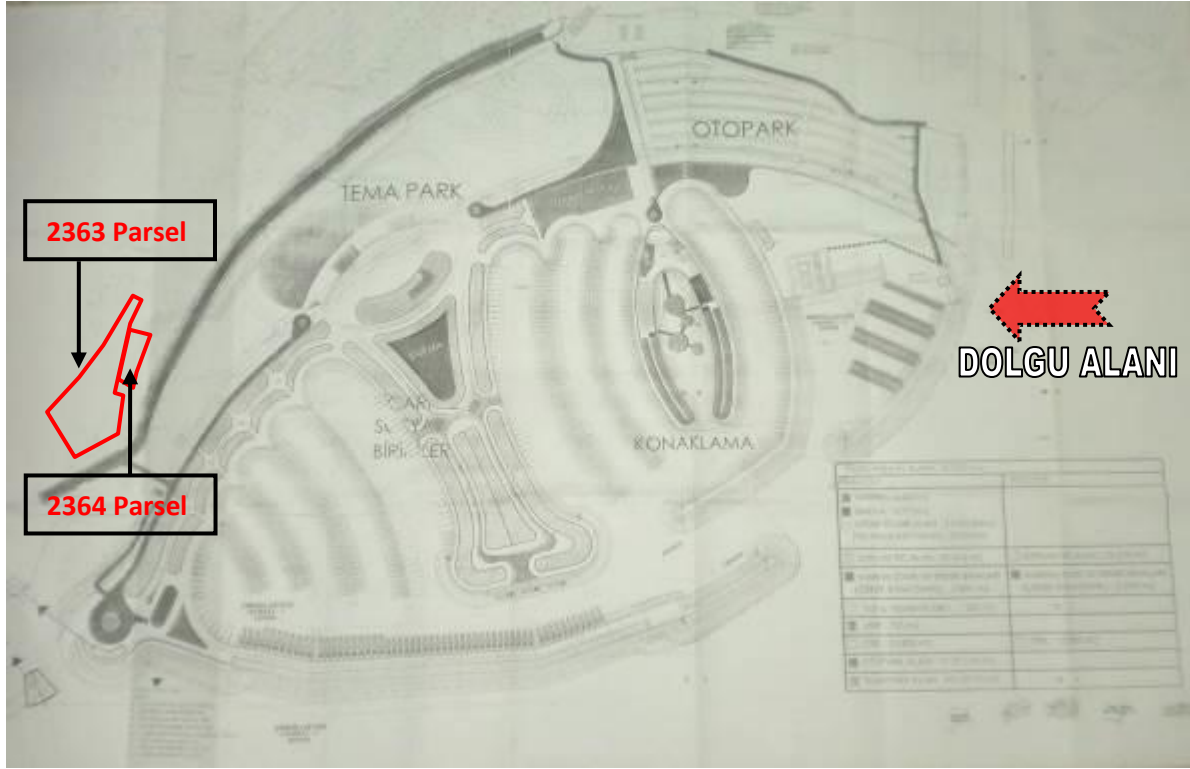
3. Uygulama Aşamasından başlamak üzere can, mal ve yangın için emniyet sistemi kurulacaktır. Seyir güvenliği açısından mahmuz ve batık dalga kıranların, şamandıra, ışıklı şamandıra ve fenerler ile markalanması gerekmektedir. İnşaat ve Hafriyat sırasında parlayıcı, patlayıcı, tehlikeli ve toksik madde kullanılmayacaktır.
4. Bu plana göre yapılan her türlü fonksiyon için dolgu sırasında dolgu malzemelerinin çeşitli etkenlerle deniz içine yayılmamak suretiyle sığlaşmaya ve kirliliğe sebebiyet verilmemesi için öncelikle anroşman veya beton perde gibi yapısal önlemler alınacaktır.
5. 1380 Sayılı Su Ürünleri Kanunu ve Su Ürünleri Yönetmeliği’nde yer alan su kirliliğini önleyici hükümlerine uyulması ve deniz suyunda çözünen ve zararlı kimyasal maddeler içeren dolgu malzemesi kullanılmaması gerekmektedir.
6. Yapının tamamlanan tesis için Denizcilik Müsteşarlığından “Kıyı Tesislerine İşletme İzni Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkındaki Yönetmelik” uyarınca işletme izni alınması gerekmektedir.
7. Bu plan ve plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda konusu ve ilgisine göre;
 - 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - 618 Sayılı Limanlar Kanunu,
 - 3348 Sayılı Ulaştırma Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun,
 - 1593 Sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu,
 - İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik,
 - 4857 Sayılı İş Kanunu ve İlgili Tüzük ve Yönetmelikleri,
 - Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,
 - Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik,
 - Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
8. Bu plan ve plan hükümlerinin gerek inşaat aşamasında gerekse uygulama aşamasında yerine getirilmemesi halinde sorumluluk konusuna göre ilgili kurum ve kuruluşlar ile birlikte yatırımcı ve ilgili idareye (Valilik ve Belediye) ait olacaktır.
9. Yat limanında Deniz Turizmi Yönetmeliği’nin 5. ve 9. Madde hükümleri doğrultusunda kullanımlar yer alabilir.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1. Ulaştırma Bakanlığı’nın (D.L.H.İ. Genel Müdürlüğü) 18.07.2011 tarih ve 14210 sayılı yazısı uyarınca; “Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında yapılması planlanan kıyı yapısına ait uygulama projeleri (Gerekli etüt, hesap ve tüm teknik detayları ile birlikte), 3348 Sayılı Kanunun 9. Maddesi uyarınca Ulaştırma Bakanlığı, DLH İnşaatı Genel Müdürlüğü’ne onaylanmak üzere verilecek, DLH İnşaatı Genel Müdürlüğü’nce onaylı uygulama projesi bulunmayan deniz yapılarının inşaatına kesinlikle başlanmayacaktır.
2. Çevre ve Orman Bakanlığı’nın (Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü) 20.06.2011 tarih ve 56560 sayılı yazısı uyarınca, plan teklifine konu Yat Limanı, Balıkçı Barınağı ve Dolgu Projeleri ÇED Yönetmeliği’nin 25. Maddesi uyarınca entegre proje olarak

değerlendirilebilecek olup, entegre proje için aynı yönetmeliğin Ek-III'ünde yer alan formata göre hazırlanacak ÇED başvuru dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na (Çevresel Etki Değerlendirmesi İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü) başvurulması gerekmektedir. ÇED Yönetmeliği kapsamında yapılması gereken iş ve işlemler tamamlanmadan uygulama ve yapılanmaya geçilemez.

- 3.** İstanbul Valiliği'nin (İl Tarım Müdürlüğü) 28.06.2011 tarih, 16276 sayılı yazısı uyarınca planda balıkçı barınağı olarak belirlenen alanda Balıkçı Barınakları Yönetmeliği'nin 4. ve 5. maddelerinde belirtildiği üzere; mendireklerle korunmuş, gemilerin manevra yapabilecekleri su alanı ve derinliğine sahip, yükleme, boşaltma, bağlama rıhtımları ile suyu, elektriği, ağ tamir yeri ve deposu, balık satış yeri, işletme binası, balıkçı lokali, kasa yıkama yeri ve deposu, akaryakıt pompası, ilk yardım imkanı ve yangın söndürme sistemi, balıkçı gemisi tamir yeri, soğuk hava deposu ve buz üretme ünitesi ile Bakanlık İdari Binası gibi yapı tesisleri yapılabilir. Balıkçı Barınağı alanında yapılaşma koşulları E:020 ve Hmaks: 5,50 metredir.
- 4.** Alana ilişkin hazırlanacak Jeolojik ve gerektiğinde Jeoteknik Etüt Raporu onaylandıktan sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
- 5.** 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu'na bağlı Deniz Turizmi Yönetmeliği hükümlerine göre Deniz Turizmi Tesisi Turizm İşletme Belgesi alınması zorunludur. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan Deniz Turizmi Tesisi Turizm İşletme Belgesi alınmadan işletmeye geçilemez". Planlama alanında Deniz Turizmi Yönetmeliği'nin 5. ve 9. Maddesinde belirtilen kullanımlar yer alabilir.
- 6.** Yat limanı alanında, yat limanının ihtiyacı olan yönetim birimleri, destek birimleri bakım ve onarım birimleri, teknik ve sosyal altyapı birimleri ile satış birimleri yer alabilir.
- 7.** Yat limanı alanında yapılaşma koşulları E:0,20 ve Hmaks: 4,50 metre ve 1 Kat, Asma Katlı Yapılması halinde ise 5,50 metre olacaktır. Emsal hesabına konu alan Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 17.Maddesinde tanımlanan kara alanı olup, buna göre emsal dalgakıranlar da dahil olmak üzere, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler ve sahil şeridinde yat limanının kullanıldığı toplam alan üzerinden hesaplanacaktır. Satış birimleri yukarıda açıklanan yat limanı kara alanının en çok %5'i oranında yapılabilir. (Satış birimleri için E:0,05)
- 8.** Plan kapsamında bulunan hazinenin özel mülkiyetindeki veya devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlarda proje ve fiili uygulama yapılmadan önce Maliye Bakanlığı'ndan izin alınması gerekmektedir.
- 9.** Planlama alanına ilişkin ilgili Koruma Bölge Kurulu görüşü alınmadan uygulama ve yapılaşmaya geçilemez.



4.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

Tuzla Belediye Başkanlığı ile yüklenici firma *Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. arasında düzenlenen 25.02.2013 tarihli 30 yıl süreli "Tuzla Yat Limanı ve Balıkçı Barınağı Park ve Sahil Rekreasyon Düzenleme Projesi Alanının Kullanım İzni Devri İle İnşa Edilmesi ve İşletilmesi İş Sözleşmesi" nin raporla ilgili maddeleri aşağıda sıralanmıştır.

(*Müşteri firma ünvanı 28.08.2015 tarih, 8894 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi ilanıyla VİA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.)

TUZLA YAT LİMANI VE BALIKÇI BARINAĞI PARK VE SAHİL REKREASYON DÜZENLEME PROJESİ ALANININ KULLANIM İZNI DEVRİ İLE İNŞA EDİLMESİ VE İŞLETİLMESİ İŞİ SÖZLEŞMESİ

TANIMLAR:

İDARE (BELEDİYE): Tuzla Belediye Başkanlığı

BÜYÜKŞEHİR: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

HAZİNE: Maliye Hazinesi

İSTEKLİ: İhaleye katılarak teklif veren gerçek veya tüzel kişiler

YÜKLENİCİ: Üzerine ihale yapılan istekli veya istekliler.

YER TESLİMİ: Sözleşme sonrası ihale konusu taşınmazların tutanakla Yüklenici tasarrufuna bırakılması.

RUHSAT SÜRESİ: İhale kapsamında yapılacak tesis ve binalar için inşaat ruhsatlarının alınması için tanınan süredir (4 ay). Bu süre ihtiyaç halinde 2 ay uzatılabilir (Uzatılan süre iş süresine eklenir).

İŞ SÜRESİ: İhale kapsamında yapılacak tesis ve bina imalatının yapılacağı süre (ruhsat alınmasından itibaren 24 aydır).

İŞLETME SÜRESİ (Kullanım izni süresi): Bina ve tesislerin işletileceği süre (yer tesliminden itibaren 30 yıl) (Ruhsat süresi ve İş süresi de işletme süresine dahildir).

İHALE DÖKÜMANI: İhale Şartnamesi, teknik şartname, sözleşme, imar planı ve diğer evraklar.

TARAFLAR:

İDARE: Tuzla Belediye Başkanlığı

(Adres: Evliya Çelebi Mah. Hatboyu Cad. No:17 Tuzla/İSTANBUL)

YÜKLENİCİ: Bayraktar Kardeşler İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.S.

(Adres: Yenişehir Mah. Dedepaşa Cad. No:19 Kurtköy-Pendik/İSTANBUL)

SÖZLEŞME KONUSU

Madde 1:

Tuzla ilçesi sahil dolgu alanı içerisinde kalan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından 24/09/2012 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planlarında Yat Limanı olarak ayrılan sahada kalan, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup Belediyemize kullanım hakkı devredilen 182.559,53 m² yüzölçümlü denizden dolgu ve doldurulacak alan ile 188.430,45 m² 'lik deniz yüzeyi olmak üzere toplam 370.989,98 m²'lik alanın(166.948,336 m²'lik Park, Rekreasyon Alanları, Ana Yaya Arterleri, Yeşil alanlar ile Avan projede belirlenecek fonksiyon alanları ve bunlara ilaveten araç yolları, otoparklar, yol promenatları ve 24.09.2012 tasdik tarihli mer-i uygulama imar planı sınırları dahilinde), 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/e maddesi gereğince 30 (otuz) yıllığına kullanım izninin verilmesi ve karşılığında belirtilen yerde Tuzla Yat Limanı ve Balıkçı Barınağı Park ve Sahil Rekreasyon Düzenleme Kompleksi inşa edilmesi, işlettilmesi ve yükleniciden işletme bedeli alınması işi.

ŞİRKET KURMA

Madde 3:

Verilen taahhütname gereği, faaliyet konusu olan "Tuzla Yat Limanı ve Balıkçı Barınağı Sahil Rekreasyonu Düzenleme Kompleksi" işinin Projelendirilmesi, Yapımı, Bakımı, İşletilmesi ve Devri ile ilgili olarak, ihale konusu işi yürütmek üzere ayrı bir şirket kurulacaktır. İhale konusu işi yürütmek üzere; yeni şirketin kurulması, işi yapması ve yürütmesi ihaleyi alan yüklenici firmanın sorumluluğunu azaltmayacak ve/veya kaldırmayacaktır. İhale konusu işi yürütmek üzere kurulan ve/veya kurulacak şirket müteselsilen sorumludur.

KESİN TEMİNAT

Madde 4:

Kesin teminat: 30 yıllık toplam işletme bedeli olan ihale bedeli üzerinden hesaplanacak yıllık ortalama bedelin % 6'sı (yüzde altısı) olan 241.500,00 (ikiyüzkırkbirbinbeşyüz)TL'dir.

YER TESLİMİ

Madde 5:

Yüklenici yer tesliminin yapılması için sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 15 gün içerisinde İdareye yazılı talepte bulunacak ve talep üzerine İdare, 15 gün içerisinde ihale konusu yeri bir tutanakla Yükleyici teslim edecektir.

Yüklenici yer teslimi talebinde bulunmadığı takdirde, sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 30. Gün re'sen yer teslimi yapılmış kabul edecektir.

Şayet taşınmazda işgal, tevhit ve terk gibi sebepler yüzünden yer teslimi hemen yapılamadığı takdirde bu sebeplerin İdare tarafından giderilmesinden sonra, yer teslimi yapılacaktır. Yer tesliminde gecikilen süre kadar sözleşme süresi uzatılabilecektir.

İdare dışında diğer kamu kurum ve kuruluşlarından dolayı meydana gelebilecek ve bu yatırımın gerçekleştirilmesini imkansız kılacak durumlarda idarenin herhangi bir yükümlülüğü yoktur.

Yerin tesliminde öngörülebilir ve/veya öngörülme bir gecikme yaşanması ve iş bu gecikmeden dolayı yükleyicinin uğrayacağı zararlardan idarenin herhangi bir yükümlülüğü yoktur.

İŞLETME BEDELİ VE HASILAT PAYINA İLİŞKİN ESASLAR
Madde 6:

DÖNEM/YILLAR	YILLIK İŞLETME BEDELİ	TOPLAM SÜRE(YIL)	TOPLAM İŞLETME BEDELİ
1. ve 3. Yıllar arası	3,891,602.00 TL+KDV	3	11,674,806.00 TL+KDV
4.yıl ila 6.yıl arası (6. Yıl dahil)	3,901,396.00 TL+KDV	3	11,704,188.00 TL+KDV
7.yıl-10. Yıl arası (10. Yıl dahil)	3,940,797.00 TL+KDV	4	15,763,188.00TL+KDV
11.yıl ila 30. Yıl arası (30.yıl dahil)	4,080,391.00 TL+KDV	20	81,607,820.00 TL+KDV
	TOPLAM	30 YIL	120,750,000.00 TL+KDV

-Her dönem için dönem başı işletme bedeli (dönemin ilk yılı), verilen teklifte belirtilen 30 yıllık toplam işletme bedeli üzerinden, ilgili şartname uyarınca hesaplanmış olup, yukarıdaki tabloda gösterilmiştir.

Her dönem içerisinde her yıl için işletme bedeli "Türkiye İstatistik Kurumu" tarafından açıklanan "ÜFE" Endeksinin" Bir önceki yılın aynı ayına artış oranı" esas alınarak kontrol edilecek ve artış "ÜFE" artışından düşük ise "ÜFE" endeksine göre yükseltilecektir.

İlk yıl bedelin tamamı peşin olarak ödenir. Diğer aylara ait ödemeler, sözleşme tarihi esas alınarak üçer aylık dönemler halinde, dönem başlarında ve ilk beş işgünü içinde ödenir. Sözleşme peşinat tahsil edildikten sonra yapılır. Yüklenici işletme bedelini Tuzla Belediyesi'ne ödeyecek ve makbuz suretlerini Tuzla Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'ne teslim edecektir. Ödemelerin geciktirilmesi halinde bedel, kanuni faiz uygulanarak tahsil edilecektir. Yüklenici ihale konusu alan ile ilgili yıllık kullanım bedeline ilave olarak idare ve Milli Emlak Daire başkanlığı arasında imzalanan Kullanma İzni Sözleşmesinin hasılat payı ile ilgili yükümlülüklerinden doğan bedeli ödemekle yükümlüdür. Hasılatтан verilecek pay bilanço dönemini takip eden Mayıs içerisinde yatırılır.

-Hasılatтан Hazine'ye Pay Verilmesi:

Kullanma izni konusu dolgu alanı ve deniz yüzeyi üzerinde inşa edilen tesislerin tamamının işletilmesinden elde edilen toplan yıllık hasılatтан %1 (yüzdebir) oranında pay yüklenici tarafından Hazine'ye verilecektir.

-Hasılat Paylarının Süresinde Ödenmemesi Halinde Yapılacak İşlem:

Süresi içinde ödenmeyen hasılat payları hakkında 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanunun 51'inci maddesinde yazılı nispette gecikme zammı uygulanır. Hasılat paylarının iki yıl üst üste süresi içinde yatırılmaması ve idarece yapılan uyarıya 3 ay içerisinde ödeme yapılmaması halinde kullanma izni iptal edilir.

TARAF LARIN GENEL YÜKÜMLÜLÜKLERİ
Madde 7:
-İsteklinin Yükümlülükleri:

İhale ve sözleşmeye, taahhüdün yapılmasına ait bütün vergi, resim ve harçlarla, tapu harçları ve diğer tüm sözleşme giderleri ile diğer tüm giderler Yükleniciye aittir. İdare, yapılacak tesislere ilişkin projeleri İmar Kanunu'nun 26. Maddesi gereğince tasdik edecektir.

İnşaat çevresinin ihata duvarları ile çevrilmesi, asansör, su, elektrik, doğalgaz, havagazı gibi tesisatın açılma ve kullanma izinlerinin alınması gibi bütün izinlerin alınması ve bunlara ilişkin harç ve benzeri ödemelerin yapılması, yer tesliminden iskan müsaadesi alınmasına kadar yapılacak tüm masraflar Yüklenici tarafından karşılanacaktır ve bu masrafların geç yatırılmasından doğacak aksaklıklarından veya gecikmelerinden dolayı idareden süre uzatımı talep edilemeyeceği gibi bir bedel de istenmeyecektir.

Yüklenici tesisin yapımı için verilen iş programı çerçevesinde işleri yürütmekle ve yatırımla ilgili gelişmeleri 3'er aylık raporlar halinde detaylı olarak İdareye bildirmekle yükümlüdür. İnşaat başlangıcından iskân müsaadesi alınca kadar yangın, sabotaj, deprem ve diğer doğal ve sosyal tehlikelere karşı risk sigortası yaptırılacaktır. Sigorta poliçesi İdareye ibraz edilmedikçe inşaatla başlanmayacaktır.

Söz konusu Tuzla Yat Limanı ve Balıkçı Barınağı Sahil Rekreasyon Düzenleme Kompleksi sınırlarının genişlemesi sonucu veya ilgili mevzuatta inşaat emsalinde artış olması halinde bu alanların kullanılması idarenin iznine tabi olacaktır.

İhale konusu yat limanı alanın kara ile bağlantısını sağlayan Tuzla İlçesi sahil dolgu alanı içerisinde kalan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından 24/09/2012 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve Uygulama İmar Planlarında Rekreasyon alanı olarak tarif edilen alanın ihtiyacı olan alt yapı, yol ve tüm inşaat faaliyetlerini gerçekleştirecektir. Ancak söz konusu alanda bu faaliyetlerin yapılması için gerekli olan tüm izinler idare tarafından alınacaktır.

Yüklenici, şartnamenin 33. Maddesi ile 46. Maddesi arasında yer alan Özel Teknik Şartname hükümlerine uyacaktır.

-İdarenin Yükümlülükleri:

İnşaatın yapılacağı taşınmazın istekliye teslim edilmesi, istekli tarafından önerilen projelerin yapımı süresince isteklinin sağlamakla yükümlü olduğu her türlü izin, ruhsat ve benzeri belgelerin temini konusunda gerekli merciler nezdinde koordinasyon sağlamakla, belge, izin ve görüş vermekle yükümlüdür.

Sözleşme konusu taşınmaz çevresinde yer alan özel ve resmi kuruluşların mülkiyetinde bulunan arsaların tesisin ihtiyaç duyacağı altyapı ve destek hizmetlerine tahsis edilmesi ve alan düzenlemelerine ilişkin tüm izin ve ruhsatların alınması İdare'nin sorumluluğundadır.

İŞE BAŞLAMA VE İŞ BİTİRME TARİHLERİ İLE GECİKME HALİNDE ALINACAK CEZALAR

Madde 10:

Yüklenici yer tesliminden idarenin onayladığı ve uygulamaya geçmesi için kendisine teslim ettiği idarece onaylanan projeleri gayrimenkul üzerine aynen uygulayacak ve usulüne uygun olarak düzenleyeceği drenaj, fosseptik veya kanalizasyon, istinat duvarı, bahçe tanzimi (peyzaj), su ve elektrik tesisatı ve bağlantısı, doğalgaz ve havagazı tesisatı bağlantısı ile ilgili proje ve detayları da idare oluru alınmadıkça bunlarla ilgili imalata başlayamayacaktır.

Yüklenici, idare tarafından uygun bulunarak onaylanan projelere ait inşaat ruhsatının alınması için idareye müracaat ile inşaat ruhsatı alacak ve bunun için gerekli yasal işlemleri tamamlayıp tüm masrafları karşılayacaktır.

Yüklenici, yer tesliminden itibaren 24. Madde de belirtilen süre içinde bu işlemleri tamamlamayıp inşaat ruhsatını almadığı takdirde idare tarafından makul bir süreyi içerir gönderilecek bir uyarıya rağmen işi tamamlamadığı takdirde iş feshedilerek isteklinin kesin talimatı idare adına irat olarak kaydedilecektir. Ancak mücbir sebepler nedeniyle kaynaklanan gecikmelerde ise bu ceza hükümleri idarenin tasarrufundadır. Bu durumda ruhsat süresi uzatılabilir ve gecikilen süre kadar işletme süresine eklenebilir.

Yüklenici inşaatın ruhsatın alınması tarihinden itibaren 24 (yirmidört) ay yapım ve 6 (altı) ay ruhsat süresi olmak üzere toplam 30 (otuz) ay içerisinde kompleksi anahtar teslimi tamamlayıp, elektrik, su, varsa doğalgaz veya havagazı bağlantılarını yaptırmış, varsa kalorifer ve asansör tesisatı kullanma izinlerini vs. almış olarak idarenin kabulüne sunacak ve bu kabul sırasında sözleşmede belirtildiği gibi, yüklenici As-built proje ve detayların orijinallerini idareye vermiş olacaktır. As-built proje ve detaylar için, yükleniciye bedel ödenmeyecektir.

Aksi takdirde, her gecen gün için 1000 (bin) TL gecikme cezası tahakkuk ettirilecektir.

YÜKLENİCİNİN TESİS VE BİNALARI YAPIP, İŞLETİP, İDAREYE DEVRETMESİ

Madde 14:

Yüklenici yapılacak tesis ve binalara ait, uygulama projelerini idareye onaylatıp Tuzla Belediyesinden inşaat ruhsatnamesini aldıktan sonra, ruhsatın alındığı tarihten itibaren 24 (yirmidört) ay sonunda inşaatı bitirip geçici

kabule hazır hale getirecektir. Yüklenici, kıyı tesisleri ve işletmeleriyle ilgili yayınlanan veya yayınlanacak yönetmelik hükümlerine uymakla yükümlüdür.

Yüklenici, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve hazine ile idare arasında yapılan 07/12/2012 tarih ve 16330 nolu kullanma izni sözleşmesinin ekindeki paftadaki koordinatlara uygun olarak, denizden doldurulacak alanın, mevzuat hükümlerine ve tüm teknik koşullara uyarak dolduracak, gerekli her türlü izin ise idare tarafından alınacaktır. Düzenleme ile ilgili her türlü malzemenin ÇED raporu ve eklerine uygun temin edilmesi yüklenicinin sorumluluğundadır.

Yüklenici yer tesliminden itibaren inşaat, yapıp işletip ve 30 yılsonunda idarenin belirleyeceği bir komisyonun tespitiyle, boş olarak, (kullanmaya engel her hangi bir hali olmaksızın, bütün sistemi ile eksiksiz ve çalışır bir şekilde) terk ve teslim edecektir. Yüklenici bu sözleşme süresinin sonunda tesis ve binalar üzerinde herhangi bir hakkının olmadığını peşinen kabul eder.

Ancak, ticaret üniteleri, yat limanı ve diğer birimlerin mütemmim cüzü veya demirbaş niteliğinde olmayan, mobilya, tefrişat malzemeleri, kişisel eşya vb. gibi unsurlar yükleniciye ait olup bunları idareye iade edilmesi yüklenicinin tasarrufundadır. Yüklenici tarafından belirtilen süre içerisinde teslimin yapılmaması durumunda gecikilen her gün için son dönem işletme bedeli günlük tutarının 5 (beş) katı kadar ceza ödeyecektir.

İŞLETME VE DEVİR

Madde 15:

Yüklenici iş süresi içinde idarenin olurlarını almadan taahhüdünü 3. Kişilere devredemez. Yüklenicinin taahhüdünü başkasına idarenin oluru alınmaksızın devrettiği veya temlik ettiği tespit edildiği takdirde sözleşme idare tarafından tek taraflı olarak feshedilecektir.

Yüklenici, sözleşme süresi içinde tesislere ilişkin tüm teknik, yönetsel, mali ve hukuki sorumluluklar kendisine ait olmak kaydıyla; tesislerin işletilmesini kendisi üstlenebileceği gibi bir veya birkaç ulusal veya uluslararası işletme şirketine devredebilir, kiraya verebilir, iş ve kar ortağı alabilir. Yüklenici, proje kapsamında elde edeceği gelirleri teminat olarak gösterebilecektir.

UYGULAMA PROJELERİ

MADDE 23:

Özel Şartnamesinde ve ön projesinde ana hatları belirtilen tüm yapı ve tesisat işleri Yüklenici tarafından hazırlanıp, İdare tarafından onaylanacak olan uygulama projelerine göre yapılacaktır.

Üstyapı tesislerine ait uygulama projeleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında yer alan toplam emsal dikkate alınmak suretiyle hazırlanacaktır.

Yüklenici tarafından hazırlanarak İdareye 8 (sekiz) takım halinde verilecek projeler aşağıda belirtilmiştir.

1-Taahhüt konusunda yat limanı inşaatı işinin, ülke koordinat sistemine ve sabit röperlere bağlı olarak 1/1000 ölçekli koordinatlı aplikasyon planı düzenlenerek, poligon kapama ve koordinat hesapları ile birlikte İdareye verilecektir. Bu plan üzerinde ihale tarihinden sonra alınmış iskandil derinlikleri poligon noktaları, kara topografyası, tüm sabit röper ve mevcut yapılar ile bu sözleşme kapsamında yapılacak yapı ve tesisler, yollar, limana komşu yapılaşma gösterilecektir.

2-Taahhüt konusu yatırımların avan projeleri esasları dâhilinde düzenlenmiş 1/1000 Ölçekli Genel Vaziyet Planı,

3-Bu sözleşme kapsamında önerilen ve idarece uygun görülen altyapı (dalgakıran, tahkimat, iskele, rıhtım vb.) stabilite hesap ve projeleri,

4-Saha kaplanma hesap ve projeleri,

5-Saha drenajı hesap ve projeleri,

6-Halka, baba, usturmaça, servis kutuları yerleşim planı ve detayları

7-Elektrik-elektronik, su ve yangın tesisatı hesap, proje ve detayları,

8-Bağlantı yolu inşaatı hesap, proje ve detayları,

9-Liman giriş-çıkış düzenlemesi,

10-1/1000 ölçekli Üstyapı tesisleri yerleşim planı,

11-Üstyapı tesislerine ait mimari, statik, tesisat (sıhhi tesisat, telefon, TV, elektrik, ısıtma, klima vb.) hesap ve projeleri,

12-..... Peyzaj Planı ve kesitleri,

13-İşletme ve Saha Kullanım Planı (Bu planda sahaların kullanım fonksiyon ve amaçları, gümrüklü-gümrüksüz alanlar, güvenlik tedbirlerine ait tesisler vb. gösterilecektir.)

14-Üstyapı tesislerine ait tefriş projeleri ve mahal listesi.

Ayrıca, Yüklenici, İdarece istenebilecek her türlü hesap ve detay projeleri vermekle yükümlüdür.

Yüklenici kabulden önce nihai (As-Built) projeleri CD ve/veya disket kayıtları ile birlikte 2 (iki) nüsha plotter çıktısını İdareye verecektir.

Yapılması planlanan kompleksin kullanım amacı ilk aşamada yat limanı ve balıkçı barınağı olup, idarenin oluru ile yüklenici tarafından gerekli başvuru ve işlemlerin yapılması doğrultusunda kompleks: kruvaziyer liman turizmine de açılabilir.

Kıyı kanunu ve yönetmeliğine ilişkin değişiklik gerektiğinde imar planı, proje ve ÇED raporu revizyonları idarenin olurlarına almak kaydıyla yüklenici tarafından yaptırılabilir.

ÖN İZİN VE KULLANMA İZİNİ SÖZLEŞMESİ ÖZEL ŞARTLARI

MADDE 24:

24.05.2011 tarih, 10522 sayılı ve 07.09.2012 tarih, 11950 sayılı İstanbul 8. Noteri onaylı "Tuzla Yat Limanı Alanı Ön İzin Sözleşmesi" ve 07.12.2012 tarih, 16330 sayılı İstanbul 8. Noteri onaylı "Kullanma izni Sözleşmesi'nin şartlarına uyulacaktır. Proje izinleri kapsamında idarenin karşıladığı ön izin ve kati izin bedelleri yüklenici tarafından idareye ödenecektir. Ön izin ve Kullanma izni bazı şartları aşağıdaki gibidir.

Tuzla Belediye Başkanlığı tarafından plan ve proje çalışmaları yürütülmekte olan Tuzla Yat Limanı ve Sahil Düzenleme Projesi kapsamında fiilen balıkçı barınağı olarak kullanılan ve adı geçen belediye başkanlığı 15.04.2010 tarihli ve ç-5486 sayılı yazısı uyarınca proje inşaatı tamamlanana kadar geçici yerine taşındığı belirtilen alan ve tesislerin yeni yerine taşınması, mendirek inşaatları ve balıkçı barınağı faaliyetlerinin kesintisiz yürütülmesi için, gerekli diğer ekipmanlarının sağlanması işleri Tuzla Yat Limanı'nın yapım işi için açılacak ihale kapsamına alınacak ve gerekli düzenlemeler anılan belediyece yapılacaktır.

Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı ile Tuzla Belediye Başkanlığı arasında imzalanan 22.04.2010 tarihli protokolün c maddesinde yer alan "Tuzla Belediye Başkanlığınca ileride yapılacak olan marina projesi sonrasında da, İstanbul Tarım İl Müdürlüğü ile mutabık kalınacak bir yerde aynı amaca yönelik yeni bir balıkçılık idari binası Tuzla Belediye Başkanlığı'nca yapılarak/yaptırılarak bina ve arazinin tahsisi Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı'na yapılacak ve yine mülkiyeti Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı'na devir edilecektir." Hükmüne uyulması ve adı geçen belediye başkanlığı tarafından yat limanının doğusunda kalan alana yapılacak olan balıkçı barınağının her türlü balıkçı teknesinin yanaşabileceği derinlikte ve en az 200 tekne kapasiteli olmasının sağlanması, çekek yeri ve kooperatif idari binasının yapılması, /proje/ çalışmaları sırasında su ürünleri kanununun 7. Ve su ürünleri yönetmeliğinin 7, 9 ve 11'inci maddelerine uyulması gerekmektedir.

Hak lehtarları Tuzla Belediye Başkanlığınca söz konusu alanlar üzerinde kullanma izni sözleşmesi uyarınca yapılması gereken yapı ve tesislerin bizzat yapılmayıp, üçüncü kişilere yaptırılması halinde, bu yatırıma ilişki inşaat maliyet bedelinin yap-işlet-devret ihalesine göre belirlenecek olan süreyle bölünmesi suretiyle yıllar itibarıyla tespit edilecek olan bedelin %1 (yüzdebir)'in her yıl kullanma izni bedeline ilave olarak hasılat payının da ödenmesi gerekmektedir. Söz konusu alan üzerinde inşa edilecek olan yapı ve tesislerin yapımına müteakip, onaylı imar planı ve uygulama projelerine uygun olarak tamamlandığına ilişkin Ulaştırma Bakanlığı (Demiryolları, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü) yazısının bir örneği idareye verilecektir.

TBB-SAHİL GÜVENLİK KOMUTANLIĞI PROTOKOL-Madde 25: 2012 Mayıs ayında Tuzla Belediye Başkanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı arasında yapılan protokole uyulacaktır.

IBBB-TBB PROTOKOL-Madde 26: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Tuzla Belediye Başkanlığı arasında yapılan protokole uyulacaktır. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 22.11.2012 tarih ve 131 sayılı Meclis Kararına ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı ile Tuzla Belediye Başkanı tarafından yapılan protokole istinaden ihale sınırı içerisinde yer alan ve iş bu protokolün 6.1.3. maddesine istinaden, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 79.Maddesinde yer alan Büyükşehir Belediyesi tasarrufundaki alanlar bu proje içerisinde değerlendirilecek olup, imar planında yer alan fonksiyona göre kullanım gerçekleştirilecektir.

Sözleşmede bahsi geçen idare ve idare dışındaki tüm kurum ve kuruluşlardan proje için gerekli izinler alınmıştır.

Konu proje alanında 3621 Sayılı Kıyı Kanunu hükümlerine uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanarak, 24.09.2012 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

3621 Sayılı Kıyı Kanunu'nun 6-a-b-c Maddeleri'ne göre;

"Kıyıda, uygulama imar planı kararı ile;

- a) İskele, liman, barınak, yaşama yeri, rıhtım, dalgakıran, köprü, menfez, istinat duvarı, fener, çekek yeri, kayıkhanesi, tuzla, dalyan, tasfiye ve pompaj istasyonları gibi, kıyının kamu yararına kullanımı ve kıyıyı korumak amacıyla yönelik alt yapı ve tesisler,
- b) Faaliyetlerinin özellikleri gereği kıyıdan başka yerde yapılması mümkün olmayan tersane, gemi söküm yeri ve su ürünlerini üretim ve yetiştirme tesisleri gibi, özelliği olan yapı ve tesisler,
- c) (Ek: 3/7/2005 - 5398/13 md.) Organize turlar ile seyahat eden kişilerin taşındığı yolcu gemilerinin (krvaziyer gemilerin) bağlandığı, günün teknolojisine uygun yolcu gemisine hizmet vermek amacıyla liman hizmetlerinin (elektrik, jeneratör, su, telefon, internet ve benzeri teknik bağlantı noktaları ve hatlarının) sağlandığı, yolcularla ilgili gümrüklü alan hizmetlerinin görüldüğü, ülke tanıtımı ve imajını üst seviyeye çıkaracak turizm amaçlı (yeme-içme tesisleri, alışveriş merkezleri, haberleşme ve ulaştırmaya yönelik üniteler, danışma, enformasyon ve banka hizmetleri, konaklama üniteleri, ofis binalar) fonksiyonlara sahip olup, krvaziyer gemilerin yaşamasına ve yolcuları indirmeye müsait deniz yapıları ve yan tesislerinin yer aldığı krvaziyer ve yat limanları yapılabilir." denilmektedir.

Konu proje alanında inşa edilmekte olan ruhsatlı yapılar Kıyı Kanunu hükümlerine göre inşa edilmektedir.

- 3621 Sayılı Kıyı Kanunu'nun 7.Maddesi'nde ise;

"**Madde 7** – Kamu yararının gerektirdiği hallerde, uygulama imar planı kararı ile deniz, göl ve akarsularda ekolojik özellikler dikkate alınarak doldurma ve kurutma suretiyle arazi elde edilebilir. Bu gibi yerlerde doldurma veya kurutmayı yapacak ilgili idarenin valiliğe iletilen teklifi, valilik görüşü ile birlikte Bayındırlık ve İskan Bakanlığına gönderilir. Bakanlık, konusuna göre ilgili kuruluşların görüşünü de almak suretiyle teklifi inceler. Uygun bulunması halinde ilgili idare tarafından uygulama imar planı hazırlanır. Bu yerler için yapılacak planlar hakkında İmar Kanunu hükümleri uygulanır. Ancak, bu planlar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalan alanlardaki planlar ise, anılan Kanunun 7 nci maddesine göre tasdik edilir. **Doldurma ve kurutma işlemleri yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre yapılır. Bu araziler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır, özel mülkiyet konusu olamaz.** Bu alanlar üzerinde 6 ncı maddede belirtilen yapılar ile yol, açık otopark, park, yeşil alan ve çocuk bahçeleri gibi teknik ve sosyal altyapı alanları düzenlenebilir." denilmektedir.

Madde 7'de belirtildiği üzere konu bölgede uygulama imar planı onay prosedürü tamamlanmıştır. Bu kapsamda hazırlanan **24.09.2012 tarihli Uygulama İmar Planı'nın 2.Maddesi'nde;**

"Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının (Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü) 19.06.2012 tarih ve 9945 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacak, kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında mevcut bulunan ve/veya yapılması

planlanan kıyı yapılarına ait uygulama projeleri (Gerekli etüt, hesap ve tüm teknik detayları ile birlikte), Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'ne onaylanmak üzere verilecek, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nce onaylı uygulama projesi bulunmayan deniz yapılarının inşaatına kesinlikle başlanmayacaktır." denilmektedir.

Konu "**Tuzla Yat Limanı Ve Balıkçı Barınağı Park Ve Sahil Rekreasyon Düzenleme Projesine**" ait ilgili projelerin tamamında Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı uygunluk görüşü bulunmaktadır.

24.09.2012 tarihli Uygulama İmar Planı'nın 7.Maddesi'nde;

"Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü ve ÇED Gerekli Değildir Kararı/ÇED Uygundur Kararı alınmadan uygulamaya ve yapılanmaya geçilemez." denilmektedir.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 13/09/2012 tarih, 2012/05-196/2503 sayılı kararında; "17/07/2008 tarih ve 26939 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin Ek-II listesinde yer alan "Tuzla Yat Limanı Sahil Düzenleme" projesi ile ilgili olarak inceleme-değerlendirme yapılmış ve proje tanıtım dosyasında çevresel etkilere karşı alınması gereken öngörülen önlemler yeterli görülmüştür" denilmektedir. Aynı kararda ayrıca ÇED raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığı tespit edilmiş ve söz konusu projeye ÇED Yönetmeliği'nin 17. Maddesi gereğince "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir (İlgili belge raporun ekler bölümünde yer almaktadır).

Ayrıca T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü'nün 07/11/2012 tarih, 2743 sayılı kararına göre; 17/07/2008 tarih ve 26939 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin 14.Maddesi gereğince "Tuzla Yat Limanı (823 yat kapasiteli yat limanı ve 200 tekne kapasiteli balıkçı barınağı, 100 tekne kapasiteli çekek yeri) projesi hakkında "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı verilmiştir (İlgili belge raporun ekler bölümünde yer almaktadır).

Değerleme konusu proje kapsamında inşaat ruhsatı düzenlenen yapılar, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 26. Maddesi'nde "Kamuya Ait Yapı ve Tesisler İle Sanayi Tesislerinde Ruhsat" kapsamında inşa edilmiş olup ilgili maddede;

Madde 26: Kamu kurum ve kuruluşlarının yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarının üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; belediyeden alınan imar durumuna, kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili belediyesine veya valiliklere yazı ile bildirdiği takdirde, 22 nci maddede sayılan belgeler aranmadan yapı ruhsatı verilir." denilmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 22. Maddesi'nde ise;

"Ruhsat alma şartları:

Madde 22 – Yapı ruhsatı almak için belediye, valilik (...) bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (**istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge**),

mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki eklenmesi gereklidir.” hükmü gereğince tapu senedi yerine 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamında yapılan 30 yıl süreli kullanım izni sözleşmesi, tapu senedi yerine kabul edilerek inşaat ruhsatı düzenlenmiştir.

Konu proje 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi hükümlerine tabi olduğundan 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümlerine tabi değildir.

Değerleme çalışması dahilinde projeye ait arşiv dosyası incelenmiş olup, proje kapsamında düzenlenen yeni yapı ruhsatları ve isim değişikliği sebebiyle 2 defa düzenlenen yapı ruhsatları ve en son 2015 yılında düzenlenen yeni ve tadilat yapı ruhsatları aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir:

Tablo. 1 Yapı Ruhsatı Bilgileri

YENİ YAPI RUHSATLARI						
DOLGU ALANLARI						
VERİLİŞ AMACI	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BLOK NO	FONKSİYON	YÜZÖLÇÜMÜ(m ²)	
DOLGU	07.03.2013	104/13	Yat Limanı	Yat Limanları	182.559,53	
DOLGU	07.03.2013	105/13	Rekreasyon Alanı	Listede Yer Almayan Diğer Binalar ve Şehirçi Yollar	150.784,38	
DOLGU	07.03.2013	106/13	Balıkçı Barınağı	Listede Yer Almayan Diğer Binalar	14.978,81	
TOPLAM					348.322,72	
YAPI ALANLARI						
VERİLİŞ AMACI	RUHSAT TARİH	RUHSAT NO	BLOK NO	FONKSİYON	YÜZÖLÇÜMÜ	
AVM	YENİ YAPI	28.03.2014	310/14	A	Dükkan	3.352,65
	YENİ YAPI	28.03.2014	311/14	B	Dükkan	1.082,54
	YENİ YAPI	28.03.2014	312/14	C	Dükkan	6.450,70
	YENİ YAPI	28.03.2014	313/14	D	Dükkan	3.512,86
	YENİ YAPI	28.03.2014	314/14	E	Dükkan	3.423,93
	YENİ YAPI	28.03.2014	315/14	F	Dükkan	5.284,97
	YENİ YAPI	28.03.2014	316/14	G	Dükkan	3.299,27
	YENİ YAPI	28.03.2014	317/14	H	Dükkan	3.312,53
	YENİ YAPI	28.03.2014	318/14	I	Dükkan	2.481,76
	YENİ YAPI	28.03.2014	319/14	J	Dükkan	1.018,34
	YENİ YAPI	28.03.2014	320/14	K	Dükkan	4.061,81
	YENİ YAPI	28.03.2014	321/14	L	Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi	17.314,18
	YENİ YAPI	28.03.2014	322/14	-	İdari İşler İçin Kullanılan Bina	100,00
	YENİ YAPI	28.03.2014	323/14	-	Sosyal Tesis	896,86
YENİ YAPI	28.03.2014	324/14	-	İdari İşler İçin Kullanılan Bina	49,00	
TOPLAM					55.641,40	

Düzenlenmiş olan 182.559,53 m² dolgu alanı ruhsatı sözleşmede de belirtildiği üzere denizden dolgu ve doldurulacak alandır. Diğer dolgu alanı ruhsatları ise park, rekreasyon alanları, ana yaya arterleri, yeşil alanlar, araç yolları, otoparklar, yol promenatları ve Avan projede belirlenecek fonksiyon alanlarını ifade etmektedir.

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATLARI						
YAPI ALANLARI						
VERİLİŞ AMACI	RUHSAT TARİH	RUHSAT NO	BLOK NO	FONKSİYON	YÜZÖLÇÜMÜ	
AVM	İsim Değişikliği	12.08.2014	549/14	A	Dükkan	3.352,65
	İsim Değişikliği	12.08.2014	550/14	B	Dükkan	1.082,54
	İsim Değişikliği	12.08.2014	551/14	C	Dükkan	6.450,70
	İsim Değişikliği	12.08.2014	552/14	D	Dükkan	3.512,86
	İsim Değişikliği	12.08.2014	553/14	E	Dükkan	3.423,93
	İsim Değişikliği	12.08.2014	554/14	F	Dükkan	5.284,97
	İsim Değişikliği	12.08.2014	555/14	G	Dükkan	3.299,27
	İsim Değişikliği	12.08.2014	556/14	H	Dükkan	3.312,53
	İsim Değişikliği	12.08.2014	557/14	I	Dükkan	2.481,76
	İsim Değişikliği	12.08.2014	558/14	J	Dükkan	1.018,34
	İsim Değişikliği	12.08.2014	559/14	K	Dükkan	4.061,81
	İsim Değişikliği	12.08.2014	560/14	L	Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi	17.314,18
	İsim Değişikliği	12.08.2014	561/14	-	İdari İşler İçin Kullanılan Bina	100,00
	İsim Değişikliği	12.08.2014	562/14	-	Sosyal Tesis	896,86
	İsim Değişikliği	12.08.2014	563/14	-	İdari İşler İçin Kullanılan Bina	49,00
TOPLAM						55.641,40

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATLARI						
DOLGU ALANLARI						
VERİLİŞ AMACI	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BLOK NO	FONKSİYON	YÜZÖLÇÜMÜ(m ²)	
DOLGU/İsim Değ.	24.12.2014	871/14	Yat Limanı	Ofis ve İşyeri	182.559,53	
DOLGU/İsim Değ.	24.12.2014	872/14	Rekreasyon Alanı	Ofis ve İşyeri	150.784,38	
DOLGU/İsim Değ.	24.12.2014	873/14	Balıkçı Barınağı	Ofis ve İşyeri	14.978,81	
TOPLAM						348.322,72

TADİLAT/YENİ YAPI RUHSATLARI						
YAPI ALANLARI						
VERİLİŞ AMACI	RUHSAT TARİH	RUHSAT NO	BLOK NO	FONKSİYON	YÜZÖLÇÜMÜ	
AVM	Yeni Yapı	09.11.2015	683/15	TM01	Halka Açık İkamet Yerleri	55,05
	Yeni Yapı	09.11.2015	682/15	Z	Kamu Eğlence Binaları	220,00
	Tadilat	09.11.2015	681/15	Y	Halka Açık İkamet Yerleri	1.421,60
	Yeni Yapı	09.11.2015	680/15	S4	İbadet veya Dini Faaliyetler	359,94
	Yeni Yapı	09.11.2015	679/15	S3	Halka Açık İkamet Yerleri	150,30
	Yeni Yapı	09.11.2015	678/15	S2	Halka Açık İkamet Yerleri	181,00
	Yeni Yapı	09.11.2015	677/15	S1	Halka Açık İkamet Yerleri	181,00
	Tadilat	09.11.2015	676/15	P2	Halka Açık İkamet Yerleri	119,63
	Yeni Yapı	09.11.2015	684/15	TM02	Halka Açık İkamet Yerleri	55,05
	Tadilat	09.11.2015	662/15	A	Ofis ve İşyeri/Ortak Alan	4.677,22
	Tadilat	09.11.2015	663/15	C	Ofis ve İşyeri/Ortak Alan	6.560,80
	Tadilat	09.11.2015	664/15	D	Ofis ve İşyeri/Ortak Alan	3.512,86
	Tadilat	09.11.2015	665/15	E	Ofis ve İşyeri/Ortak Alan	3.496,87
	Tadilat	09.11.2015	666/15	F	Ofis ve İşyeri/Ortak Alan	5.300,00
	Tadilat	09.11.2015	667/15	G	Ofis ve İşyeri/Ortak Alan	3.300,00
	Tadilat	09.11.2015	668/15	H	Ofis ve İşyeri/Ortak Alan	3.312,53
	Tadilat	09.11.2015	669/15	I	Ofis ve İşyeri/Ortak Alan	3.521,00
	Tadilat	09.11.2015	670/15	J	Ofis ve İşyeri/Ortak Alan	1.960,00
	Tadilat	09.11.2015	671/15	K	Ofis ve İşyeri	3.051,44
	Tadilat	09.11.2015	672/15	L	Otel	10.583,70
Yeni Yapı	09.11.2015	673/15	R	Ofis ve İşyeri	512,00	
Tadilat	09.11.2015	674/15	O	Ofis ve İşyeri/Ortak Alan	713,00	
Tadilat	09.11.2015	675/15	P1	Halka Açık İkamet Yerleri	196,00	
TOPLAM						53.440,99

4.6. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan 25.02.2013 tarihli sözleşme kapsamında geliştirilen Viaport Marin Projesi'ne ait; ilgili kurum ve kuruluşlardan alınması gereken izin ve onayların alındığı görülmüş olup, proje ve ruhsatların hazır ve onaylanmış olduğu tespit edilmiştir. Hesaplamalarda AVM bölümünde gösterilen ve projesinde de yer alan N ve M bloklar Temapark alanını belirten ruhsat dahilinde yer almaktadır. Bu sebeple bu bloklara ayrıca tadilat ruhsatı düzenlenmemiştir.

Mevcutta proje inşaatı henüz tamamlanmamış olup rapor tarihi itibari ile zemin (dolgu) çalışmaları tamamlanmış, AVM sinema alanı hariç kalan inşaatın tamamlandığı, Temapark ve Marina bölümünün inşaatlarının tamamlandığı, Akvaryum ve Otel bölümünde ise üst yapı inşaatlarının devam ettiği görülmüştür. Tüm inşaatın tamamlanmasını takiben Yapı Kullanma İzin Belgelerinin de düzenlenmesi ile imar mevzuatı gereği yasal süreç tamamlanacaktır.

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

Değerlemeye konu olan, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 36 pafta, 2363-2364 sayılı parsellerin önüne isabet eden dolgu alanı 24.09.2012 onay tarihli, 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Tuzla İlçesi Yat Limanı ve Balıkçı Barınağı Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, "Yeşil Alan-Yat Limanı-Meydan-Çekek Alanı-Balıkçı Barınağı-Yaya Yolu" alanında kalmaktadır. Projenin inşa edildiği dolgu alanı parselde dönüştürülmemiş olup son üç yıl içerisinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.8. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerlemenin konusu, Tuzla Belediye Başkanlığı ile yüklenici firma *Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. (*Müşteri firma ünvanı 28.08.2015 tarih, 8894 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi ilanı ile VİA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.) arasında düzenlenen 25.02.2013 tarihli 30 yıl süreli "Tuzla Yat Limanı ve Balıkçı Barınağı Park ve Sahil Rekreasyon Düzenleme Projesi Alanının Kullanım İzni Devri İle İnşa Edilmesi ve İşletilmesi İşi Sözleşmesi" nden kaynaklanan hakların değerlendirilmesi olup, söz konusu hakların devrine ilişkin hukuki prosedür 25.02.2013 tarihli sözleşme ile tanımlanmıştır. Sözleşmenin 15. Maddesi'nde;

"Yüklenici iş süresi içinde idarenin olurlarını almadan taahhüdünü 3. Kişilere devredemez." denilmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulunun III-48.1 Nolu Tebliğin 22. Maddesi'nin, 1.Fıkrası'nın, İ Bendi'nde;

"i) Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı haklar Medeni Kanun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. **Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.**" denilmektedir.

Sözleşmenin devri ile ilgili getirilen kısıtlama ile ilgili olarak 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 66. Maddesi'nde;

"Sözleşmenin devri:

Madde 66 – Sözleşme, ita amirinin yazılı izni ile başkasına devredilebilir. Ancak, devir alacaklarda ilk ihaledeki şartlar aranır. İzinsiz devir yapılması halinde, sözleşme bozulur ve müteahhit veya müşteri hakkında 62 nci madde hükümleri uygulanır." denilmektedir.

05/01/2013 tarih, 28519 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Tuzla Yat Limanı ve Balıkçı Barınağı Park ve Sahil Rekreasyon Düzenleme Projesi Alanının Kullanım İzni Ve Devri İle İnşa Edilmesi ve İşletilmesi İş İhale İlanı'nın 1. Maddesi'nde;

"Tuzla Belediye Başkanlığı'ndan:

Madde-1: İHALE KONUSU: Tuzla İlçesi sahil dolgu alanı içerisinde kalan ve Bayındırlık İskan Bakanlığı tarafından 24.09.2012 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yat limanı olarak ayrılan sahada kalan, devletin hüküm ve tasarrufu altında olup belediyemizce kullanım hakkı devredilen 182.559,53 m² yüzölçümlü denizden dolgu ve doldurulacak alan ile 188.430,45 m²'lik deniz yüzeyi olmak üzere toplam 370.989,98 m²'lik alanın, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 18/e maddesi gereğince 30(otuz) yıllığına kullanım izninin verilmesi ve karşılığında belirtilen yerde Yat Limanı inşa edilmesi, işletilmesi ve yükleniciden işletme bedeli alınması işi **2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 51/g maddesine göre pazarlık usulü artırma suretiyle ihale edilecektir.**" denilmektedir (İlgili belge raporun ekler bölümünde yer almaktadır).

Dolayısıyla söz konusu sözleşmedeki devir kısıtları 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 66. Maddesi hükümlerinden kaynaklanmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 Nolu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ'in 22. Maddesi'nin, 1.Fıkrası'nın, İ Bendi'nde özel kanun hükümlerininin saklı tutulmuş olması sebebiyle değerlendirme konusu sözleşmeden kaynaklanan hakların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin, 1.Fıkrası'nın (c) bendi kapsamında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Gayrimenkule dayalı haklar" olarak alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

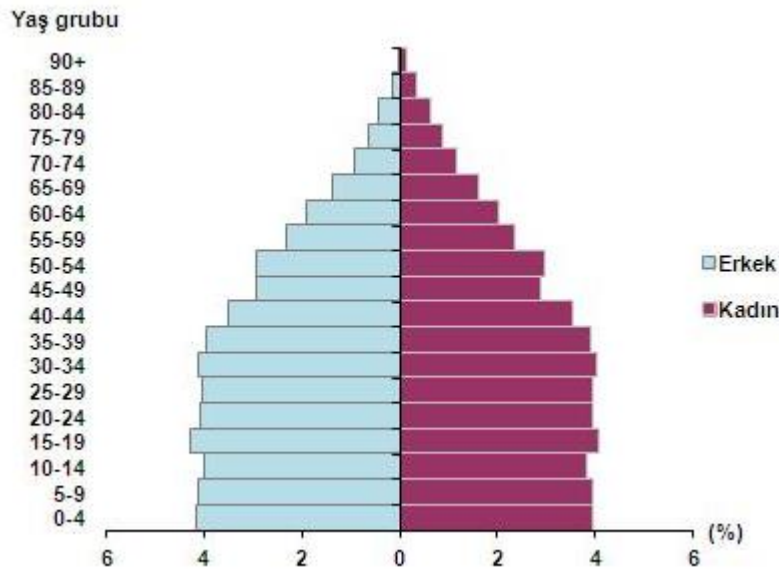
5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39.511.191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39.229.862 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %0,13,3 iken, 2015 yılında %0,13,4'e yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,7 (5.270.575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4.168.415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2.842.547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2.288.456 kişi) ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 78.550 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Grafik 1. Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18.886.220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6.495.239 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir ve 283 kişi ile Gaziantep takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olmuştur.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2015 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel büyümeye dair aşağı yönlü riskler nedeniyle finans piyasalarındaki oynaklıklar devam etmektedir. ABD Merkez Bankası'nın faiz artırım süreci, Çin ekonomisindeki yavaşlamaya ilişkin endişeler ve emtia fiyatlarında oluşan aşağı yönlü eğilim, gelişmekte olan ülkeler üzerinde özellikle yılın üçüncü çeyreğinde önemli ölçüde etki yapmıştır. Bu dönemde, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy hareketleri zayıf ve dalgalı bir seyir izlemiştir.

Kamuda uygulanan mali disiplin ve özel sektörde sağlanan basiretli borçlanma eğilimi devam etmektedir. Bu sayede cari işlemler açığının eğilimi GSYİH'ye oranla Avrupa Birliği normu olan %4 eşliğinin altında seyretmeye başlamıştır. Dış ticaret hadlerindeki olumlu gelişmeler ve tüketici kredilerinin ılımlı seyri de cari dengedeki iyileşmeyi desteklemiştir. Yılın üçüncü çeyreğinden itibaren artan iç ve dış belirsizlikler nedeniyle kredilerin büyüme hızında ilave bir yavaşlama olduğu dikkat çekmektedir. Kredilerdeki yavaşlamanın iç ve dış belirsizliklerin kademeli olarak azalması sonucunda geçici olabileceği değerlendirilmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2015).

Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda Küresel ekonominin beklenenden daha yavaş toparlandığı belirtilmiştir. IMF'nin 2016 ve 2017 yıllarına yönelik küresel büyüme beklentileri sırasıyla %3,4 ve %3,6'ya gerilemiş olup söz konusu oranlar, ekim ayında yayımlanan bir önceki raporda ise yüzde 3,6 ve yüzde 3,8 olarak belirlenmişti. Aşağı yönlü revizyonların özellikle gelişen ülkelerin beklentinin altında kalan performansından kaynaklandığını kaydeden IMF, bu ülke grubuna yönelik büyüme beklentilerini de 2016 için %4,5'ten %4,3'e ve 2017 için %4,9'dan %4,7'ye indirdi.

Kuruluş, aralarında ABD, Kanada, Fransa, Brezilya, Meksika, Rusya, Suudi Arabistan, Nijerya ve Güney Afrika gibi ülkelerin büyüme beklentilerini aşağı çekerken; Almanya ve İspanya'ya ilişkin büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etti. Buna göre, ABD ekonomisi 2016 ve 2017 yıllarının her birinde yüzde 2,6 genişleyecek. IMF, ekim ayında yayınladığı bir önceki raporda ABD'nin hem bu yıl hem de gelecek yıl yüzde 2,8 büyüyeceği tahmininde bulunmuştu.

Avro Bölgesi'ne ilişkin 2016 büyüme beklentisi ise yüzde 1,6'dan yüzde 1,7'ye yükseltilirken, 2017 projeksiyonu yüzde 1,7'de sabit bırakıldı.

Avro Bölgesi'nde sınırlı büyüme artışı beklentisinde Almanya ve İspanya'ya yönelik pozitif revizyonlar etkili oldu. IMF, Almanya'nın 2016 ve 2017 büyüme beklentilerini sırasıyla yüzde 1,6'dan yüzde 1,7'e ve yüzde 1,5'ten yüzde 1,7'ye yükseltti.

İspanya ekonomisinin ise bu yıl yüzde 2,7, gelecek yıl da yüzde 2,3 büyümesinin beklendiği belirtildi. Söz konusu tahminler, bir önceki raporda yüzde 2,5 ve yüzde 2,2 olarak açıklanmıştı.

IMF, öte yandan, Fransa'nın büyüme beklentilerini 2016 için yüzde 1,5'ten yüzde 1,3'e ve 2017 için yüzde 1,6'dan yüzde 1,5'e düşürdü.

Raporda, Brezilya'ya yönelik büyüme tahminlerinde yapılan değişiklikler de göze çarptı. IMF, petrol fiyatlarındaki düşüş ve siyasi kriz nedeniyle zor günler geçiren ülke ekonomisinin bu yıl yüzde 3,8 ve gelecek yıl yüzde 3,5 daralacağını öngördü. Bu oranlar, bir önceki raporda, yüzde 1,3 ve yüzde 1,2 seviyesindeydi. (IMF Dünya Ekonomik Görünümü Raporu)

Dünya Bankası Ocak ayı başında yayımladığı Küresel Ekonomik Beklentiler raporunda küresel ekonomi için 2016 büyüme tahmini %3,3'ten %2,9'a çekerken, 2017 büyüme tahminini %3,2'den %3,1'e indirmiştir. Revizyonda, büyük ölçüde gelişmekte olan ülke ekonomilerinin büyüme performansında öngörülen ivme kaybı etkili olmuştur. Özellikle Brezilya ile Rusya'ya ilişkin tahminlerdeki sert düşüşler dikkat çekmiştir. Dünya Bankası Türkiye'nin 2016 ve 2017 büyüme öngörülerini de aşağı yönlü revize ederek %3,5 seviyesine indirmiştir. Kurum, Türkiye'nin 2015 yılı büyüme oranına ilişkin tahminini ise 1,2 puan artırarak %4,2'ye yükseltmiştir.

Fed, Ocak ayındaki toplantısında %0,25-%0,50 bandında olan politika faizinde bir değişiklik kararı almazken, faiz artışlarının kademeli olacağı ve verilere bağlı olarak şekilleneceği vurgusunu yinelemiştir. İstihdam ve enflasyon göstergelerinin yanı sıra küresel ekonomik ve finansal gelişmelerin yansımalarının yakından izlendiğini belirten Fed, son dönemde ekonomik büyümede gözlenen ivme kaybına karşılık işgücü göstergelerinde güçlü görünümün sürdüğünü belirtmiştir. Bu çerçevede, Mart ayı toplantısında faiz artırılması ihtimali zayıflamakla birlikte halen varlığını korumaktadır. Şubat ayı başı itibarıyla piyasaların 2016 yılına ilişkin faiz öngörülerini, 2015 sonuna kıyasla daha ılımlı bir artış patikasına işaret etmektedir. (Türkiye İş Bankası A.Ş., Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Şubat 2016)

Tablo. 2 IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları Değişimi

IMFTahminleri		Ocak Tahminleri		Ekim Tahminlerinden Farkı (% puan)		
(%)	2014	2015 T	2016	2017	2016	2017
Büyüme						
Dünya	3,4	3,1	3,4	3,6	-0,2	-0,2
Gelişmiş Ekonomiler	1,8	1,9	2,1	2,1	-0,1	-0,1
ABD	2,4	2,5	2,6	2,6	-0,2	-0,2
Euro Alanı	0,9	1,5	1,7	1,7	0,1	0,0
Japonya	0,0	0,6	1,0	0,3	0,0	-0,1
Gelişmekte Olan Ekonomiler	4,6	4,0	4,3	4,7	-0,2	-0,2
Çin	7,3	6,9*	6,3	6,0	0,0	0,0
Brezilya	0,1	-3,8	-3,5	0,0	-2,5	-2,3
Enflasyon						
Gelişmiş Ülkeler	1,4	0,3	1,1	1,7	-0,1	0,0
Gelişmekte Olan Ülkeler	5,1	5,5	5,6	5,9	0,5	1,0
Dünya Ticaret Hacmi Artışı	3,4	2,6	3,4	4,1	-0,7	-0,5

(*) Gerçekleşme, (T) Tahmin

Kaynak: Datastream, Fed, IMF, Dünya Bankası

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler, yurt içi iktisadi faaliyette dış talepteki yavaşlamaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybı yaşandığına işaret etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren Avrupa Birliği büyümesindeki kısmî toparlanmanın da etkisiyle iktisadi faaliyetin ılımlı artış eğilimine geri döneceği tahmin edilmektedir. Enflasyon görümüne bakıldığında ise uygulanan temkinli para ve maliye politikaları ile alınan makro ihtiyati önlemlerin çekirdek enflasyon göstergelerini olumlu yönde etkilediği bunun yanı sıra düşük seyreden emtia fiyatlarının da enflasyondaki düşüşe destek verdiği görülmektedir. Ancak,

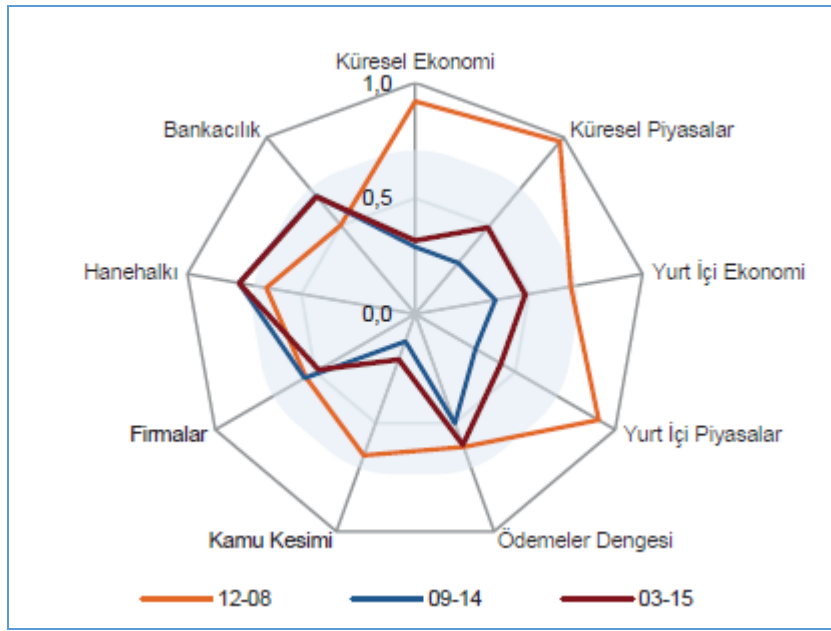
gıda fiyatlarındaki yüksek artışlar ve döviz kurunda ilk çeyrekte yaşanan gelişmeler enflasyondaki iyileşmenin öngörülenden daha sınırlı olmasına neden olmuştur. Bu çerçevede, TCMB para politikasındaki temkinli duruşunu korumuştur.

Cari işlemler dengesi iyileşirken, devam eden mali disiplin hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşürülmesine önemli katkı sağlamaktadır. TCMB para politikasında temkinli duruşunu sürdürürken, döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı desteklemeye yönelik tedbirlerle de makrofinansal riskleri azaltmayı amaçlamıştır.

Alınan makro ihtiyati tedbirlerin etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülüklerin varlıklarına oranındaki iyileşme devam etmektedir. Hanehalkının sadece Türk lirası cinsinden ve sabit faizle borçlanmakta olması finansal piyasalarda oynaklığın arttığı bu dönemde hanehalkının borç ödeme gücünün korunmasına katkı sağlamaktadır. Reel sektörün kredi talebinde Türk lirası işletme sermayesi finansmanı ve mevcut borçları yenileme ihtiyacının belirleyici olduğu görülmektedir. Reel sektör yabancı para borçlarının ağırlıklı olarak uzun vadeli olmasının, kısa vadeli açık pozisyonun düşüklüğünün ve yabancı para cinsinden borçlanmanın daha çok kur riskinin iyi yönetebilecek büyük firmalar tarafından yapılmasının, kur riskini sınırlandırdığı değerlendirilmektedir. Ayrıca borçlanma yoluyla finansmanın içerdiği vergi avantajının neden olduğu yüksek kaldıracın azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, özkaynak finansmanını özendircektir.

Bankacılık sektörünün kredi büyüme hızları makul düzeylerde seyrederken, alınan tedbirler sonucunda ticari kredilerin tüketici kredilerine göre daha hızlı artmakta olması dengeli büyümeyi desteklemektedir. Bankaların takipteki alacaklar oranı yatay seyretmekle birlikte, iktisadi faaliyetin zayıf seyri ve kur oynaklığı gibi unsurlar kredi riskinin takibini gerekli kılmaktadır. Mevcut sermaye tamponlarının olası kredi riski zararlarını karşılayabilecek düzeyde olduğu görülmektedir. Bankacılık sektörü sağlam likidite görünümünü sürdürmektedir.

Yapılan değerlendirmeler çerçevesinde Türkiye’de finansal istikrara ilişkin gelişmelerin şematik yansımalarına aşağıdaki makro gösterimde yer verilmiştir. Buna göre son altı aylık süreçte, küresel piyasalar, yurt içi ekonomi ve yurt içi finansal piyasa gelişmeleri bir önceki altı aya kıyasla daha zayıf seyretmiştir.

Grafik 2. TCMB Finansal İstikrar Raporu


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu (Mayıs 2015)

Tablo. 3 Bazı Ülke Gruplarına İlişkin Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,1	3,8	1,5	2,5	-3,8	-3,7	7,3	6,9
	2016	3,4	3,2	1,7	2,6	-3,5	-1,0	7,5	6,3
OECD	2015	3,0	3,1	1,5	2,4	-3,8	-4,0	7,4	6,9
	2016	3,0	3,4	1,4	2,0	-4,0	-0,4	7,4	6,5
DB	2015	2,4	4,2	1,5	2,5	-3,7	-3,8	7,3	6,9
	2016	2,9	3,5	1,7	2,7	-2,5	-0,7	7,8	6,7

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Şubat 2016)

Ekonomi Bakanlığı'nın hazırlamış olduğu ekonomik görünüm raporunda 2016 Türkiye'nin büyüme tahminlerine bakıldığında Uluslararası kurumların %3 olarak tahmin ettikleri görülmüştür.

IMF ve OECD Türkiye'nin 2016 yılında GSYİH büyümesini %3,5 ve %3,4 seviyelerinde beklerken, Dünya Bankası'nın tahminleri büyüme oranının %3,2 seviyesinde olacağını öngörmektedir (Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm Şubat 2016).

Ekonomi Bakanlığı Şubat 2016 Ekonomik Görünüm Raporunda, Kalkınma Bakanlığı'nın makro ekonomik istikrarın korunduğu, cari açık ve enflasyonun aşamalı olarak düşürüldüğü bir ortamda yapısal reformlar yoluyla büyümeyi artırmak ve daha kapsayıcı hale getirmeyi hedefleyen 2016-2018 Orta Vadeli Programda işsizlik oranı 2015 ve 2016 yılları için %10,2 oranında öngörülmüştür.

Tablo. 4 2016-2018 Orta Vadeli Program Hedefleri

	2015	2016	2017	2018
GSYH (Milyar TL, Cari Fiyatlarla)	1.963	2.207	2.489	2.770
Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, \$)**	20.298	21.240	22.460	23.829
GSYH Büyümesi	4,0	4,5	5,0	5,0
İşsizlik Oranı (%)	10,2	10,2	9,9	9,6
Seyahat Gelirleri (Milyar \$)	27	27	29,4	31,8
Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)	-31,7	-28,6	-29,3	-29,9
Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-4,4	-3,9	-3,7	-3,5

**** Satınalma Gücü Paritesine Göre**

Kaynak: 2016-2018 Orta Vadeli Program, Kalkınma Bakanlığı

5.2.1.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye’nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri Aralık 2015 tarihinde ilk üç çeyrek için açıklanmıştır. Yapılan açıklamada; Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2015 yılının üçüncü çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %4’lük artışla 34.934.000.000TL olduğu belirtilmiştir. TÜİK Verilerine göre;

2015 yılının ilk dokuz aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre sabit fiyatlarla gayrisafi yurtiçi hasıla %3,4’lük artışla 97.235.000.000 TL oldu.

Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %11,1’lik artışla 5.289.000.000 TL, cari fiyatlarla %20,1’lik artışla 65.710.000.000 TL oldu.

Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %1,5’lik artışla 10.364.000.000 TL, cari fiyatlarla %7,5’lik artışla 112.917.000.000 TL oldu.

Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %5’lik artışla 19.783.000.000 TL, cari fiyatlarla %11,2’lik artışla 283.360.000.000 TL oldu.

Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2015 yılının üçüncü çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %12,1’lik artışla 518.637.000.000 TL oldu.

2015 yılının ilk dokuz aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre cari fiyatlarla gayrisafi yurtiçi hasıla %11,1’lik artışla 1.445.614.000.000 TL oldu.

Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH değeri, 2015 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,4’lük artış gösterirken, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri bir önceki çeyreğe göre %1,3 oldu.

Tablo. 5 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, III.Çeyrek Temmuz-Eylül 2015

Yıl	Çeyrek	Cari		Cari		Sabit	
		fiyatlarla	Büyüme hızı	fiyatlarla	Büyüme hızı	fiyatlarla	Büyüme hızı
		GSYH	(%)	GSYH	(%)	GSYH	(%)
		(Milyon TL)		(Milyon \$)		(Milyon TL)	
2014	Yıllık	1 747 362	11,5	799 001	-2,9	126 128	2,9
	I	411 084	15,5	185 883	-6,7	29 469	5,1
	II	427 781	10,5	202 184	-4,1	30 925	2,4
	III	462 509	10,7	214 106	0,5	33 604	1,8
	IV	445 989	9,7	196 828	-1,6	32 131	2,7
2015	9 Aylık	1 445 614	11,1	545 946	-9,3	97 235	3,4
	I ^(r)	444 593	8,2	181 078	-2,6	30 211	2,5
	II ^(r)	482 384	12,8	180 699	-10,6	32 091	3,8
	III	518 637	12,1	184 169	-14,0	34 934	4,0

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.
Tablodaki rakamları yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Kaynak: www.tuik.gov.tr

Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları, 2015 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %10,6'lık artışla 332.514.000.000 TL, sabit fiyatlarla %3,4'lük artışla 22.616.000.000 TL oldu.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2015 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %15,7'lik artışla 74.846.000.000 TL, sabit fiyatlarla %7,8'lik artışla 3.566.000.000 TL oldu. Gayrisafi sabit sermaye oluşumu, 2015 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %7,2'lik artışla 91.219.000.000 TL, sabit fiyatlarla %0,5'lik azalışla 7.369.000.000 TL oldu.

Mal ve hizmet ihracatı, 2015 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %17'lik artışla 151.152.000.000 TL, sabit fiyatlarla %0,6'lık azalışla 8.936.000.000 TL oldu.

Mal ve hizmet ithalatı, 2015 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %9,8'lik artışla 151.820.000.000 TL, sabit fiyatlarla %1'lik azalışla 8.609.000.000 TL oldu.

Tablo. 6 Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, III Çeyrek Temmuz-Eylül 2015 (1998 Fiyatlarıyla)

Yıl	Çeyrek	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	(Eksi) Mal ve hizmet ithalatı (%)
2014	Yıllık	1,4	4,7	-1,3	6,8	-0,2
	I	2,6	9,2	-0,3	11,2	0,7
	II	0,5	2,5	-3,5	5,6	-4,3
	III	0,1	6,6	-0,4	7,8	-1,6
	IV	2,5	2,0	-1,0	3,3	4,7
2015	9 Aylık	4,5	5,9	3,3	-1,0	1,4
	I ^(r)	4,6	2,5	0,4	-0,5	4,0
	II ^(r)	5,5	7,2	9,7	-1,9	1,5
	III	3,4	7,8	-0,5	-0,6	-1,0

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır

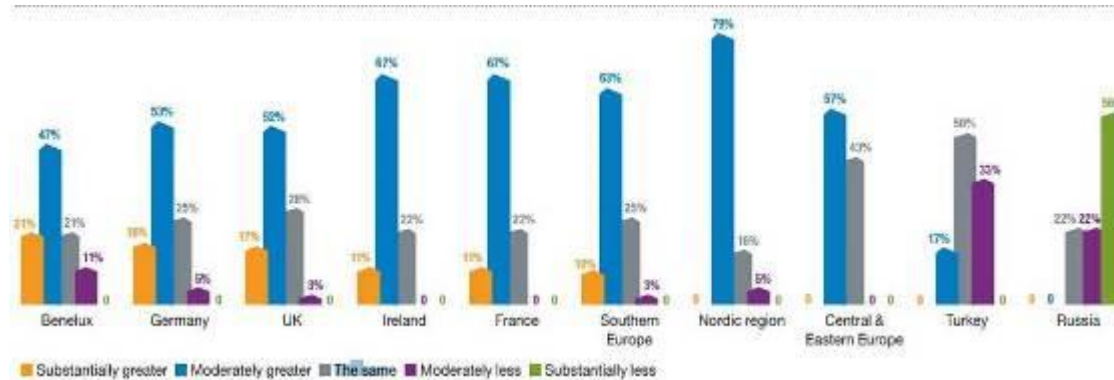
Kaynak: www.tuik.gov.tr

5.3. Gayrimenkul Sektörü

PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2015 sonuçlarında Suriye ve Irak'ta yaşanan gelişmeler dolayısıyla Türkiye'deki konut ve ofis piyasalarının etkilendiği buna rağmen Başbakan ve kabine belirsizliğinden doğan politik risklerin Ağustos ayındaki Cumhurbaşkanlığı seçimleriyle beraber azaldığı belirtilmiştir.

PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporunda Türkiye'nin komşu Suriye'de yaşanan politik gelişmeler ve genel olarak ekonomideki yavaşlama dolayısı ile durağan bir sürecin içerisinde bulunduğu belirtilmiştir. Aynı rapor kapsamında 2015 yılı borçlanma beklentisi araştırıldığında, Türkiye'nin borçlanma açısından stabil kalacağı %50 oranında, daha az borçlanacağı yönünde %33 oranında, daha çok borçlanacağı yönünde %17 oranında beklenti belirtilmiştir.

Grafik 1 Avrupa 2015 borçlanma beklentileri



Kaynak: *Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporu*

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li JonesLangLaSalle'in Şubat 2014'te yayınlanan Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu'na göre;

- Yerel ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerinin yanısıra; Ortadoğu ve Avrupa’da yayılan terörist aktiviteler gibi bölgesel huzursuzluklar ile birlikte Ukrayna’ da yaşanan krizden oluşan yoğun politik gündem, 2014 yılında Türkiye ekonomisinin yönünü belirleyen başlıca etkenlerden biri olmuştur.
- Döviz kurları, yerel seçimlerden 3Ç 2014’ün sonuna kadar geçen sürede daha istikrarlı bir görünüme kavuşmuştur. Fakat Türk Lirası (TL) 4. çeyrekte, Amerikan Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında değer kaybına uğramıştır.
- Petrol fiyatlarındaki sert düşüşle birleşen ithalat hacmindeki azalma, cari açığın ağırlıklı olarak 4Ç 2014’te düşmesine neden olmuştur. Daha rekabetçi bir döviz kurunun, Türkiye’nin bölgesel çatışmalar yüzünden olumsuz etkilenen ihracat hacmi üzerinde de olumlu bir etki yaratması beklenmektedir. Politik gündemin 2015 yılında Türkiye için başlıca risk faktörlerinden biri olmaya devam edeceği, yapılacak genel seçimler ve bölgede devam eden çatışmaların da bu faktörü destekleyen unsurlar olarak öne çıkacağı öngörülmektedir.

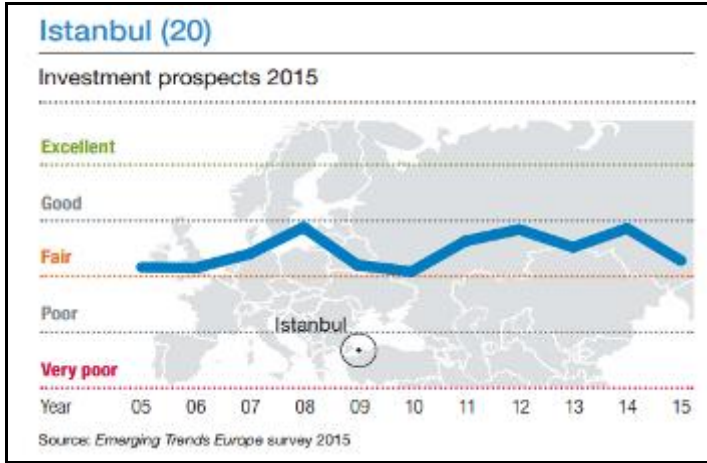
Tablo. 7 Döviz Kuru Değişimleri



Kaynak: Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü (Şubat 2015)

Cumhurbaşkanlığı seçimlerinden kaynaklanan siyasi belirsizlik 2014 yılında uluslararası yatırımcı ilgisini sınırlamıştır. Bununla birlikte, yerel yatırımcıların proje geliştirme ve yatırım için güçlü bir iştaha sahip olduğu gözlemlenmiştir. Ofis yatırımları yıl boyunca hareketlilik sergilemiş, özellikle mevcut ve geliştirilen ofis projelerine yönelik mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı yatırımlar güçlü bir şekilde devam etmiştir.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki son gelişmeleri içeren EmergingTrends in Real Estate Europe 2015 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2015) raporuna göre, İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa’da gayrimenkul sektöründe öne çıkan 28 şehir arasında 20. sırada yer almaktadır. Raporda İstanbul’un küçük bir pazar olmasına rağmen özellikle Ortaköy ve Büyükçekmece ilçelerinde öğrenci ikametinin (Student Housing) önem kazandığı vurgulanmıştır.

Tablo. 8 İstanbul'a Yapılan Yatırımlar


Kaynak: Emerging Trends in Real Estate Europe 2015 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2015)

Raporda İstanbul nüfusu 20 milyon kişi; çalışan nüfus 7 milyon kişi kabul edilmiştir. Kişi başına düşen net gelir 35 EUR hesaplanmıştır. Tabloda İstanbul' a yapılan yatırımlar gösterilmiş olup 2015 yılında düşüş yaşanması beklendiği görülmektedir.

5.3.1. Turizm Sektör Analizi

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

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

Turizm Sektörü, dünya ekonomisinde önemli yer tutan sektör haline gelmiş olup ülkelere döviz girdisini artırıcı özelliği, emek yoğun sektör olması nedeni ile geniş istihdam alanları sağlaması, ülke ekonomisine

artı değerler katması, beraberinde diğer sektörlerin gelişimini olumlu yönde etkilemesi nedeni ile önemi gün geçtikçe artmaktadır.

4.3.1.1. Dünya Turizm Sektörü

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

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

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

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

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

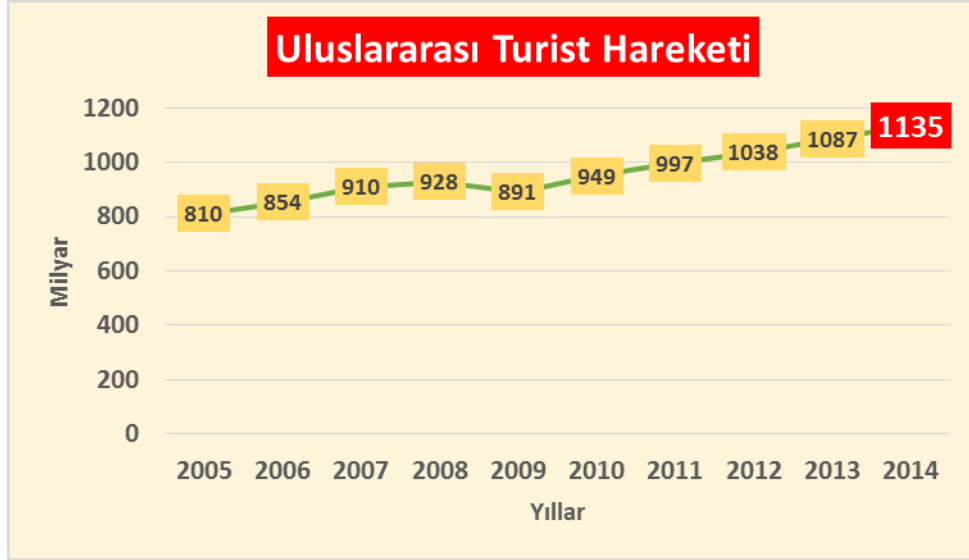
Dünyada turist sayısındaki yıllık ortalama artışın en yüksek olduğu dönem %9.9 ile 1950-1970 yılları arasında iken, 1970-1990 döneminde bu rakamın %5.2'ye 1990-2010 döneminde ise; %3.7'ye düştüğü görülmektedir.

Son yıllarda Dünyadaki gelişme ve değişmelere paralel olarak turizmde de yeni bir dünya düzeni kurulması yönünde yeni bir sürece girildiğine ilişkin saptama, son dönemde daha yüksek sesle dile getirilmektedir. Uluslararası seyahat endüstrisi bugün itibarıyla Avrupa merkezlidir. Dünya turizm pazarı da Almanya ve İngiltere olmak üzere başını iki Avrupa ülkesinin çektiği Akdeniz bölgesi odaklı bir pazardır. Bu tablo aynı zamanda günümüzde dünya turizm hareketi ve düzeninin ifadesidir. Ancak bu düzen hızla değişmektedir.

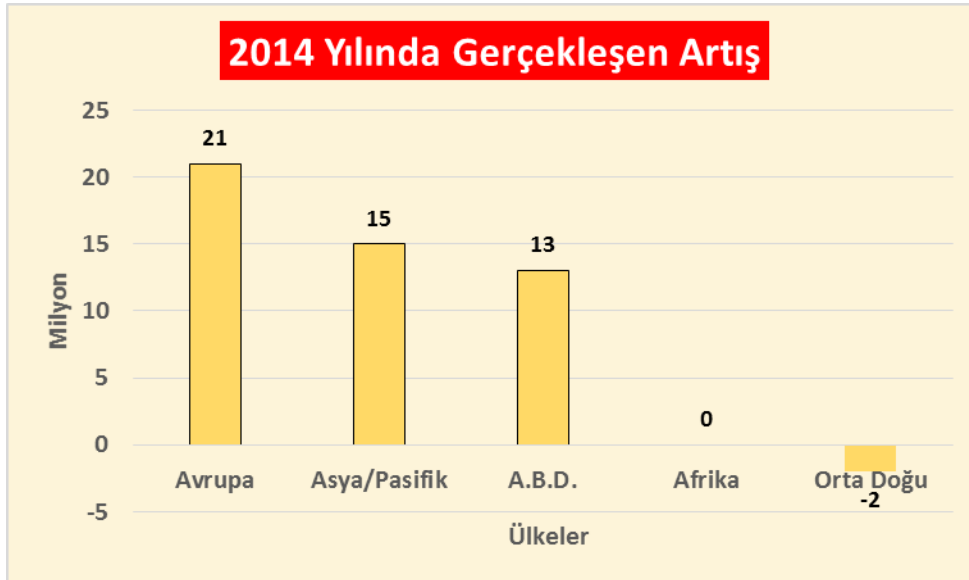
Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO)'nün hazırladığı raporlarda, 2014 yılı içerisinde 1 milyar 135 milyon kişi, turistik amaçlı uluslararası seyahat gerçekleştirmiştir. Buna göre Dünya Turizm

Barometresi'ne göre, 2014 yılında dünya turizmi beklenti aralığından sapmayarak %4,4 oranında büyüme göstermiştir (UNWTO 2013 Raporu verilerine göre 2014 yılı beklenen artış %4-4,5 arasındaydı). Bu 2014 yılında bir önceki yıla göre fazladan yaklaşık 47 milyon kişinin uluslararası seyahat gerçekleştirdiği anlamına gelmektedir. Gerçekleşen yaklaşık 47 milyonluk artışın 21 milyonu Avrupa'da, 15 milyonu Asya ve Pasifik'te, 13 milyonu Amerika'da gerçekleşmiştir. Orta Doğu'da turist sayısında 2 milyon kişi azalma gerçekleşirken Afrika'da geçen yıla göre turist sayısında değişiklik yaşanmamıştır.

Tablo. 9 UNWTO Verileri Dünya Turizmi – Uluslararası Turist Hareketi

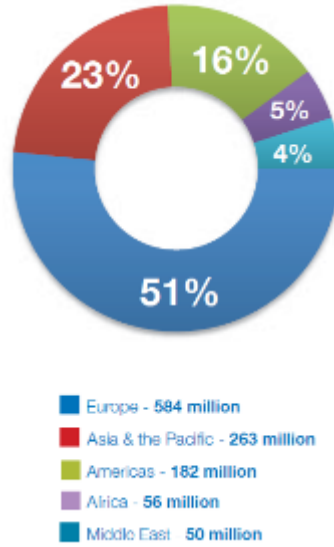


Tablo. 10 UNWTO Verileri 2014 Yılı Bir Önceki Yıla Göre Yaşanan Turist Artışının Bölgesel Dağılımı



Kaynak : B.M. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) 2015 Yılı Raporu (2015 Yılına Ait Veriler 2016 Yılında Açıklanacaktır. Rapor Tarihi itibariyle Açıklanmamıştır.)

UNWTO'nun verilerine göre; dünyada en fazla turist çeken kıta Avrupa olmaya devam ederken, 2014 yılında ziyaret gerçekleştiren 1 milyar 135 milyon turistin; 584 milyon kişisi "yaşlı kıtaya" gittiği görülmüştür. Bunun 263 milyon kişisi Asya&Pasifik'e, 182 milyon kişisi Amerika kıtasına, 56 milyon kişisi Afrika kıtasına ve 50 milyon kişisi ise Orta Doğu'ya gitmiştir.

Tablo. 11 UNWTO Verileri 2014 Yılı Bölgesel Ziyaretçi Sayıları


2014 yılında 50 milyon turistin gittiği Ortadoğu ülkelerinde büyüme % -3,8 olarak gösterilmiştir. 2013 yılında Ortadoğu ülkelerine 52 milyon turist gitmiş olup 2014 yılında bu rakamda azalma görülmüştür. UNWTO, özellikle Suriye, Ürdün ve Libya gibi ülkelerde turizmin son yıllarda çok büyük kayba uğradığını ancak 2015 yılı için Ortadoğu ülkelerinin turizmde % 2-5 arasında bir büyüme öngörüldüğünü kaydetmiştir.

2014 yılında 2013 yılına göre; diğer kıtalara ait verilerde ise Asya ve Pasifik % 5, Afrika % 2, Avrupa % 4 ve Amerika % 8 oranında büyümüştür. 2014 yılı Temmuz/Ağustos dönemine kadar olan verilerin 2013 yılına göre büyüme oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

UNWTO'nun hazırladığı raporda 2015 yılına ait uluslararası turizm verilerine göre; 2015 yılı için dünya turizmde beklenen artış %3-4 aralığındadır.

Tablo. 12 2015 Yılı Dünya Turizm Büyüme Oranı Öngörüsü

UNWTO Verileri	Güncel Artış Verileri (%)		2015 Artış Öngörüsü (%)
	2013	2014	
Dünya	5,0%	4,4%	3 - 4%
Avrupa	5,4%	4,0%	3 - 4%
Asya/Pasifik	6,0%	5,0%	4 - 5%
ABD	3,6%	8,0%	4 - 5%
Afrika	5,6%	2,0%	3 - 5%
Orta Doğu	0,0%	-3,8	2 - 5%

Kaynak : B.M. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) 2015 Raporu (2015 Yılına Ait Veriler 2016 Yılında Açıklanacaktır. Rapor Tarihi itibariyle Açıklanmamıştır.)

UNWTO verilerine göre 2014 yılında dünya ölçeğinde turizm sektöründen elde edilen gelirler açısından en çok gelir elde edilen ülkeler sıralamasında A.B.D. 177,2 milyar USD ile birinci sırada yer almıştır.

UNWTO verilerine göre 2014 yılında 83,7 milyon kişi ile en çok ziyaretçi çeken ülke Fransa olmuştur. Fransa'yı 2.sırada A.B.D., İspanya, Çin, İtalya ve 6.sırada 41,4 milyon kişi ile Türkiye takip etmiştir.

Tablo. 13 UNWTO Verileri ile 2014 yılı En Çok Ziyaretçi Çeken Ülkeler

Dünyanın En Fazla Turist Ağırlayan İlk 10 Ülkesi				
ÜLKELER	MİLYON KİŞİ		DEĞİŞİM (%)	
	2013	2014	2013/2012	2014/2013
1 FRANSA	83,6	83,7	2,0	0,1
2 ABD	70,0	74,8	5,0	6,9
3 İSPANYA	60,7	65,0	5,6	7,1
4 ÇİN	55,7	55,6	-3,5	-0,2
5 İTALYA	47,7	48,6	2,9	1,9
6 TÜRKİYE	39,2	41,4	5,9	5,6
7 ALMANYA	31,5	33,0	3,7	4,8
8 İNGİLTERE	31,1	32,6	6,1	4,8
9 RUSYA	28,4	29,8	10,2	4,9
10 MEKSİKA	24,2	29,1	3,2	20,2

Tablo. 14 UNWTO Verileri ile 2014 yılı En Çok Turizm Geliri Kazanan Ülkeler

Dünya Turizminden En Fazla Gelir Sağlayan 10 Ülke				
ÜLKELER	MİLYAR (\$)		DEĞİŞİM (%)	
	2013	2014	2013/2012	2014/2013
1 ABD	172,9	177,2	7,0	2,5
2 İSPANYA	62,6	65,2	7,6	4,2
3 ÇİN	51,7	56,9	3,3	10,1
4 FRANSA	56,7	55,4	5,6	-2,3
5 MAKAO (ÇİN)	51,8	50,8	18,1	-1,9
6 İTALYA	43,9	45,5	6,6	3,6
7 İNGİLTERE	41,0	45,3	12,1	10,5
8 ALMANYA	41,3	43,3	8,2	4,8
9 TAYLAND	41,8	38,4	23,4	-8,1
10 HONG KONG (ÇİN)	38,9	38,4	17,7	-1,3

Kaynak : B.M. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) 2015 Raporu (2015 Yılına Ait Veriler 2016 Yılında Açıklanacaktır. Rapor Tarihi itibariyle Açıklanmamıştır.)

4.3.1.2. Türkiye Turizm Sektörü

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

Türkiye'de turizme yönelik ilk etkinlikler, 1890'da yürürlüğe giren "Seyyhine Tercümanlık Edenler Hakkında Tatbik Edilecek 190 sayılı Nizamname" ile başlamıştır. Seyyahın Cemiyeti daha sonra "Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu" adını almıştır. 1934'te kurulan "Türk Ofis" de turizm etkinlikleri yürütülmüş, 1939'da da, Ticaret Bakanlığı'nın kuruluşu sonrasında bu ofis, "Turizm Müdürlüğü" adını almıştır. 1949'da, "Turizm Danışma Kurulu"nun toplanması kararlaştırılmış, 1953'te "Turizm Teşvik Kanunu" tasarısı kanunlaşarak yürürlüğe girmiştir. 2 Temmuz 1963 gün ve 265 sayılı Teşkilat Kanunu ile "Turizm ve Tanıtma Bakanlığı" adını alınmış, daha sonra birçok sıfatlarla anılan Turizm ve Tanıtma Bakanlığı, son olarak, 2003'te "Kültür ve Turizm Bakanlığı" adını almıştır. 1980'li yılların ortasından itibaren

uygulanmaya konulan "Turizm Teşvik Tedbirleri" ile sektörde ağırlıklı olarak Konaklama Tesisi ve Bakanlık belgeli yatak üretimi hızla artmıştır.

Türkiye'nin son 10-15 yılda dünya ekonomisinde artan ağırlığı ve öne çıkan yapısı turizme de yansımaktadır. Türkiye'de turizm gelir ve turist sayısı açısından sürekli bir değişim göstergesi olmuştur.

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre, 2014 yılı değerlendirmesinde dünyada en fazla turist çeken ülkeler arasında Türkiye 6. sırada yer almaktadır.

TÜİK 2015 yılı verilerine göre; 2013 ve 2014 yıllarında Türkiye'ye gelen ziyaretçi sayıları incelendiğinde 2013 yılında 39.226.226 kişi olan sayı, 2015 yılında 41.617.531'e yükselerek artış göstermiştir. 2015 yılında Türkiye'ye giriş yapan toplam ziyaretçi sayısı bir önceki yıla göre ~% 6 oranında artmıştır. Bu kişilerin 35.592.160 kişisi yabancılar, 5.843.074 kişisi ise Türk vatandaşlarından oluşmaktadır. Aylara göre Türkiye'ye giriş yapan ziyaretçilerin geliş zamanları incelendiğinde ise ziyaretçilerin girişleri en çok Temmuz ve Ağustos aylarında yani 3. Çeyrek dönemde gerçekleştirdiği görülmektedir.

Turizm geliri ise 2015 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %8 oranında azalarak 31.464.777 bin USD olmuştur. Bu gelirin ~%80'i yabancı ziyaretçilerden, %20'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir.

2015 yılında yabancıların ortalama harcaması 715 USD, yurtdışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 970 USD olarak gözlenmiştir.

2015 yılı dördüncü çeyreğinde yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşların harcamalarından oluşan turizm gideri ise geçen yılın aynı çeyreğine göre çok fazla değişmemiş ve 1.528.457 bin USD olmuştur. Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4 azalarak 1.851.472 kişi olmuş, bunların kişi başı ortalama harcaması ise 826 USD olarak gerçekleşmiştir.

2015 yılı 4.çeyreğine ait verileri de kapsayan turizm verileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 15 Turizm Gelir/Gider Verileri – 2013 – 2014 - 2015

Yıl	Çeyrek Dönem	Türkiye'ye Gelen Ziyaretçiler			Yurtdışını Ziyaret Eden Vatandaşlar		
		Turizm Geliri Bin (USD)	Kişi Sayısı	Kişi Başı Ort. Harcama (USD)	Turizm Gideri Bin (USD)	Kişi Sayısı	Kişi Başı Ort. Harcama (USD)
2.013	1	4.648.816	4.773.826	974	1.205.355	1.659.631	726
	2	8.315.789	10.267.778	810	1.286.831	1.835.515	701
	3	11.579.006	16.057.651	721	1.224.441	2.067.830	592
	4	7.765.380	8.126.971	956	1.536.938	1.962.893	783
2013 Yıl Toplam		32.308.991	39.226.226	824	5.253.565	7.525.869	698
2.014	1	4.807.836	5.065.759	949	1.365.770	1.728.284	790
	2	8.975.976	10.967.100	818	1.402.783	2.042.086	687
	3	12.854.373	17.084.013	752	1.178.170	2.283.278	516
	4	7.667.719	8.289.198	924	1.523.759	1.928.616	790
2014 Yıl Toplam		34.305.904	41.406.070	828	5.470.482	7.982.264	685
2.015	1	4.868.890	5.344.574	911	1.282.504	1.865.059	688
	2	7.733.677	10.751.351	719	1.542.832	2.462.510	627
	3	12.294.188	17.408.995	706	1.344.630	2.571.810	523
	4	6.568.022	8.112.611	810	1.528.457	1.851.472	826
2015 Yıl Toplam		31.464.777	41.617.531	756	5.698.423	8.750.851	651

Kaynak: TÜİK

Turizm sektöründen elde edilen gelirler incelendiğinde 2014 yılında toplam 34.305.904 bin USD olan turizm geliri, 2015 yılında 31.464.777 bin USD'ye gerilemiştir. 2015'in 4. çeyreğinde ise turizm gelirleri 6.568.022 bin USD olarak açıklanmıştır.

Tablo. 16 Yıllara Göre Turizm Gelirleri / 2003 - 2015

YABANCI ZİYARETÇİ VE YURT DIŞINDA İKAMET EDEN VATANDAŞ ZİYARETÇİ TURİZM GELİRLERİNİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI Distribution of Tourism Receipts of Foreign Visitor and Turkish Citizens Residing in abroad by Years										
YILLAR	Yıllık/ Çeyrek Dönem	TOPLAM - Total			YABANCI - Foreigner			VATANDAŞ - Citizen		
		TURİZM GELİRİ	ZİYARETÇİ SAYISI	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM GELİRİ	ZİYARETÇİ SAYISI	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM GELİRİ	ZİYARETÇİ SAYISI	ORTALAMA HARCAMA
		(1000 \$)		(\$)	(1000 \$)		(\$)	(1000 \$)		(\$)
2003	Yıllık	13 854 866	16 302 053	850	10 141 116	13 701 419	740	3 600 411	2 600 634	1 384
2004	Yıllık	17 076 606	20 262 640	843	13 061 118	17 202 996	759	3 862 552	3 059 644	1 262
2005	Yıllık	20 322 112	24 124 501	842	15 725 813	20 522 621	766	4 374 383	3 601 880	1 214
2006	Yıllık	18 593 951	23 148 669	803	13 918 757	19 275 948	722	4 463 614	3 872 721	1 153
2007	Yıllık	20 942 500	27 214 988	770	15 936 347	23 017 081	692	4 703 850	4 197 907	1 121
2008	Yıllık	25 415 067	30 979 979	820	19 612 296	26 431 124	742	5 418 439	4 548 855	1 191
2009	Yıllık	25 064 482	32 006 149	783	19 063 702	27 347 977	697	5 690 629	4 658 172	1 222
2010	Yıllık	24 930 997	33 027 943	755	19 110 003	28 510 852	670	5 558 366	4 517 091	1 231
2011	Yıllık	28 115 692	36 151 328	778	22 222 454	31 324 528	709	5 638 484	4 826 800	1 168
2012	Yıllık	29 007 003	36 463 921	795	22 410 364	31 342 464	715	6 354 378	5 121 457	1 241
2013	Yıllık	32 308 991	39 226 226	824	25 322 291	33 827 474	749	6 760 180	5 398 752	1 252
2014	Yıllık	34 305 904	41 415 070	828	27 778 026	35 850 286	775	6 289 260	5 664 784	1 130
2015	Yıllık	31 464 777	41 617 530	756	25 438 923	35 592 160	715	5 843 074	6 025 370	970

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK

T.Ü.İ.K 2014-2015 Yılı Turizm Gelirleri verilerine göre 2015 yılında 2014 yılına göre %8,3 oranında turizm gelirinde azalma görülmüştür.

Tablo. 17 Yıllara Göre Turizm Gelirleri Değişim Oranları / 2014-2015

TURİZM GELİRİ - Tourism Receipts Milyon \$ - Million \$			
AYLAR Months	YILLAR		DEĞİŞİM (%)
	2014	2015	2015/2014
OCAK-January	1 520,4	1 625,6	6,9
ŞUBAT-February	1 442,3	1 427,2	-1,0
MART-March	1 845,2	1 816,1	-1,6
1.Çeyrek TOPLAM 1.Q Total	4 807,9	4 868,9	1,3
NİSAN-April	2 103,4	1 863,9	-11,4
MAYIS-May	3 146,3	2 719,4	-13,6
HAZİRAN-June	3 726,3	3 150,4	-15,5
2.Çeyrek TOPLAM 2.Q Total	8 976,0	7 733,7	-13,8
TEMMUZ-July	3 705,6	3 683,0	-0,6
AĞUSTOS-August	4 946,6	4 742,3	-4,1
EYLÜL-September	4 202,1	3 868,9	-7,9
3.Çeyrek TOPLAM 3.Q Total	12 854,3	12 294,2	-4,4
EKİM-October	3 965,3	3 381,4	-14,7
KASIM-November	2 098,8	1 797,3	-14,4
ARALIK-December	1 603,6	1 389,2	-13,4
4.Çeyrek TOPLAM 4.Q Total	7 667,7	6 567,9	-14,3
12 AYLIK TOPLAM 12 Months Total	34 305,9	31 464,7	-8,3

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK

2000 yılında 325.168 Turizm İşletme Belgeli yatak kapasitesine bağlı olan Türkiye, ~%150 oranında bir artış kaydederek, 2014 yılında 807.316 yatak kapasitesine ulaşmıştır. 2014 yılında 309.556 yatak kapasiteli Turizm Yatırım Belgeli konaklama tesisleri ile birlikte toplam yatak kapasitesi 1.116.872'ye yükselmiştir. Turizm Yatırım Belgesi toplam tesis sayısı 1.117, oda sayısı ise 145.648'dir. Turizm İşletme Belgeli toplam tesis sayısı ise 3.131, oda sayısı ise 384.454 olarak açıklanmıştır.

Tablo. 18 Toplam Tesis/Oda/Yatak Kapasitesi-2000-2014 Yılları Arası

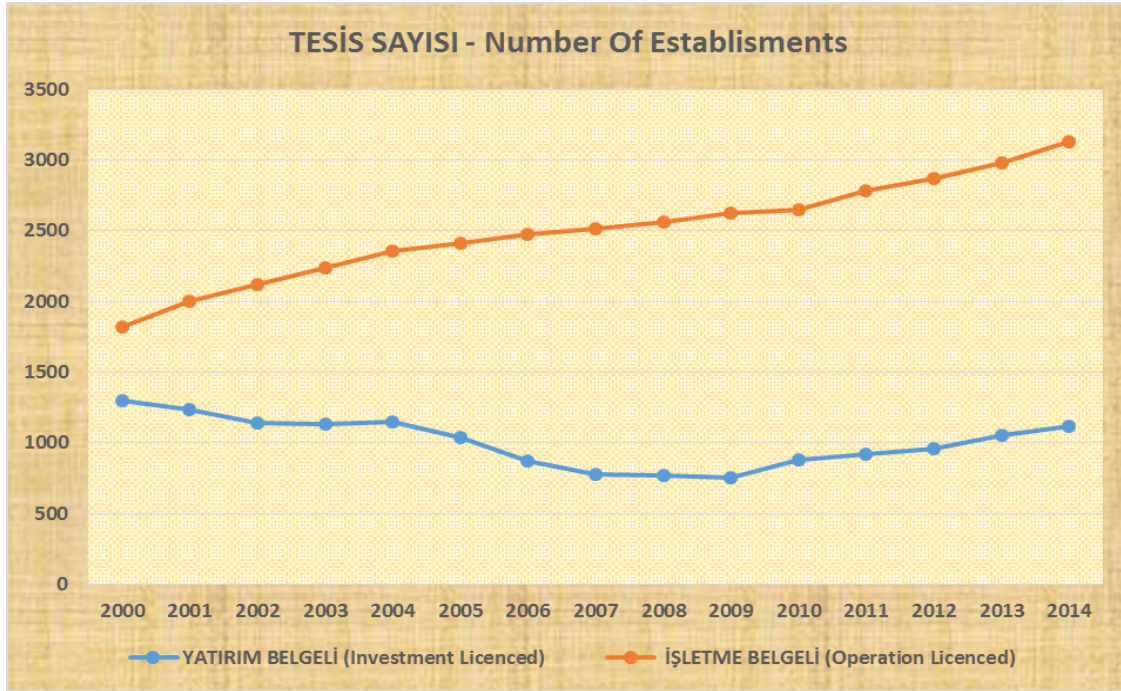
TURİZM İŞLETME BELGELİ TESİSLER				TURİZM YATIRIM BELGELİ TESİSLER		
YILLAR	TESİS	ODA	YATAK	TESİS	ODA	YATAK
2000	1.824	156.367	325.168	1.300	113.452	243.794
2001	1.980	175.499	364.779	1.240	107.262	230.248
2002	2.124	190.327	396.148	1.138	102.972	222.876
2003	2.240	202.339	420.697	1.130	111.894	242.603
2004	2.357	217.664	454.290	1.151	118.883	259.424
2005	2.412	231.123	483.330	1.039	128.005	278.255
2006	2.475	241.702	508.632	869	123.326	274.687
2007	2.514	251.987	532.262	776	112.541	254.191
2008	2.566	268.633	567.470	772	113.487	258.287
2009	2.625	289.383	608.765	754	103.119	231.456
2010	2.647	299.621	629.465	877	114.771	252.984
2011	2.783	319.319	668.829	922	122.364	267.900
2012	2.870	336.447	706.019	960	126.592	273.877
2013	2.982	357.440	749.299	1.056	139.928	301.862
2014	3.131	384.454	807.316	1.117	145.648	309.556

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK (2015 Yılına ait veriler 2016 yılı sonunda yayınlanacaktır)

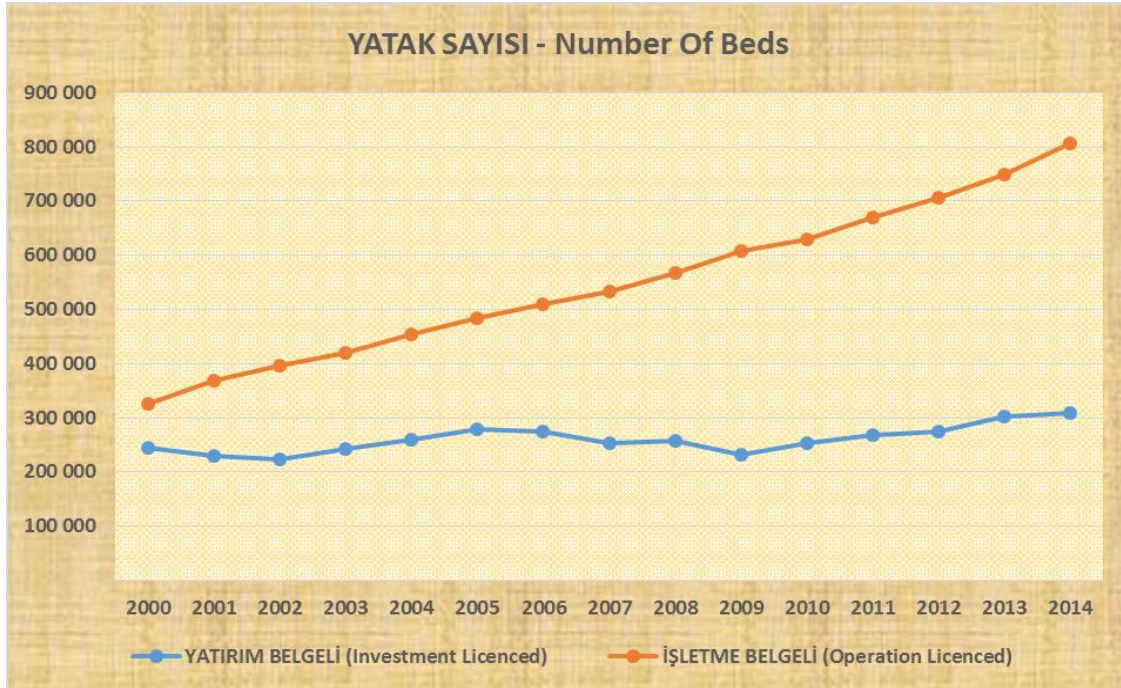
Tablo. 19 Toplam Tesis/Oda/Yatak Kapasitesi-2014 Yılı Detaylı

TÜRLERİNE VE SINIFLARINA GÖRE TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN SAYISI: (31.12.2014)							
Number of Tourism Licenced Accommodation Establishments by Types and Classes							
TÜRÜ Type	SINIFI Class	TURİZM YATIRIMI BELGELİ Tourism Investment Licenced			TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ Tourism Operation Licenced		
		TESİS SAYISI Number of Establishments	ODA SAYISI Number of Rooms	YATAK SAYISI Number of Beds	TESİS SAYISI Number of Establishments	ODA SAYISI Number of Rooms	YATAK SAYISI Number of Beds
OTELLER (Hotels)	5 YILDIZLI / 5 Stars	199	56 247	121 615	485	155 593	329 725
	4 YILDIZLI / 4 Stars	309	40 554	81 275	657	96 973	200 662
	3 YILDIZLI / 3 Stars	328	20 106	40 619	823	52 317	106 437
	2 YILDIZLI / 2 Stars	33	1 417	2 992	414	15 650	30 801
	1 YILDIZLI / 1 Star	23	614	1 188	51	1 889	3 655
	TOPLAM - Total	892	118 938	247 689	2 430	322 422	671 280
MOTELLER (Motels)	1.SINIF / 1st Class				1	13	25
	2.SINIF / 2nd Class				2	78	159
	Motel / Motel				7	208	419
	TOPLAM - Total				10	299	603
TATİL KÖYLERİ (Holiday Villages)	1.SINIF / 1st Class (5 YILDIZLI / 5 Stars)	17	4 193	9 946	66	25 752	57 335
	2.SINIF / 2nd Class (4 YILDIZLI / 4 Stars)	18	4 065	9 278	17	3 253	6 858
	TOPLAM - Total	35	8 258	19 224	83	29 005	64 193
TERMAL OTELLER (Thermal Hotels)	5 YILDIZLI / 5 Stars	15	5 697	12 274	24	6 076	12 720
	4 YILDIZLI / 4 Stars	17	2 279	5 238	21	2 524	5 640
	3 YILDIZLI / 3 Stars	4	382	972	18	1 159	2 386
	2 YILDIZLI / 2 Stars						
	1 YILDIZLI / 1 Stars						
	TOPLAM - Total	36	8 358	18 484	63	9 759	20 746
TERMAL TATİL KÖYLERİ (Thermal Holiday Villages)	5 YILDIZLI / 5 Stars	1	129	310			
	4 YILDIZLI / 4 Stars	1	200	638			
	TOPLAM - Total	2	329	948			
TERMAL MÜSTAKİL APART OTEL (Thermal Apart Hotel)				1	48	96	
PANSİYONLAR (Boarding Houses)		3	60	122	45	607	1 225
KAMPİNGLER (Campings)		3	268	764	6	631	2 005
OBERJLER (Inns)					3	442	942
APART OTELLER (Apart Hotels)		4	309	817	108	5 604	13 389
ÖZEL TESİS (Special Establishments)		20	561	1 135	290	9 271	19 386
GOLF TESİSLERİ (Golf Facilities with Accommodation)		1	60	228	2	201	424
EĞİTİM VE UYGULAMA TESİSLERİ (Training and Practice Establishments)							
TURİZM KOMPLEKSİ (Tourism Complex)		7	4 097	9 426	3	2 763	5 864
BUTİK OTEL (Boutique Hotel)		101	3 701	7 765	74	2 823	5 710
B TİPİ TATİL SİTESİ (B Type Holiday Site)		3	583	2 702	1	224	748
BUTİK TATİL VİLLALARI (Boutique Holiday Villa)					1	68	136
DAĞ EVİ (Mountain House)					2	98	272
ÇİFTLİK EVİ / KÖY EVİ (Ranch / Village House)		7	59	118	7	52	103
YAYLA EVİ (Mountain Pasture House)		1	40	80	1	14	28
HOSTEL (Hostel)		2	27	54	1	123	166
TOPLAM / Total		1 117	145 648	309 556	3 131	384 454	807 316

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK (2015 Yılına ait veriler 2016 yılı sonunda yayınlanacaktır)

Tablo. 20 Tesis Sayısı


Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK (2015 Yılına ait veriler 2016 yılı sonunda yayınlanacaktır)

Tablo. 21 Yatak Sayısı


Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK (2015 Yılına ait veriler 2016 yılı sonunda yayınlanacaktır)

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

5.3.2. A.V.M. Sektör Analizi

5.3.2.1. Türkiye’de Perakende Sektörü

1988 yılında Türkiye perakende sektörünün Galleria Alışveriş Merkezi ile başlayan süreci 90’lı yıllarda yeni AVM’lerin portföye eklenmesiyle devam etmiştir. 90’lı yıllarda özellikle Kıta Avrupası’ndan örnek alınarak yapılan (bir hipermarket ve yapı marketin etrafında donatılan) AVM’ler uzun yıllar tüketicinin ilgisini çekmiştir. Bu tarz AVM’lere Fransız konseptli AVM tarzı olan Carrefour’lar örnek verilebilir. Değişen ekonomik koşullar ile farklılaşan insanların tüketim alışkanlığı AVM konseptlerinin de değişimine yol açmıştır. Kent içinde ve çeperlerinde arsa değerlerinin yükselmesi ile katlı AVM’ler devreye girmiş, bunun bir adım ötesi ise ‘kule tipi’ denilen, üst katlarda ofis ve konutların olduğu, alt kısımda ise AVM’nin olduğu modeller gelişmiştir. Günümüz AVM’leri üçüncü nesil AVM olarak adlandırılmaktadır. Birinci nesil AVM’ler mimari anlamda çevresinden fark edilmeyen, içeride ise tüketicinin dış ortam ile tamamen bağlantısını kesen bir yapıya sahip olduğu söylenebilir. Zamanla kentlilerin sosyalleşme mekanına dönüşen yapısal anlamda da dönüşüm geçirmiş ve ikinci nesil AVM’ler olarak adlandırılan açık- kapalı kullanım mekanlarının olduğu ve dışarı ile kısmen bağlantılı bir yapıya dönüşmüştür. İkinci nesil AVM’lerde dışarıyı görmek, gün ışığını içeriye almak hamlesi olduğu söylenebilir. Üçüncü nesil AVM’lerde ise giderek daha fazla dışa açılan, şeffaflaşan, çevresiyle bütünleşen modeller olarak karşımıza çıkmaktadır. Kanyon, İstinye Park, Meydan Alışveriş Merkezi gibi örnekleri bu nesil için sıralayabiliriz. Günümüz AVM’leri insanların sadece alışveriş yaptığı bir mekan olmanın ötesine geçmiş bir anlamda sosyalleşme mekanı haline almıştır. Bu durumun getirdiği değişimler de AVM’lerin bünyesinde tiyatro, gösteri merkezi, semt pazarı, kent meydanı gibi sosyal donatıları barındırmasını gerekli kılmıştır. Bir diğer yandan ev dekorasyonuna yönelik merkezler, sadece çocuğa yönelik merkezler, moda merkezleri, indirim merkezleri gibi konseptler içeren AVM’ler de oluşmaya başlamıştır.

Colliers International “Türkiye Gayrimenkul Piyasası 2015” raporunda 2014 yılsonu itibarıyla Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 319 alışveriş merkezinin bulunduğu, Türkiye’deki mevcut alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanının 2014 yılsonu itibarıyla 9.218.820 m² olduğu ve bu rakamın 2016 yılsonunda 12.304.463 m²’ye ulaşmasının beklendiği belirtilmiştir.

Toplam nüfusun % 25’ini oluşturan İstanbul ve Ankara’nın kiralanabilir bin kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan verisine göre iller sıralamasında İstanbul, 269 m² kişi ile ilk sırada yer almaktadır. İstanbul ilini, 249 m² ile Ankara, 171 m² ile Karabük illeri takip etmektedir. Bin kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, Avrupa Birliği ülkelerinin tamamı ele alındığında ortalama 268 m², Türkiye geneli için ise ortalama 120 m² olarak belirtilmiş olup, son yıllarda organize perakende yatırımlarının artmasına karşın, Türkiye geneli ortalamasının Avrupa ortalamasının oldukça gerisinde olduğu görülmektedir.

JLL Gayrimenkul Pazarı Yeniden Şekilleniyor 2015 raporunda Türkiye’deki mevcut A.V.M.’lerden alışveriş merkezi olma özelliğini yitiren gayrimenkullerin sistemden çıkartıldığı belirtilerek, 2014 yılı içerisinde Türkiye genelinde açılışı gerçekleşen A.V.M.’ler ve toplam kiralanabilir alan bilgileri belirtilmiştir.

Tablo. 22 2014 yılı içerisinde açılan A.V.M.'ler

Alışveriş Merkezi	Şehir	TKA (m ²)	Açılış Tarihi
Akasya Acıbadem	İstanbul	80,000	1Ç 2014
Ümraniye Canpark	İstanbul	40,000	1Ç 2014
Mall of İstanbul	İstanbul	154,000	2Ç 2014
Palerium	Erzurum	66,000	2Ç 2014
Ceylan Karavil Park	Diyarbakır	65,000	2Ç 2014
Gimart	Ankara	30,000	2Ç 2014
Novada	Tokat	27,300	2Ç 2014
Podium	Kırıkkale	26,000	2Ç 2014
Kuşadası AVM	Aydın	25,000	2Ç 2014
Özdilek Park*	İstanbul	45,000	3Ç 2014
Metrogarden	İstanbul	42,000	3Ç 2014
Rings İstanbul	İstanbul	25,000	3Ç 2014
Park Vera	Ankara	40,000	4Ç 2014

25.000 m²'nin üzerinde TKA'ya sahip alışveriş merkezleri dikkate alınmıştır

Kaynak: JLL Gayrimenkul Pazarı Yeniden Şekilleniyor 2015 Raporu

Perakende Yoğunluğu

Türkiye'de 1.000 kişi başına düşen kiralanan alanın kademeli olarak arttığı, 2013 yıl sonundan 2014 yıl sonuna 126 m²'den 129 m²'ye yükseldiği görülmektedir. 2014 yılı sonunda Ankara'nın perakende yoğunluğu açısından İstanbul'u geçtiği ve 1000 kişi başına kiralanan alanın 270 m²'ye ulaştığı gözlemlenmiştir.

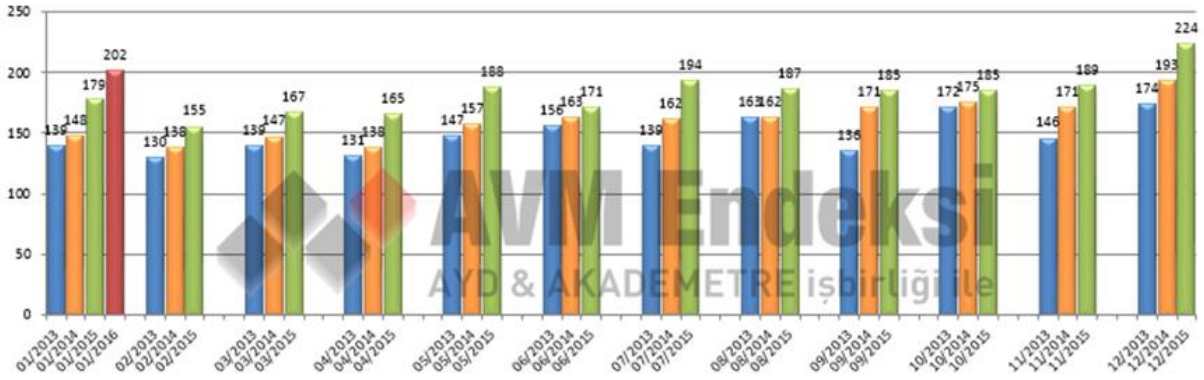
Tablo. 23 Perakende Yoğunluğu (1,000 Kişi başına düşen alan, m²)

İL	2013 SONU	2014 SONU	2017 SONU
ANKARA	253	270	296
İSTANBUL	272	268	317
KARABÜK	215	210	196
KIRIKKALE	75	173	176
MUĞLA	148	156	143
BOLU	180	155	257
ESKİŞEHİR	154	153	145
BURSA	147	147	214
GAZİANTEP	160	145	132
DENİZLİ	142	140	133
TÜRKİYE	126	129	152

Kaynak: Jones Lang LaSalle

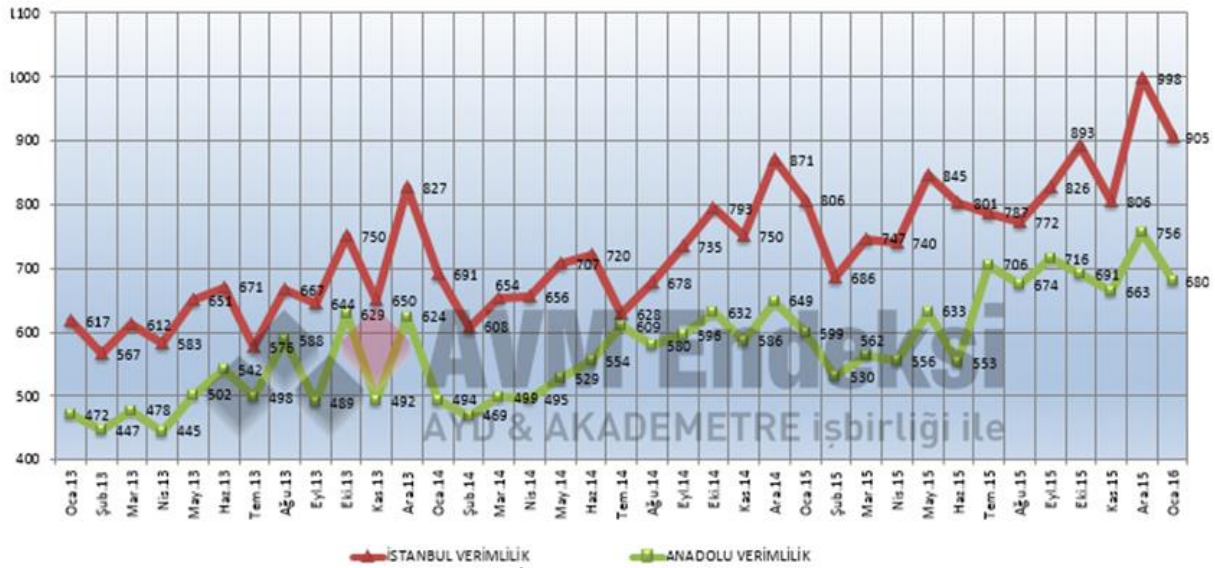
AVM sektörü 2009 yılından 2013 yılına kadar geçen beş yıllık dönem içinde değerlendirildiğinde son 4 yılda yatırımlarda %60, yabancı sermayede %33, istihdamda %31, kiralanan alanda %69, AVM sayısında %46, m² başına cirolarda %61, AVM cirolarında %163, ziyaretçi sayısında %79 oranında artış olduğu gözlemlenmiştir (Turkish Council Of Shopping Center, 2014).

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Ocak ayı sonuçları açıklanmış olup ciro endeksi Ocak 2016 döneminde 2015 Ocak ayı ile karşılaştırıldığında %12,8'lik bir artışla 202 puana ulaşmıştır.

Grafik 3. Alışveriş Merkezi Ciro Endeksleri Türkiye Genel Görünümü (Ocak 2016)


Kaynak: AYD&Akademetre A.V.M. Endeksleri (Ocak 2016)

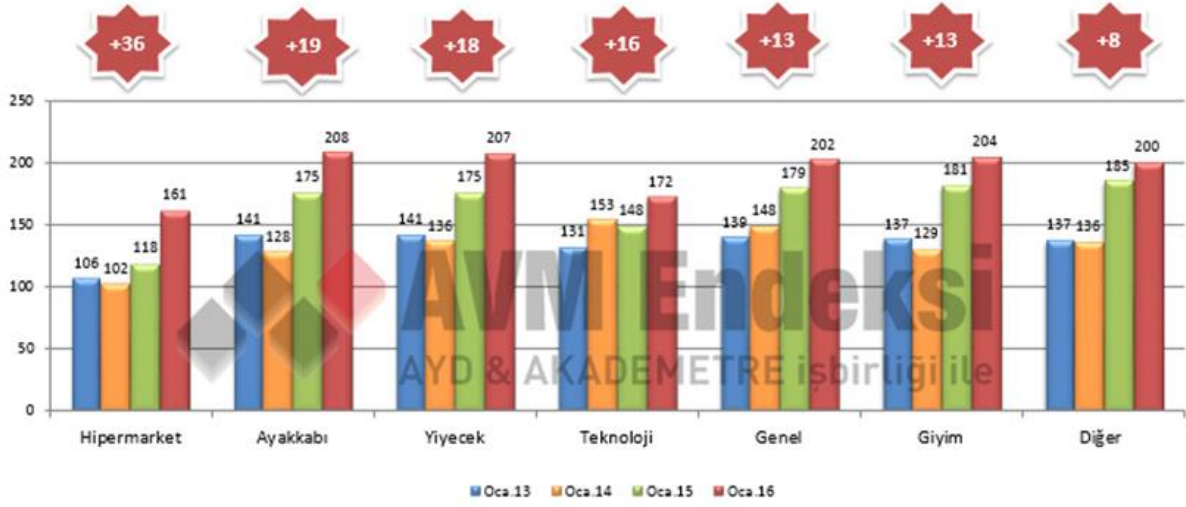
AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Ocak 2016'da bir önceki yılın aynı ayına göre 23 puan arttı ve verimlilik m² başına 770 TL'ye ulaşmıştır. Verimlilik, İstanbul'da 905 TL, Anadolu'da 680 TL olarak gerçekleşmiştir.

Grafik 4. Ciro Verimlilik Endeksi (Ocak 2016)


Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklanarak hesaplanmıştır.

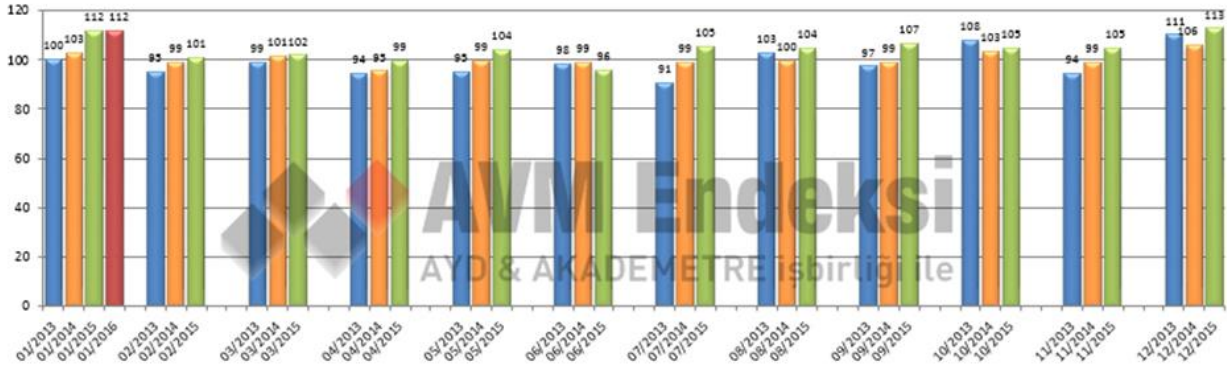
Kaynak: AYD&Akademetre A.V.M. Endeksleri (Ocak 2016)

Ocak ayında en yüksek ciro artışı hipermarket kategorilerinde gerçekleşmiş olup, geçtiğimiz yılın Ocak ayı ile karşılaştırıldığında 2016 Ocak döneminde kategoriler bazında endeks %13'lük bir artış gösterdi. En yüksek ciro artışı ise hipermarket kategorisinde %6'lık artışla yaşanmıştır. Geçtiğimiz yılın Ocak ayı ile karşılaştırıldığında Ocak 2016'da ayakkabı-çanta kategorisi %19, yiyecek kategorisi yüzde 18, teknoloji hipermarket kategorisi %16, giyim kategorisi %13 AVM'lerdeki diğer* alan ciroları %8 artış kaydetti. (Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.)

Grafik 5. Kategoriler Bazında Ciro Endeksi (Ocak 2016)


Kaynak: AYD&Akademetre A.V.M. Endeksleri (Ocak 2016)

Ocak 2016 verilerini bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde bu dönemde herhangi bir değişim olmadığı gözlenmiştir.

Grafik 6. Ziyaretçi Sayısı Endeksi


Kaynak: AYD&Akademetre A.V.M. Endeksleri (Ocak 2016)

AVM Endeksi Ocak 2016 sonuçlarını değerlendiren AYD Başkanı Hulusi Belgü, AVM endeksi Ocak 2016 döneminde bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında %12,8 oranında arttığını, Ocak ayı perakende sektöründe indirim kampanyalarının başladığı bir dönem olduğunu belirtmiştir. Ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden olan turizm ile birlikte anılan hizmet sektöründe, 2000'li yıllarla birlikte gelişim gösteren A.V.M projeleri ve yatırımları önem taşımaktadır. Türkiye ve özellikle İstanbul ili geneline bakıldığında gerek Avrupa, gerek Anadolu yakasında oluşan yeni çekim noktaları ve farklı fonksiyonlardaki yatırım projeleri ile şehir içinde konumlu Alışveriş merkezi projeleri artış göstermektedir.

Yapılan araştırmalardan, mevcut A.V.M' lerdeki ziyaretçi sayısının yıllar arasında pozitif değer artışı gösterdiği ve bunun sonucunda yerleşim alanlarındaki A.V.M. sayısının, geliştirilen konut ve ofis projeleri ile yetersiz kalabileceği düşünülmektedir. Özellikle İstanbul İlinin il sınırları doğrultusundaki yerleşim

alanı gelişimi göz önüne alınırsa, kentin çeperlerinde yer alan mevcut A.V.M sayısının önümüzdeki yıllar içerisinde artacağı kanaatine varılmıştır.

Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC)'nin alışveriş merkezi tiplerine getirdiği tanım ve standartlara göre alışveriş merkezleri "geleneksel" ve "özellikli" olmak üzere iki ana başlıkta sınıflandırılmaktadır. Buna göre;

Tablo. 24 A.V.M Sınıflandırması

FORMAT	PROJE TİPİ	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m ²)
Geleneksel	Çok Büyük	80.000- +
	Büyük	40.000-79.999
	Orta	20.000-39.999
	Küçük İhtiyaç Odaklı	5.000-19.999
Özellikli	Perakende Parkı Büyük	20.000- +
	Orta	10.000-19.999
	Küçük	5.000-9.999
	Outlet	5.000- +
	Temalı (eğlence Odaklı)	5.000- +

** Alışveriş Merkezi ve Perakendeciler Derneği tarafından yayınlanan ICSC standartlarına göre Türkiye'deki AVM'ler*

5.3.3. Temapark

Temalı parklar kendilerine özgü bir felsefeyi temel alarak içindeki mekanların temalandırılmasıyla oluşan ve kurgulanmış bir öykü etrafında bu felsefenin somutlaştığı alanlar olarak tanımlanmaktadır. Başka bir deyişle; belirli bir ilgi alanına hitap etmek üzere geniş bir alana yayılmış çeşitli ayrı eğlence tesislerinden oluşan eğlence merkezi olarak da bilinmektedir. Temalı parklarda; mekanlara özgü karakterler ve bu karakterlerin hikayeleri ile çocuklara düşsel bir dünyayı tanıma ve yaşama olanağı sunulmaktadır.

Dünyanın en eski eğlence parkı Bakken 1583 yılında Kopenhag şehrinin kuzeyinde Klampenborg bölgesinde Danimarka'da açılmıştır. İlk temalı park ise Amerika'nın İndiana eyaletinde 1946 yılında açılan Santa Claus Land bugünkü adıyla Holiday World & Splashin' Safari olarak bilinmektedir. Temalı parklar başta Amerika Birleşik Devletleri olmak üzere tüm dünyada bulunduğu ülkelerin turizm ekonomilerine ciddi katkılar sağlamaktadır.

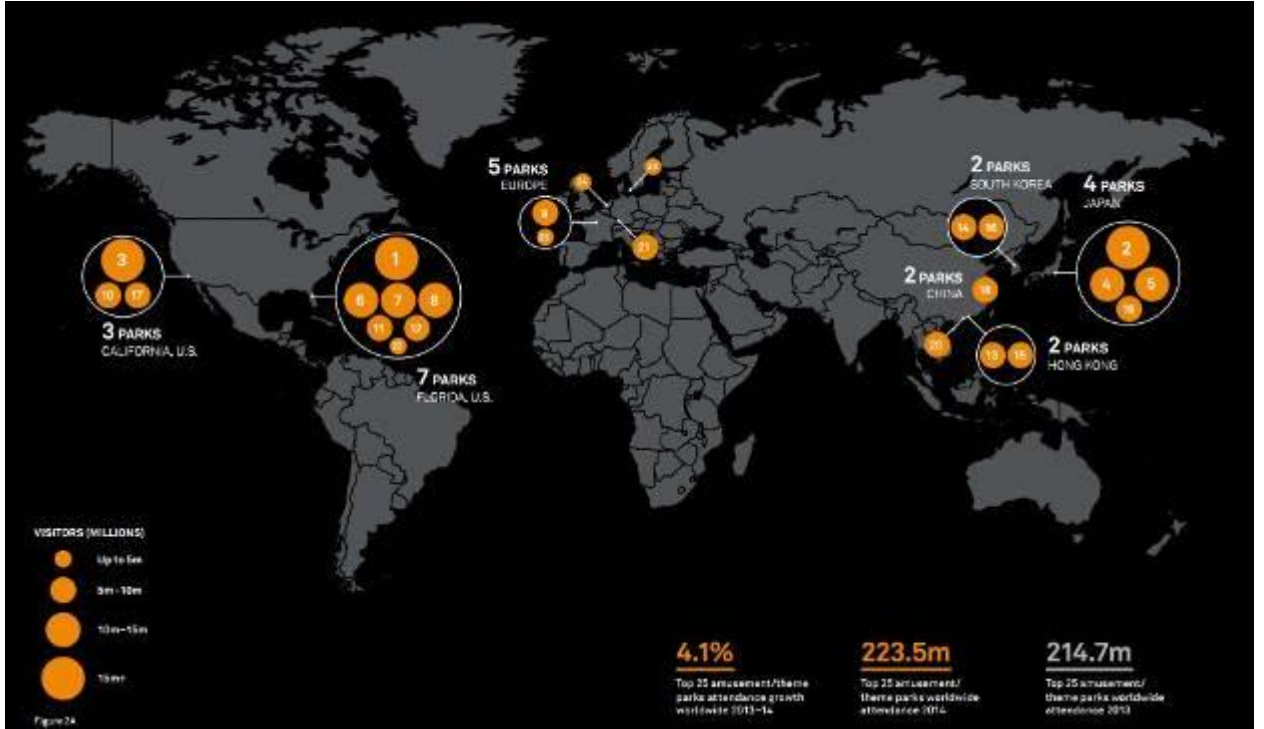
Uluslararası ölçekte hizmet veren belli başlı grup şirketler mevcut olup, bu gruplara bağlı olarak hizmet veren tema parklarda 2013-2014 yılları arasında yaşanan ziyaretçi sayıları değişimine yönelik veriler aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

Tablo. 25 Uluslararası Ölçekte Hizmet veren Grupların 2013-2014 yılları arası Ziyaretçi Sayısı Değişimi

GRUP ADI	2014-2013 YILLARI ARASI ZİYARETÇİ SAYISINDAKİ % DEĞİŞİM	2014 ZİYARETÇİ SAYISI	2013 ZİYARETÇİ SAYISI
WALT DİSNEY ATTRACTIONS	1,30	134.330.000	132.549.000
MARLIN ENTERTAINMENT GROUP	5,0	62.800.000	59.800.000
UNIVERSAL PARKS AND RESORTS	10,4	40.152.000	36.360.000
OCT PARKS CHINA	6,3	27.990.000	26.320.000
SIX FLAGS INC.	-1,8	25.638.000	26.100.000
CEDAR FAIR ENTERTAINMENT COMPANY	-0,9	23.305.000	23.519.000
SEAWORLD PARKS & ENTERTAINMENT	-4,3	22.399.000	23.400.000
PARQUES REUNIDOS	-14,6	22.206.000	26.017.000
CHIMELONG GROUP	59,9	18.659.000	11.672.000
SONGCHENG WORLDWIDE	103,6	14.560.000	7.150.000
TOPLAM	5,1	392.039.000	372.887.000

Kaynak: Tea/Aecom 2014 Theme Index and Museum Index

Uluslararası Ölçekteki Tema Parklarının Konum ve Ziyaretçi Sayıları



Kaynak: Tea/Aecom 2014 Theme Index and Museum Index

Yukarıdaki krokide sıra numaraları ile gösterilen tema parkları ve 2013-2014 yılları arasındaki ziyaretçi sayıları aşağıdaki listede belirtildiği gibidir.

Tablo. 26 Uluslararası Ölçekteki Top 25 Eğlence ve Tema Parkları 2013-2014 yılları arası Ziyaretçi Sayısı Değişimi

SIRA NO	TEMA PARK, LOKASYON	2014-2013 YILLARI ARASI ZİYARETÇİ SAYISINDAKİ	2014 ZİYARETÇİ SAYISI	2013 ZİYARETÇİ SAYISI
1	MAGIC KINGDON AT WALT DISNEY WORLD, LAKE BUENA VISTA, FL	4,0	19.332.000	18.588.000
2	TOKYO DISNEYLAND, TOKYO, JAPAN	0,5	17.300.000	17.214.000
3	DISNEYLAND, ANAHEIM, CA	3,5	16.769.000	16.202.000
4	TOKYO DISNEY SEA, TOKYO, JAPAN	0,1	14.100.000	14.084.000
5	UNIVERSAL STUDIOS JAPAN, OSAKA, JAPAN	16,8	11.800.000	10.100.000
6	EPCOT AT WALT DISNEY WORLD, LAKE BUENA VISTA, FL	2,0	11.454.000	11.229.000
7	DISNEY'S ANIMAL KINGDOM AT DISNEY WORLD, LAKE BUENA VISTA	2,0	10.402.000	10.198.000
8	DISNEY'S HOLLYWOOD STUDIOS, LAKE BUENA VISTA, FL	2,0	10.312.000	10.110.000
9	DISNEYLAND PARK AT DISNEYLAND PARIS, MARNE-LA-VALLE, FRANCE	-4,7	9.940.000	10.430.000
10	DISNEY'S CA ADVENTURE, ANAHEIM, CA	3,0	8.769.000	8.514.000
11	UNIVERSAL STUDIOS AT UNIVERSAL ORLANDO, FL	17	8.263.000	7.062.000
12	ISLANDS OF ADVENTURE AT UNIVERSAL ORLANDO , FL	0,00	8.141.000	8.141.000
13	OCEAN PARK, HONG KONG SAR	4,2	7.792.000	7.475.000
14	LOTTE WORLD, SEOUL, SOUTH KOREA	2,8	7.606.000	7.400.000
15	HONG KONG DISNEYLAND, HONG KONG SAR	1,4	7.500.000	7.400.000
16	EVERLAND, GYEONGGI-DO, SOUTH KOREA	1,1	7.381.000	7.303.000
17	UNIVERSAL STUDIOS HOLLYWOOD, UNIVERSAL CITY, CA	11,0	6.824.000	6.148.000
18	SONGCHENG PARK, HANGZHOU, CHINA	38,3	5.810.000	4.200.000
19	NAGASHIMA SPLA LAND, KUWANA, JAPAN	-3,6	5.630.000	5.840.000
20	CHIMELONG OCEAN KINGDOM, HENGQIN, CHINA / NEW	-	5.504.000	-
21	EUROPA PARK, RUST, GERMANY	2	5.000.000	4.900.000
22	SEAWORLD FL, ORLANDO, FL	-8,0	4.683.000	5.090.000
23	TIVOLI GARDENS, COPENHAGEN, DENMARK	6,6	4.478.000	4.200.000
24	DE EFTELING, KAAFSHEUVEL, NETHERLANDS	6,0	4.400.000	4.150.000
25	WALT DISNEY STUDIOS PARK AT DISNEYLAND PARIS, MARNE-LA-VALLE, FRANCE	-4,7	4.260.000	4.470.000
TOPLAM		4,1	223.450.000	214.708.000

Türkiye'de temalı park kavramı kültürel geçmişte yer almamakla beraber günümüzde yeni hayata geçirilen projelerle birlikte tanınmaya başlanmıştır. Türkiye'de 1996 yılında açılışı gerçekleşen, Beylikdüzü ilçe sınırları içerisinde konumlu Tatilya Eğlence Merkezi, açılışından sonraki ilk yıllarda yıllık ortalama 700.000 kişi civarında ziyaretçi sayısına ulaşmıştır. Ancak yaşanan ekonomik krizler ile birlikte 2006 yılında yabancı yatırımcılara satılmış ve tesis/ekipmanlar Kuzey Irak'a taşınmıştır.

Türkiye'nin ilk tema parkı olma statüsünün kaybeden Tatilya'nın kapanması ile birlikte, 2013 yılında Eyüp ilçesinde inşa edilen Vialand projesi kapasite, tesis büyüklüğü, ziyaretçi sayısı açısından faaliyete geçen ilk tema park niteliğindedir. Vialand Tema Parkın açılışından sonraki süreçte projelendirilen Tema İstanbul ise konut, ticaret ve eğlence fonksiyonlarını bir arada bulundurması dolayısı ile farklı bir konseptte yer almaktadır. Bahsi geçen Tema İstanbul projesi Halkalı Atakent bölgesinde konumlu olup, Eylül 2015 itibari ile henüz tamamlanmamış durumdadır.

Temalı park alanlarının müşteri portföyü lokasyon, büyüklük, konsept, teknik donanım ve işletme politikalarına göre farklılık göstermekte olup dünya ölçeğinde yer alan temalı park alanlarındaki ziyaretçi yoğunluğu yetişkin ve çocuk gruplarını da kapsamaktadır. Özellikle temalı parklar için düzenlenen paket

turlar, yıllık ziyaretçi sayısını doğrudan etkilemektedir. Türkiye sınırları dahilinde yer alan mevcut ve geçmiş parklar dahilinde yabancı ve yerli turistlere yönelik paket tur politikası ile potansiyel ziyaretçi sayısının artması beklentisi mevcuttur.

5.4. Bölge Verileri

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

5.4.1. İstanbul İli

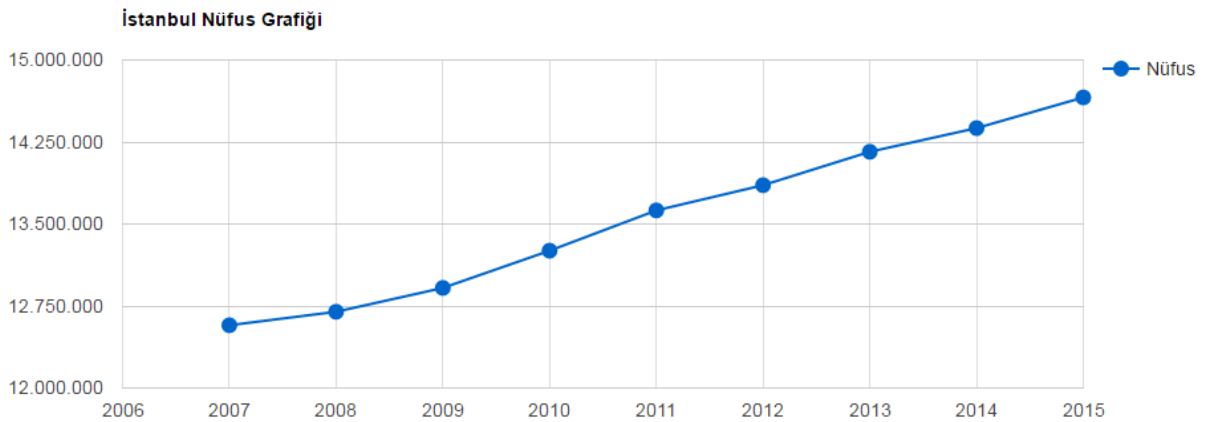


İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazi boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandira ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.313 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2015 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 14.657.434 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

Grafik 7. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2015 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçersinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir. İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

Tuzla İlçesi



Coğrafi konum olarak Kocaeli Yarımadası'nın güneybatısında yer almaktadır. Kuzeyde ve batıda Pendik İlçesi, doğusunda ise Kocaeli'nin Gebze ilçesi ile komşudur. Güneyinde Marmara Denizi bulunur ve yaklaşık 13 km. kıyı şeridinde sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 175-190 metredir. Güneydeki Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı olarak göze çarpmakta olup, tepeler bazı yerlerde denize dik uzanmaktadır. Araziler genellikle engebeli olup yükseklik Akfırat ve Orhanlı Beldeleri'nde 300 metreyi bulmaktadır. En yüksek yer 300 metre ile Akfırat'tadır.

Tuzla, İstanbul İli'nin en güneyde bulunan ilçesidir. Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biri olan Tuzla'da Türkiye'nin en büyük tersanesi ve Türkiye'nin tek Formula 1 pisti olan İstanbul Park F1 Pisti bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2015 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Tuzla İlçesi nüfusu 234.372 kişidir. Nüfusun 120.703 kişisi erkek, 113.669 kişisi ise kadın nüfusunu oluşturmaktadır. Tuzla; 1400 yılında Yıldırım Bayezid tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır. Tuzla'da yaşayan Rumlar, Lozan Anlaşması çerçevesinde Selanik, Kavala ve Drama'dan gelen Türklerle yer değiştirmişlerdir.

1936 yılında müstakil belediye olan Tuzla 1951 yılında Kartal İlçesi'ne bağlanmış, 1987 yılında Pendik İlçesi'nin kurulması nedeniyle Pendik İlçesi'ne bağlanmıştır. Tuzla, 03.06.1992 tarih ve 21247 sayılı Mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan 27.05.1992 tarih ve 3806 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Pendik İlçesinden ayrılarak Tuzla adı altında müstakil bir ilçe olmuştur.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

6.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

6.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

Sonuç olarak;

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

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

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

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

7. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

7.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

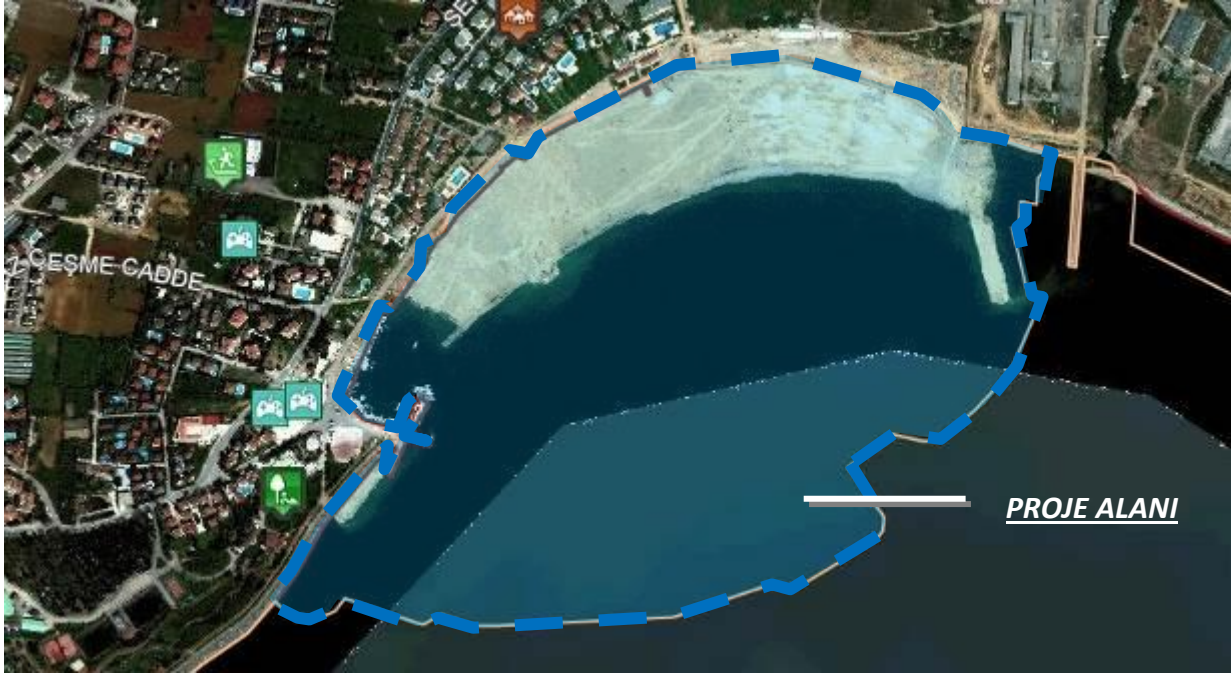
Değerlemeye konu proje; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Cami Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu proje kentin ana arterlerinden D-100 Karayolu'nun güneyinde, Marmara Denizi kıyısında konumlanmıştır. Taşınmaza deniz yolu ve karayolu ile ulaşım sağlanabilmektedir. D-100 Karayolu'nda Tuzla Piyade Okulu Kavşağı'ndan girilip sahil yoluna doğru ilerleyerek konu proje alanına ulaşılır. Ayrıca Marmaray Projesi'nin Tuzla-Merkez durağından konu proje alanına direkt bağlantı sağlanması ve Bayramoğlu sınırından başlayıp konu proje alanının önünden geçmesi hedeflenen yeni sahil karayolu projeleri ile karayolu ulaşımı kolaylaşacaktır.



Mesafeler	Uzaklıklar
Tuzla Merkez	0,35 km
Kartal	1,50 km
Kadıköy	3,00 km
Bakırköy	4,00 km
Mecidiyeköy	3,80 km
Taksim	3,70 km
S.Gökçen Hava Alanı	0,90 km
D-100 Karayolu	0,25 km
TEM Otoyolu	0,90 km
Boğaziçi Köprüsü	3,40 km
F.S.M. Köprüsü	3,70 km



Değerlemeye konu projenin bulunduğu bölge genel olarak konut fonksiyonlu olarak gelişme göstermiştir. Bölgede genel yapılanma 1999 deprem öncesi inşa edilmiş 3-5 katlı konut fonksiyonlu yapılar, sahil hattına yakın bölgelerde ise yoğunlukla yazlık amaçlı olarak kullanılan 1-2 katlı villa tipi yapılar bulunmaktadır. D-100 Karayolu kuzey kesimi sosyo ekonomik olarak alt ve orta-alt gelir grubunun ikamet ettiği ve daha çok sanayi bölgelerinin bulunduğu, konu taşınmaza yakın olan güney kesimi ise genellikle orta ve üst düzey gelir grubunun ikamet ettiği konut bölgeleri olup nüfus yoğunluğu yoğunlukla yaz aylarında artan yapıya sahiptir.



-Proje Alanı ve Yakın Çevresinde Yer Alan Yazlık Siteler-

Değerleme konusu projenin konumlu olduğu bölgede konu proje (Marina Projesi) yanı sıra, mevcutta inşa edilmekte olan 400 yataklı Tuzla Devlet Hastanesi, 3.köprü yolu bağlantısının ve Marmaray hattının ilçe sınırlarından geçecek olması, Marmaray çıkışı çevre düzenlemesi projesi altında merkezde inşa edilecek olan sosyal/kültürel alanlar ve nitelikli inşaat firmaları tarafından konut/ticari ünitelerden oluşan projelerin inşa edilmesiyle birlikte nüfus yoğunluğunun düzenli artmasına paralel olarak bölgenin gelişiminin de artması beklenmektedir.

Tuzla İlçe merkezinde Marmaray Projesi'nin 3 durağı bulunmaktadır. İstanbul İli'nin doğu sınır ilçesi konumunda olmasına rağmen, Sabiha Gökçen Havaalanı'na yakınlığı, deniz ve karayolu ulaşımındaki gelişimler (3.köprü bağlantı yolları) ile birlikte ilçenin ulaşım açısından İstanbul'un merkezine entegrasyonu kolaylaşmaktadır. Tüm bu gelişmeler doğrultusunda taşınmazın bulunduğu Tuzla İlçesi'ne yatırım bölgesi gözüyle bakılmaktadır.

7.2. Gayrimenkulün Tanımı

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

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 36 pafta, 2363-2364 sayılı parsellerin önüne isabet eden alanda 25.02.2013 tarihli sözleşmede belirtilen 182.559,53 m² yüzölçümlü denizden dolgu ve doldurulacak alan ile 188.430,45 m² alanlı deniz yüzeyi olmak üzere toplam 370.989,98 m² alanda inşa edilen Viaport Marin Projesi'dir.

Değerleme konusu projenin, kullanım izni devri ile inşa edilmesi ve 30 yıl süre ile inşa edilmesi hakkı Bayraktar Kardeşler İnşaat Taahhüt Ve Ticaret A.Ş. (VİA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) adına 25.02.2013 tarihli sözleşme ile devredilmiştir. Rapor tarihinde, inşaatı tamamlanmak üzere olan, karma kullanım özelliği olan Viaport Marin Projesi'nde; Temapark, Akvaryum, A.V.M., Otel ve Yat Limanı üniteleri projelendirilmiştir.



Değerleme tarihi itibari ile 182.559,53 m² yüzölçümlü denizden dolgu alanı tamamlanmış olup marina ve temapark inşaatları tamamlanmıştır. Otel ve Akvaryum inşaatı ile A.V.M. bölümünde sinema alanının inşaatları rapor tarihi itibariyle sürmektedir.

Proje kapsamında yer alan Temapark, A.V.M., Otel, Yat Limanı ve Akvaryum ünitelerine ait yapı bilgileri alt başlıklar halinde detaylı olarak açıklanmıştır.



Alışveriş Merkezi (A.V.M.): Mimari Tadilat Projesinde ve Tadilat Yapı Ruhsatı'nda A-C-D-E-F-G-H-I-J-N-M olmak üzere toplam 11 adet bloktan oluşan A.V.M. bloğu, tek katlı olarak projelendirilmiştir. Proje alanının orta kısmında yer alacak olan A.V.M. Bloğu batı ve güney cephede yat limanına, doğuda yat limanı ve otel bloğuna, kuzeyde ise tema parka cepheli olacak şekilde planlanmıştır. Bloklar mimari proje dahilinde mağaza (emsal) alanları, kat bahçeleri, balkon alanları, açık çıkma ve ortak alanlardan oluşmaktadır. Mevcutta yapılan incelemeye göre tadilat projesi ile uyumlu olan AVM bloklarında yaklaşık toplam 42.588,23 m² kiralanabilir alan bulunmaktadır. Yeme içme alanlarında kapalı alanlarla birlikte kullanılmak üzere planlanan yaklaşık 3.158,63 m² alan değerlendirilmiştir. Mahalde yapılan incelemeye göre bazı mağaza ünitelerinin birleştirilmesi sonucu toplam ünite adedi 151 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 27 A.V.M. Kiralanabilir Alan

AVM MARİNA	MEVCUT TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN, m ² (PROJEDE TANIMLI)	AÇIK ALAN, m ²	TOPLAM MEVCUT KİRALANABİLİR ALAN, m ²
A BLOK	4.567,85		4.567,85
C BLOK	7.066,43	722,82	7.789,25
D BLOK	3.305,01	184,65	3.489,66
E BLOK	3.767,62	868,57	4.636,19
F BLOK	4.849,84		4.849,84
G BLOK	3.153,96	323,47	3.477,43
H BLOK	3.249,52	349,52	3.599,04
I BLOK	3.296,77	709,60	4.006,37
J BLOK	1.687,34		1.687,34
N BLOK	730,26		730,26
M BLOK	3.725,00		3.725,00
TOPLAM	39.399,60	3.158,63	42.558,23

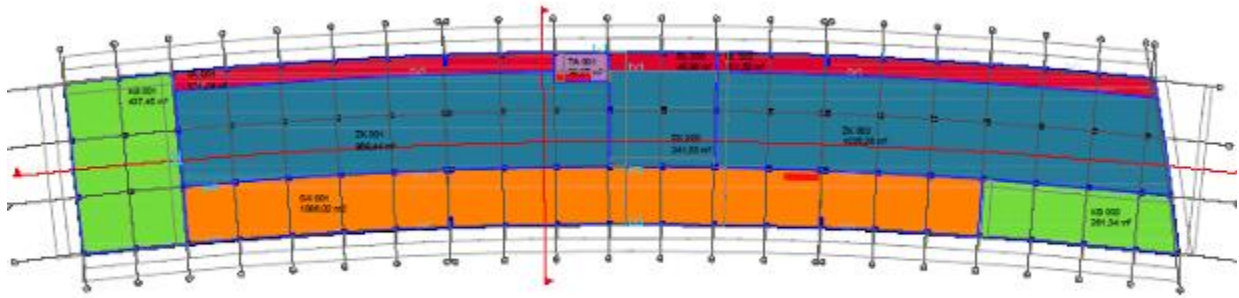

-A.V.M. Blok Vaziyet Planı-

A.V.M dahilinde yer alan mağazalar "Anchor Mağaza Alanları", "Yeme-İçme Alanları", "Hipermarket/Elektromarket Alanları", "Eğlence Alanları" ve "Mağaza Alanları" olmak üzere 5 ayrı kategoride sınıflandırılmıştır. Net alanı 500 m² ve üzeri olan üniteler "Anchor Mağaza Alanları", net alanı maksimum 500 m²'ye kadar olan üniteler ise "Mağaza Alanları" kategorisinde değerlendirilmiştir. Aşağıdaki tabloda kullanım alanları dağılımı gösterilmiştir.

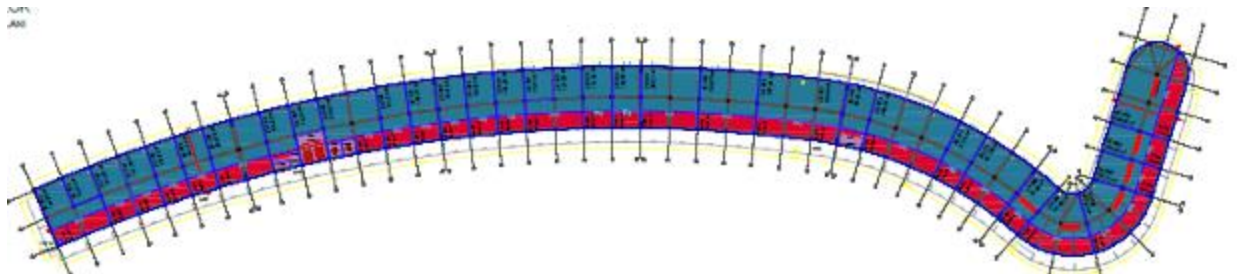
Tablo. 28 A.V.M. Dahilindeki Kullanım Alanları Dağılımı

VIAMARIN AVM	
Mağaza Tipleri	TOPLAM ALAN, m ²
ANCHOR MAĞAZALAR	9.930,45
YEME İÇME ALANLARI	15.033,89
HİPERMARKET-ELEKTRO MARKET	834,89
EĞLENCE ALANLARI	3.725,00
MAĞAZA ALANLARI	13.034,00
TOPLAM	42.558,23

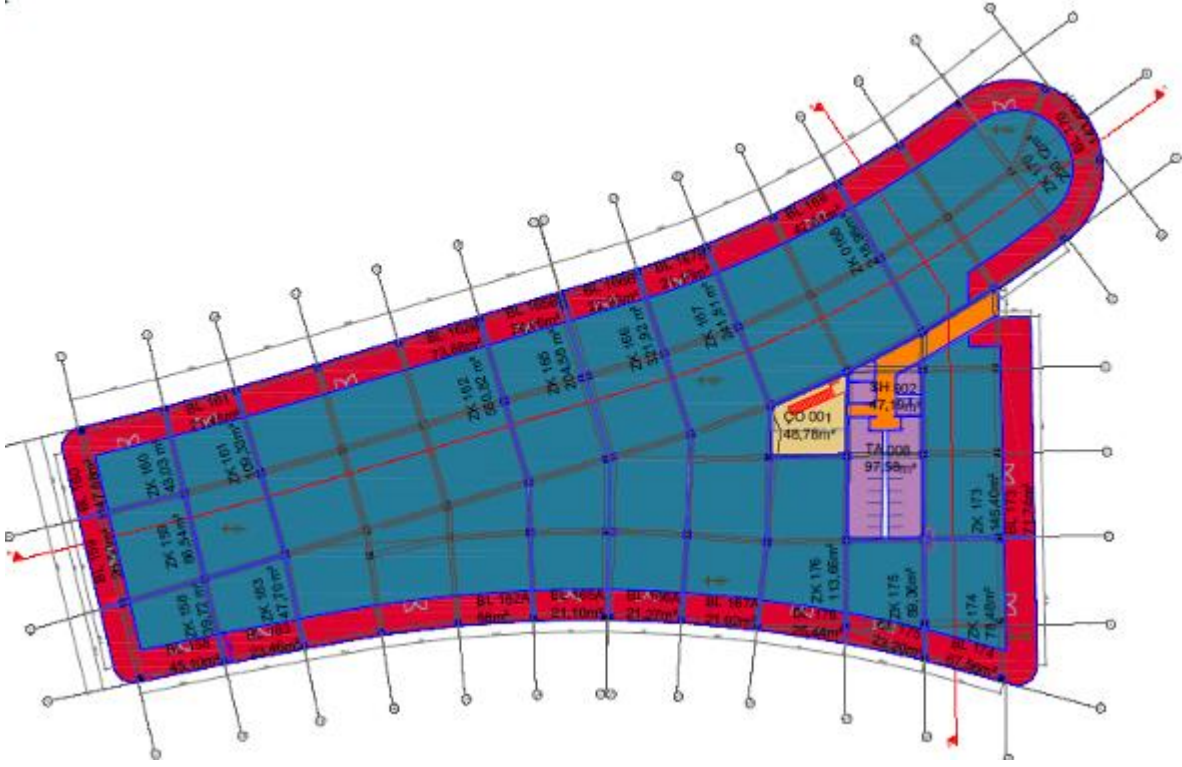
A Blok: A blok mevcutta 3 ayrı mağazaya bölünmüş olup toplam 4.567,85 m² kapalı kiralanabilir alana sahiptir.



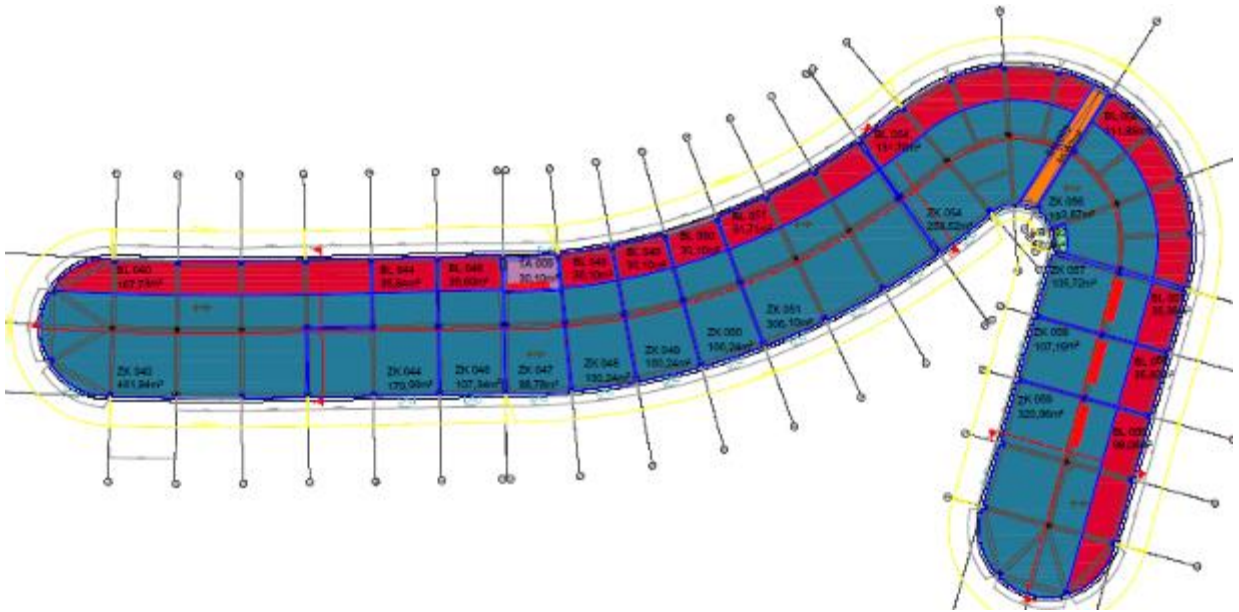
C Blok: C blok mevcutta bazı mağazaların birleştirilmesiyle beraber toplam 33 ayrı mağazadan oluşmaktadır. Toplam 7.066,43 m² kapalı kiralanabilir alana sahiptir. Blok dahilinde projesinde gösterilmeyen ve bazı mağazalar için tanımlanan toplamda 722,82 m² açık teras alanı bulunmaktadır. Bloğun deniz tarafında yer alan mağazaları asma katlı olarak projelendirilmiştir.



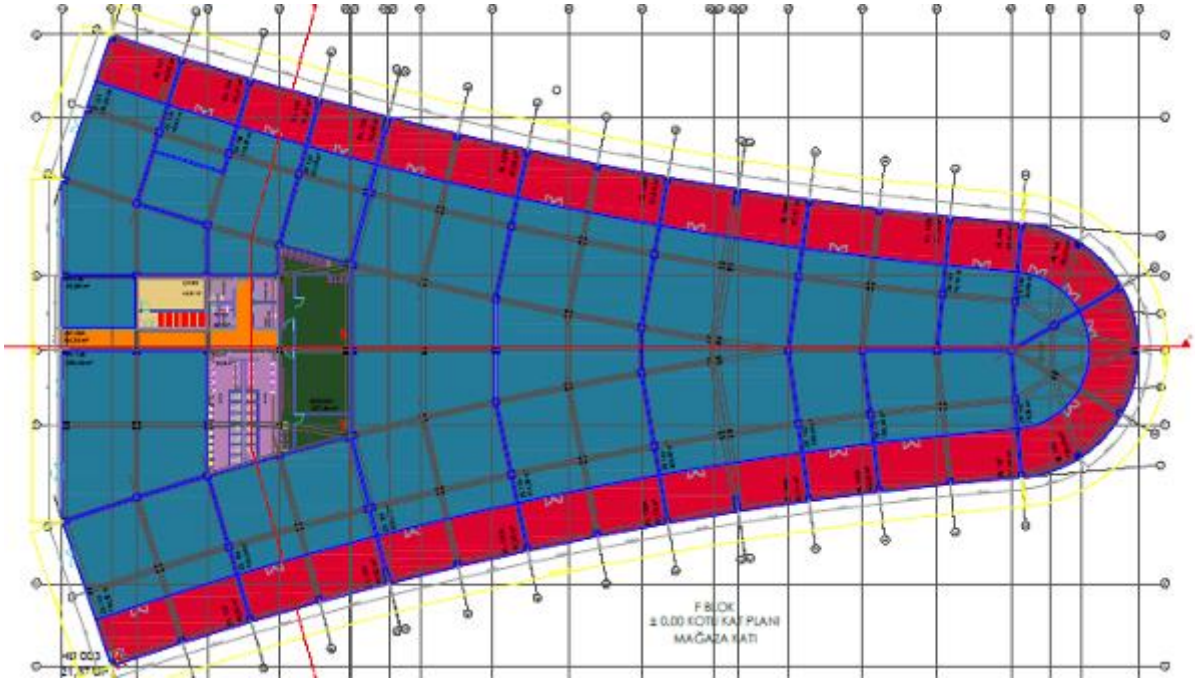
D Blok: D blok mevcutta bazı mağazaların birleştirilmesiyle beraber toplam 16 ayrı mağazadan oluşmaktadır. Toplam 3.305,01 m² kapalı kiralanabilir alana sahiptir. Blok dahilinde projesinde gösterilmeyen ve bazı mağazalar için tanımlanan toplamda 184,65 m² açık teras alanı bulunmaktadır.



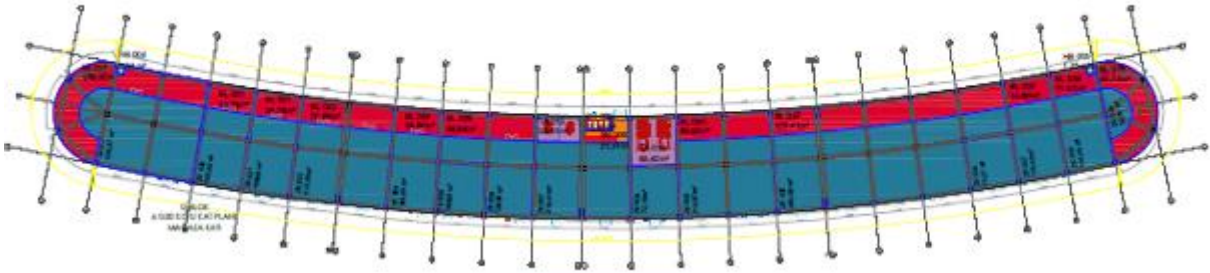
E Blok: E blok mevcutta bazı mağazaların birleştirilmesiyle beraber toplam 14 ayrı mağazadan oluşmaktadır. Toplam 3.767,62 m² kapalı kiralanabilir alana sahiptir. Blok dahilinde projesinde gösterilmeyen ve bazı mağazalar için tanımlanan toplamda 868,57 m² açık teras alanı bulunmaktadır. Bloğun deniz tarafında yer alan mağazaları asma katlı olarak projelendirilmiştir.



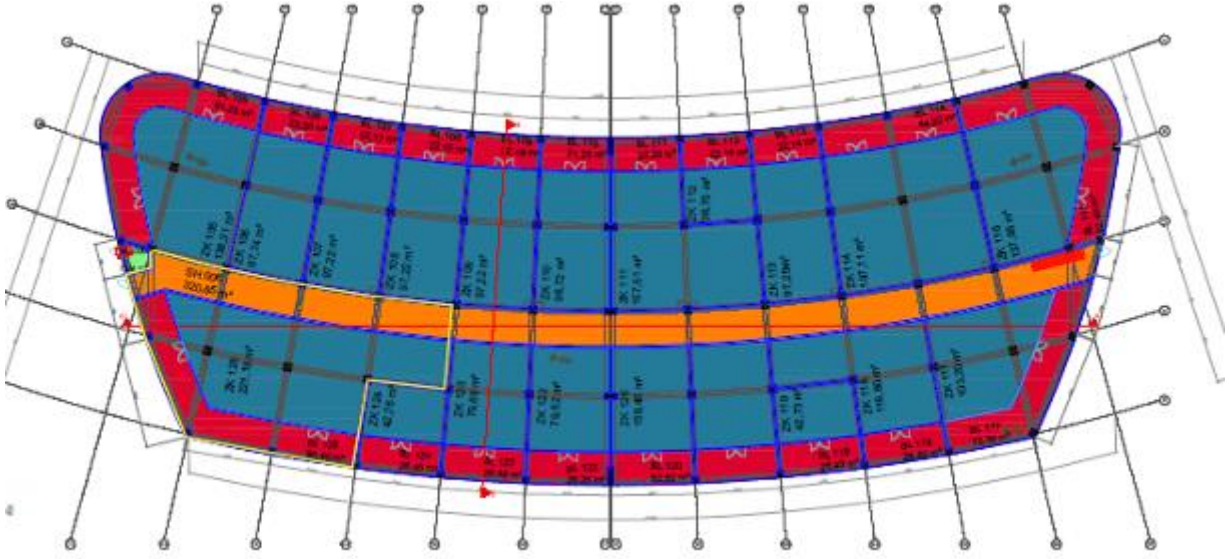
F Blok: F blok mevcutta bazı mağazaların birleştirilmesiyle beraber toplam 16 ayrı mağazadan oluşmaktadır. Toplam 4.849,84 m² kapalı kiralanabilir alana sahiptir.



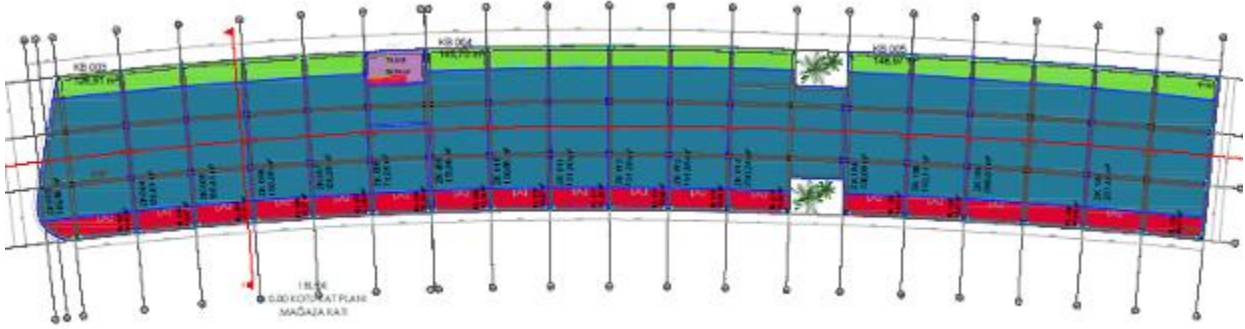
G Blok: G blok mevcutta bazı mağazaların birleştirilmesiyle beraber toplam 15 ayrı mağazadan oluşmaktadır. Toplam 3.153,96 m² kapalı kiralabilir alana sahiptir. Blok dahilinde projesinde gösterilmeyen ve bazı mağazalar için tanımlanan toplamda 323,47 m² açık teras alanı bulunmaktadır.



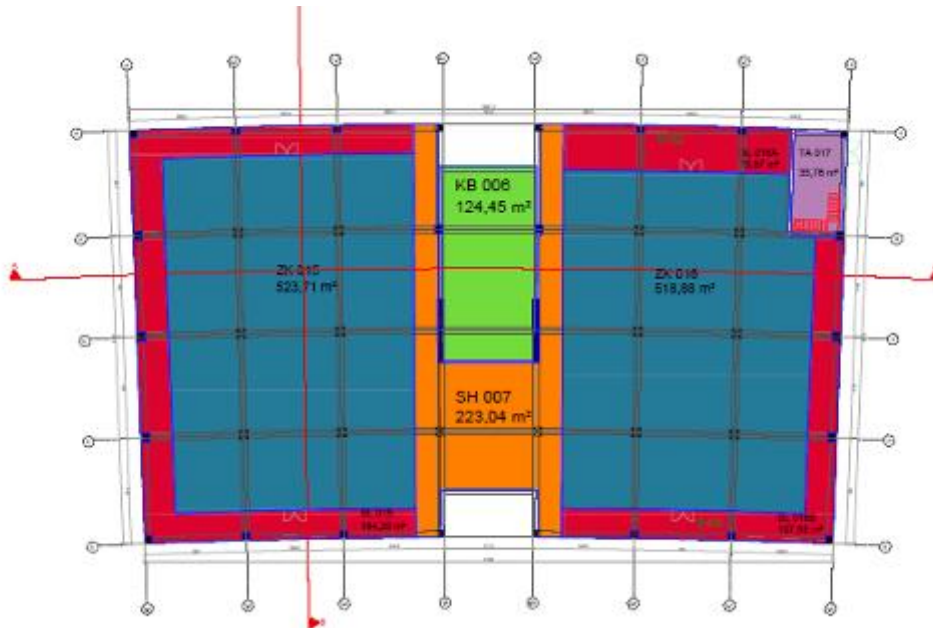
H Blok: H blok mevcutta bazı mağazaların birleştirilmesiyle beraber toplam 19 ayrı mağazadan oluşmaktadır. Toplam 3.249,52 m² kapalı kiralabilir alana sahiptir. Blok dahilinde projesinde gösterilmeyen ve bazı mağazalar için tanımlanan toplamda 349,52 m² açık teras alanı bulunmaktadır.



I Blok: I blok mevcutta bazı mağazaların birleştirilmesiyle beraber toplam 16 ayrı mağazadan oluşmaktadır. Toplam 3.484,41 m² kapalı kiralanabilir alana sahiptir. Blok dahilinde projesinde gösterilmeyen ve bazı mağazalar için tanımlanan toplamda 521,96 m² açık teras alanı bulunmaktadır.



J Blok: J blok mevcutta tek bir mağazadan oluşmaktadır. Toplam 1.687,34 m² kapalı kiralanabilir alana sahiptir. Mahallinde proje hilafı olarak 2.kat inşa edilmiştir. Değerlemede dikkate alınmamıştır.



N Blok: N blok mevcutta toplam 12 ayrı mağazadan oluşmaktadır. Toplam 730,26 m² kapalı kiralananabilir alana sahiptir.



M Blok: M blok eğlence/sinema alanından oluşmaktadır. Toplam 3.725,00 m² kiralananabilir alana sahiptir.

Otel Bloğu-L Blok: Tuzla Belediyesi'nde incelenen onaylı mimari tadilat projesine göre, proje kapsamında yer alan otel bloğu tek katlı olarak projelendirilmiştir. Blok toplam inşaat alanı 10.583,70 m²'dir. Projesinde zemin katta resepsiyon, kat bahçeleri, kat holleri, balkonlar, 130 adet standart oda, 2 adet süit oda, 2 adet toplantı odası, dükkan üniteleri, galeri boşlukları, tesisat alanları, balkon hacimleri ve kat holleri yer almaktadır. Otelde yer alan standart odalar 30-35 m² alan aralığında, süit odalar ise 100 m² alanlı olarak projelendirilmiştir. Blok girişi zemin kat seviyesinden Tema Park alanının güneyindeki ulaşım aksı tarafından sağlanmaktadır. Ayrıca otele ait kongre merkezi olması planlanan, yaklaşık 3.051,44 m² inşaat alanlı olarak projelendirilmiş **K Blok** inşaatı da devam etmektedir.

Tablo. 29 Otel Bloğu:

BLOK	KAT	NİTELİK	ODA SAYISI	TOPLAM ALAN, m ²
L	Zemin	Otel	132	10.583,70

Tema Park ve Akvaryum Alanı: Değerleme konusu Viaport Marin Projesi kapsamında yer alan Tema Park, proje alanının, kuzey sınırında yer almakta olup, diğer fonksiyon alanları bahsi geçen tema park alanı ile bağlantılı olarak projelendirilmiştir. Toplam 370.989,98 m² yüzölçümüne sahip olan proje alanı üzerinde inşa edilecek olan Tema Park, Yapı Ruhsatı'nda "Rekreasyon Alanı" olarak tanımlanmış olup, toplam 150.784,38 m² alan için inşaat ruhsatı düzenlenmiştir. Bu alanın büyük bir kısmı otopark alanına, yaklaşık 50 dönümlük alanı da temapark alanına ayrılmıştır. Tema Park Alanı A.V.M. bloğu, otel bloğu ve yat limanı alanlarının kuzeyinde konumlu olup, girişi proje alanının kuzey cephesinden sağlanacaktır. Tema Park alanında değerlendirme tarihi itibari ile inşaat çalışmaları tamamlanmıştır. Temapark alanında ayrıca yaklaşık 7.000 m² alanlı akvaryum alanı yapılması ve Mayıs 2016 tarihinde faaliyete geçmesi hedeflenmektedir. Mevcutta akvaryum alanının inşaat çalışmaları devam etmektedir.



Tablo. 30 Tema Park Ünite Listesi:

ÜNİTE LİSTESİ
RED FİRE
BALANCE
AIR RACER
FORMULA MARINA*
JELLY FISH
FAMILY COASTER
OCTOPUS
SEA STORM
ORCA
PEARL WHEEL
RED BARON
CLOWN FISH
EIGHT
SPIN BUMPER CAR*
MERRY GO
PIC A BOO
JUNIOR SHIP

*Rapor tarihi itibarıyla aktif olmayıp yakında faaliyete geçecektir.

Yat Limanı-MİMARİ PROJE VERİLERİ: Proje kapsamında "Yat Limanı" alanında toplam 6 ayrı bağlama alanı grubu projelendirilmiştir. 1. Grup 10 m x 4,35 m ebatlarında ve 80 yat kapasiteli, 2. Grup 12 m x 4,85 m ebatlarında ve 289 yat kapasiteli, 3. Grup 15 m x 5,80 m ebatlarında ve 274 yat kapasiteli, 4. Grup 18 m x 6,30 m ebatlarında ve 121 yat kapasiteli, 5. Grup 21 m x 6,70 m ebatlarında ve 38 yat kapasiteli, 6. Grup 25 m x 7,25 m ebatlarında ve 21 yat kapasiteli olarak planlanmıştır.

Mimari proje verilerine göre tasarlanan yat limanı toplam 823 yat kapasitelidir. Yat bağlama alanı grupları arasında en büyük yüzdeyi %35 ile 2. Grup, %33 ile 3. Grup oluşturmaktadır. En düşük yüzdeyi ise %3 ile mega yatlar olarak tanımlanan büyük alanlı yatlar için tasarlanmış olan 6. Grup oluşturmaktadır.

Aşağıdaki tabloda yat limanı bağlama yerine ait proje bilgileri detaylı olarak gösterilmiştir.

Tablo. 31 Yat Limanı-Bağlama Yeri Proje Bilgileri:

GRUP	BAĞLAMA YERİ			YAT	
	Boy (Metre)	En (Metre)	Toplam, m ²	Adet	Alan, m ²
1	10,00	4,35	43,50	80	3.480,00
2	12,00	4,85	58,20	289	16.819,80
3	15,00	5,80	87,00	274	23.838,00
4	18,00	6,30	113,40	121	13.721,40
5	21,00	6,70	140,70	38	5.346,60
6	25,00	7,25	181,25	21	3.806,25
TOPLAM			624,05	823	67.012,05



Yat limanı dahilinde yatların bağlanacağı 85-132-186-248-290 ve 276 metre uzunluklarına sahip toplam 6 adet yüzer iskele projelendirilmiş ve mevcutta inşa edilmiştir.

Tablo. 32 Yat Limanı-Yüzer İskele Bilgileri:

YÜZER İSKELE	UZUNLUK (m)
A	85
B	132
C	186
D	248
E	290
F	276



-Yat Limanı / Yüzer İskele Uzunlukları-

Yat Limanı-MEVcut DURUM VERİLERİ: Mevcut durumda inşa edilen "Yat Limanı" alanında toplam 6 ayrı bağlama alanı grubu yer almaktadır. 1. Grup 10 m x 4,35 m ebatlarında ve 13 yat kapasiteli, 2. Grup 12 m x 4,85 m ebatlarında ve 335 yat kapasiteli, 3. Grup 15 m x 5,80 m ebatlarında ve 238 yat kapasiteli, 4. Grup 18 m x 6,30 m ebatlarında ve 106 yat kapasiteli, 5. Grup 20 m x 6,70 m ebatlarında ve 9 yat kapasiteli, 6. Grup 25 m x 7,25 m ebatlarında ve 18 yat kapasiteli olarak uygulanmıştır.

Mevcut durumda inşa edilen yat limanı toplam 719 yat kapasitelidir. Yat bağlama alanı grupları arasında en büyük yüzdeyi %47 ile 2. Grup, %33 ile 3. Grup oluşturmaktadır. En düşük yüzdeyi ise %1 ve %3 ile mega yatlar olarak tanımlanan büyük alanlı yatlar için tasarlanmış olan 5. ve 6. Gruplar oluşturmaktadır.

Aşağıdaki tabloda yat limanı bağlama yerine ait mevcut durum bilgileri detaylı olarak gösterilmiştir.

Tablo. 33 Yat Limanı-Bağlama Yeri Mevcut Durum Bilgileri:

GRUP	BAĞLAMA YERİ			YAT	
	Boy (Metre)	En (Metre)	Toplam, m ²	Adet	Alan, m ²
1	10,00	4,35	43,50	13	565,50
2	12,00	4,85	58,20	335	19.497,00
3	15,00	5,80	87,00	238	20.706,00
4	18,00	6,30	113,40	106	12.020,40
5	20,00	6,70	134,00	9	1.206,00
6	25,00	7,25	181,25	18	3.262,50
TOPLAM				719	57.257,40

O Blok (Marina Ticari Üniteler): Prefabrik malzemeden inşa edilecek olan marina dahilindeki O Blok marinaya ait mağazalar amacıyla kullanılacak olup toplam brüt 713,00 m² alanlı olarak projelendirilmiştir.

Y Blok (Marina Sosyal Tesis ve Yönetim Binaları): Prefabrik malzemeden inşa edilecek olan marina dahilindeki Y Blok marinaya ait sosyal tesis ve yönetim amacıyla kullanılacak olup brüt 1421,60 m² alanlı olarak projelendirilmiştir.

S1-S2 Blok (Marina Sosyal Tesis): Betonarme malzemeden inşa edilecek olan marina dahilindeki S1-S2 Blok marinaya ait sosyal tesis amacıyla kullanılacak olup toplamda brüt 362,00 m² alanlı olarak projelendirilmiştir.

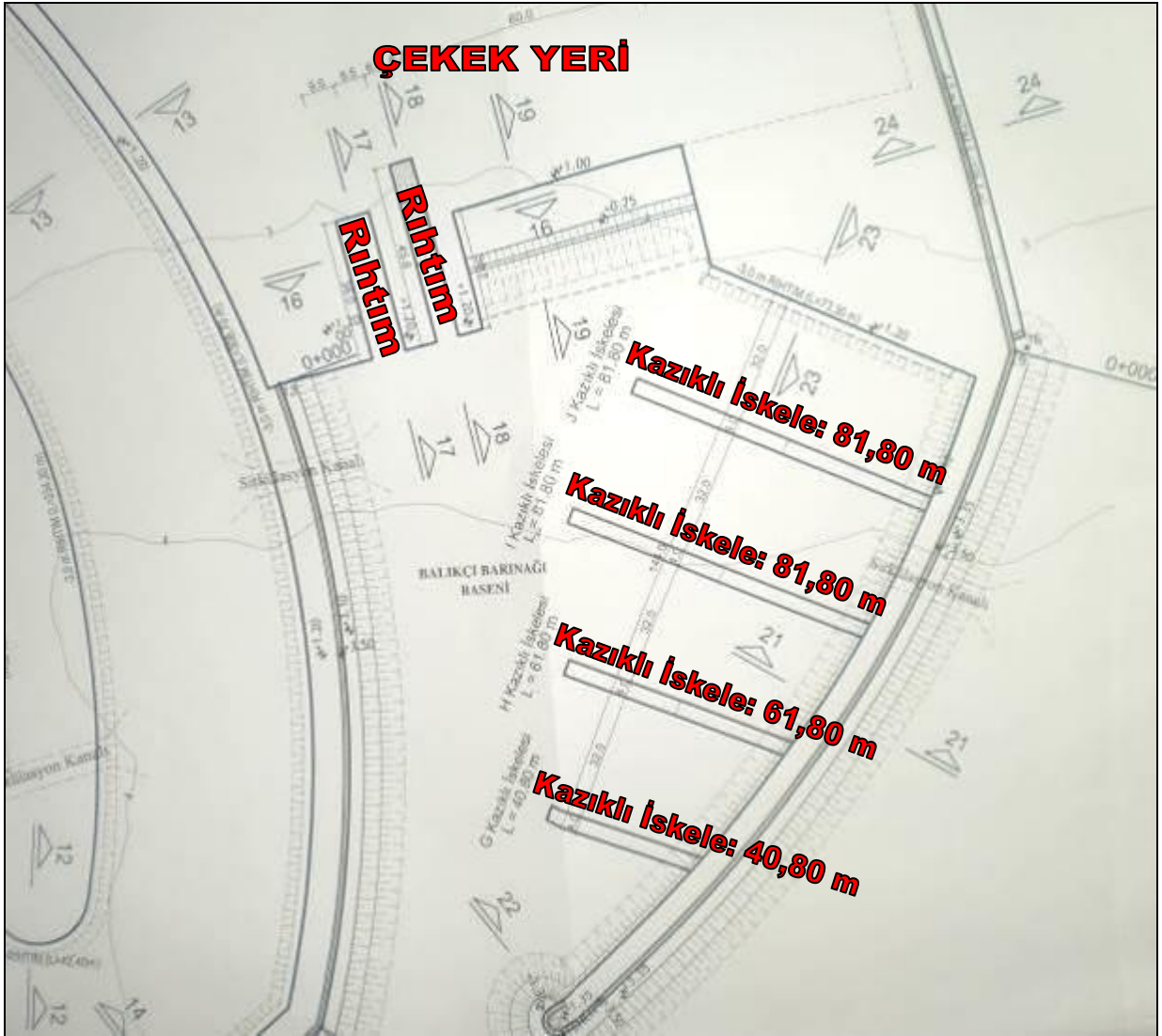
S3 Blok (Marina Sosyal Tesis): Betonarme malzemeden inşa edilecek olan marina dahilindeki S3 Blok marinaya ait sosyal tesis amacıyla kullanılacak olup brüt 150,30 m² alanlı olarak projelendirilmiştir.

S4 Blok (Marina Sosyal Tesis): Prefabrik malzemeden inşa edilecek olan marina dahilindeki S4 Blok marinaya ait sosyal tesis amacıyla kullanılacak olup brüt 359,94 m² alanlı olarak projelendirilmiştir.

Z Blok (Tren ve Servis İstasyonu): Çelik malzemeden inşa edilecek olan Z Blok tren ve servis istasyonu binası olarak kullanılacak olup yaklaşık brüt 220,00 m² alanlı olarak projelendirilmiştir.

TM01&TM02 Blok (Trafo Merkezi): Betonarme malzemeden inşa edilecek olan trafo merkezi blokları toplamda brüt 110,10 m² alanlı olarak projelendirilmiştir.

Balıkçı Barınağı: Proje alanının güneybatı cephesinde yer alan ve değerlendirme konusu proje öncesinde faal olan balıkçı barınağı, sözleşmede belirtildiği üzere proje kapsamında yenilenecektir. İnşa edilen balıkçı barınağı kapsamında 300 t (-5,00) ve 75 t (-4,00) Travellift rıhtımı, balıkçı gemisi tamir yeri (çekkek yeri), 40,80 metre, 61,80 metre ve 2 adet 81,80 metre olmak üzere toplam 4 adet kazıklı iskele, ağ tamir yeri ve deposu, balık satış yeri, balıkçı lokali, akaryakıt pompası, soğuk hava deposu ve buz üretme ünitesi ile balıkçı barınağı ve ilgili bakanlık için 2 adet idari bina yer almaktadır. Taşınmazların inşaatı için "P1&P2 Bloklar" olarak toplamda 315,63 m² alanlı 2 adet tadilat yapı ruhsatı düzenlenmiştir.



-Balıkçı Barınağı Kompleksi-

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

8.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Ana ulaşım arteri olan D-100 Karayolu ve inşa edilen Marmaray Hattı'na yakın konumlu olması,
- Projenin karma proje niteliğinde olması,
- İstanbul kent ölçeğinde az rastlanabilir büyüklükte bir proje alanına sahip olması,
- Proje kapsamında yer alan alışveriş merkezinin son yıllarda cazibesi artan açık hava konseptine özgün mimaride olması,

❖ ZAYIF YANLAR

- Projenin kent merkezine uzak konumda olması,
- Taşınmazın yakın çevresinin plansız gelişmiş olması,

❖ FIRSATLAR

- Proje kapsamında yer alan Eğlence/Temapark fonksiyonu açısından ülke ölçeğinde gerçekleşen ilk örneklerden olması,

❖ TEHDİTLER

- Eğlence/Temapark fonksiyonu içeren projenin ülke ölçeğinde gerçekleşen ilk örneklerden olması ve bu sebeple ziyaretçi yoğunluğunun kullanım izni hakkı süresince doğrusal bir artış grafiği gösterip göstermeyeceğinin kestirilememesi.

8.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Konu gayrimenkul için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkulün bulunduğu bölge, çevresel etkiler, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "yasal olarak izin verilebilir olma" kriteri doğrultusunda onaylanmış ve hayata geçirilen "Yeşil Alan-Yat Limanı-Meydan-Çekek Alanı-Balıkçı Barınağı-Yaya Yolu" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

8.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Türkiye Genel Ekonomik ve Demografik verileri doğrultusunda 2015 yıl sonu verilerine göre %2 oranında nüfus artış hızı gösteren İstanbul İli'nde hizmetler sektöründe yaşanan gelişmeler ve ekonomik beklentiler ışığında nüfus artış hızının ivme kazababileceği düşünülmektedir. Özellikle gayrimenkul ve altyapı konularında son 4 yıldır yaşanan gelişmeler ile il sınırlarının değiştiği, kent çeperi olarak adlandırılan ancak yeni gelişim bölgeleri olarak tanımlanabilecek ilçelerin oluştuğu gözlemlenmektedir.

Sanayinin ülke ekonomisine olan katkısının büyükşehirlerde azalması, kentsel dönüşüm projelerinin yoğunlaşması, Üçüncü Havalimanı, Tüp Geçit projeleri, raylı sistem toplu taşıma projeleri gibi özellikle altyapı ve ulaşım alanlarında yapılan yatırımlar ile İstanbul İli, Anadolu Yakasında yer alan ilçelerde son yıllarda nüfus artış hızının arttığı gözlemlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu Tuzla İlçesi demografik ve ekonomik yapının gelişim ve değişim gösterdiği başlıca ilçelerimizden biri olup, bölgede markalı konut projelerinin haricinde turizm, ticaret ve karma fonksiyonlu proje yatırımları gerçekleşmektedir.

Değerleme konusu projenin konumlu olduğu bölgede konu proje (Marina Projesi) yanı sıra, mevcutta inşa edilmekte olan 400 yataklı Tuzla Devlet Hastanesi, 3.köprü yolu bağlantısının ve Marmaray hattının ilçe sınırlarından geçecek olması, Marmaray çıkışı çevre düzenlemesi projesi altında merkezde inşa edilecek olan sosyal/kültürel alanlar ve nitelikli inşaat firmaları tarafından konut/ticari ünitelerden oluşan projelerin inşa edilmesiyle birlikte nüfus yoğunluğunun düzenli artmasına paralel olarak bölgenin gelişiminin de artması beklenmektedir.

Tuzla İlçe merkezinde Marmaray Projesi'nin 3 durağı bulunmaktadır. İstanbul İli'nin doğu sınır ilçesi konumunda olmasına rağmen, Sabiha Gökçen Havaalanı'na yakınlığı, deniz ve karayolu ulaşımındaki gelişimler (3.köprü bağlantı yolları) ile birlikte ilçenin ulaşım açısından İstanbul'un merkezine entegrasyonu kolaylaşmaktadır. Tüm bu gelişmeler doğrultusunda taşınmazın bulunduğu Tuzla İlçesi'ne yatırım bölgesi gözüyle bakılmaktadır.

Değerleme çalışmasında; konu alan üzerinde geliştirilecek projenin maliyet yatırımı "Maliyet Analizi Yöntemi" ile projenin gelir kalemlerinin oluşturacak veriler piyasadan "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ile elde edilmiş olup "Nakit Gelir Akımları Analizi Yöntemi" kullanılarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

8.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu alan üzerinde inşa edilmekte olan Viaport Marin Projesi kapsamında projelendirilmiş Otel, AVM, Tema Park ve Yat Limanı tesislerine ilişkin yapılan incelemeler Pazar Araştırmaları başlığı altında verilmiştir.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

✓ **ARSA EMSALLERİ**

Emsal 1. Değerlemeye konu projenin hizasında yer alan tersane parselleri hakkında emlak ofisi ile yapılan görüşmede tersane arsalarının tam mülkiyetli olması halinde m² birim değerinin 2.000-2.500-TL civarında olabileceği beyan edilmiştir.

(Birim Arsa Değeri= 2.000-2.500-TL/m²) (İrtibat: Emlak Ofisi-Rudi Hason: 549 5820110)

Emsal 2. Değerlemeye konu projenin hizasında yer alan tersane parselleri hakkında emlak ofisi ile yapılan görüşmede tersane arsalarının tam mülkiyetli olması halinde m² birim değerinin 750-800.-USD (Yaklaşık 2.250-TL) civarında olabileceği beyan edilmiştir.

(Birim Arsa Değeri= 2.250-TL/m²) (İrtibat: Century 21 Prestij-Şenay Hanım: 532 7888002)

Emsal 3. Konu taşınmaz ile yakın konumda-Kocaeli Bayramoğlu istikametinde yer alan, yaklaşık 500 dönüm alana sahip marina alanı, 230.000.000.-TL bedelle satılıktır.

(Birim Arsa Değeri= 460-TL/m²) (İrtibat: Caddebostan Gayrimenkul: 533 3259017)

Emsal 4. Tuzla-İçmeler Mahalle sınırlarında, E-5 cepheli, yaklaşık 17.500 m² alanlı, KAKS: 1,75 yapılaşma hakkına sahip "Ticaret-Hizmet" imarlı Otel-Hastane-AVM yapılabilecek arsa 25.000.000.-USD (Yaklaşık 75.000.000.-TL) bedelle satılıktır.

(Birim Arsa Değeri= 4.285-TL/m²) (İrtibat: Akkaya Gayrimenkul-Selma Hn: 532 3609401)

Değerleme konusu projenin parselinin dolgu alanı olması sebebiyle direkt emsal oluşturabilecek veri bulunamamaktadır. Ancak tam mülkiyetli parsellerin değerlerinden ve bölge emlak danışmanlarının beyanlarından yola çıkılarak parselin m² birim satış değerinin 1.900-2.000.-TL civarında olabileceği anlaşılmaktadır.

✓ **OTEL PAZARI**

İstanbul Anadolu Yakası'nda konu projeye yakın konumlu olan turizm tesisleri ve benzer marina/otel konseptine sahip turizm tesisleri ile ilgili elde edilen veriler aşağıda sıralanmıştır:

GREEN PARK HOTEL PENDİK	
	Konum: Kaynarca Mh. Erol Kaya Cd. No:204, Pendik/İst.
	Toplam Oda Sayısı: 538
	Toplam Yatak Sayısı: 1178
	Yıldız Sayısı: 5 Yıldız - ★★★★★
Oda Fiyatları:	Standart Oda : Tek kişi = ~ 70 Euro + K.D.V. (Kahvaltı Hariç)
Genel Özellikler:	Marmara Denizi sahilinde, Sabiha Gökçen Havalimanı'na yaklaşık 500 metre mesafede konumlanmış olan Green Park Pendik Hotel'de 2 kral dairesi, 16 Junior Suite, 2 Executive Suite, 10 Executive Deluxe oda, 4 Executive Premium oda, 32 Executive oda, 2 Executive Challete, 31 Business Premium Oda, 15 Business Challete, 420 standart oda, 4 engelli odası olmak üzere toplam 538 odada 1178 yatak kapasitesi olan tesiste 380 oda deniz manzaralıdır. Otel dahilinde açık-kapalı yüzme havuzu, açık-kapalı otopark alanı, spa&wellness ve toplantı&kongre salonları bulunmaktadır.

ISG AIRPORT HOTEL	
	Konum: İstanbul Sabiha Gökçen Havalimanı, Pendik/İst.
	Toplam Oda Sayısı: 128
	Toplam Yatak Sayısı: 256
	Yıldız Sayısı: 3 Yıldız - ★★★
Oda Fiyatları:	Standart Oda : Tek kişi = ~ 65 Euro + K.D.V. (Kahvaltı Hariç)
Genel Özellikler:	Sabiha Gökçen Havalimanı içerisinde konumlanmış, 4 katlı olarak inşa edilmiş ISG Airport Hotel'de 2 tanesi engelli odası olmak üzere toplamda 116 adet standart oda ve 12 adet süit oda bulunmaktadır. Otelin kara tarafında "oda+kahvaltı" servisi, hava (transit) tarafında ise sadece "oda" servisi mevcuttur. Otel dahilinde 2 adet 41,6 m ² alanlı, 1 adet 309,06 m ² alanlı (balo salonu), 1 adet 80,69 m ² alanlı ve 1 adet 135,64 m ² alanlı olmak üzere toplamda 5 adet toplantı/balo salonu bulunmaktadır. Ayrıca sağlık klübü olarak adlandırılan bölümünde 2 adet masaj salonu, 2 adet sauna ve 1 adet fitness salonu yer almaktadır.


RADISSON BLU HOTEL&SPA		
	Konum:	<i>Çamlıbelde Sitesi, Hasan Tokatlı Sk.No:13, Tuzla</i>
	Toplam Oda Sayısı:	249
	Toplam Yatak Sayısı:	498
	Yıldız Sayısı:	5 Yıldız - ★★★★★
	Oda Fiyatları:	Standart Oda : Tek kişi = ~ 75 Euro + K.D.V. (Kahvaltı Hariç)
Genel Özellikler:	<p>Sabiha Gökçen Havalimanı'na yaklaşık 15 km mesafede bulunan Radisson Blu Hotel'de 202 adet standart oda, 20 adet business class oda, 17 adet junior suit oda, 7 adet one bed room oda ve 3 adet executive süit oda olmak üzere toplamda 249 oda bulunmaktadır. Otel dahilinde 1 adet a la cart restoran, 1 adet ana restoran, ana lobi alanında bulunan 1 adet lobi bar ve havuz alanında bulunan 1 adet havuz bar&restoran olmak üzere toplam 4 adet restoran, 4000 m² alan üzerinde konumlandırılmış SPA&Wellness bölümünde açık-kapalı yüzme havuzu, performans havuzu, fitness merkezi, masaj/sauna odaları, buhar odaları ve türk hamamı bulunmaktadır. Ayrıca 3300 m² alan ve 2 kat üzerinde yer alan 580 m² alanlı, ikiye bölünebilen, 450 kişi kapasiteli balo salonu, 600 kişi kapasiteli konferans salonu ve 30-260 m² arasında değişen alana sahip toplam 9 adet toplantı salonu bulunmaktadır.</p>	

HOTEL DİVAN İSTANBUL ASİA		
	Konum:	<i>Kaynarca Mh, E5 Karayolu Üzeri, No:209, Pendik</i>
	Toplam Oda Sayısı:	231
	Toplam Yatak Sayısı:	462
	Yıldız Sayısı:	5 Yıldız - ★★★★★
	Oda Fiyatları:	Standart Oda : Tek kişi = ~ 60 Euro + K.D.V. (Kahvaltı Hariç)
Genel Özellikler:	<p>25 katlı olarak 2009 yılında açılmış olan, Sabiha Gökçen Havalimanı'na yaklaşık 500 metre mesafede bulunan Hotel Divan İstanbul Asia'da superior, deluxe, deluxe corner ve executive odalardan oluşan toplam 231 oda bulunmaktadır. Otel dahilinde toplam 4 adet restoran, 1454 m² alanlı toplantı alanı, bölünebilen özellikte 765 m² balo salonu ve 40-90 m² arasında değişen alana sahip toplam 9 adet toplantı salonu bulunmaktadır. Tesis dahilinde ayrıca 1 adet fitness merkezi, buhar odası, SPA ve güzellik merkezi de mevcuttur.</p>	

TITANIC BUSINESS HOTEL KARTAL		
	Konum:	<i>Orta Mh, Barbaros Hayrettin P.Cd., No:43, Kartal</i>
	Toplam Oda Sayısı:	192
	Toplam Yatak Sayısı:	384
	Yıldız Sayısı:	5 Yıldız - ★★★★★
	Oda Fiyatları:	Standart Oda : Tek kişi = ~ 60 Euro + K.D.V. (Kahvaltı Hariç)
Genel Özellikler:	<p>Sabiha Gökçen Havalimanı'na yaklaşık 9 km mesafede bulunan Titanic Business Hotel'de 32 m² alanlı superior odalar, 40 m² alanlı deluxe odalar, 60 m² alanlı club süit odalar ve 70 m² alanlı premier süit odalardan oluşan toplam 192 oda bulunmaktadır. Otel dahilinde toplam 4 adet restoran, 3550 m² alan üzerinde kurulu fitness ve SPA merkezi ile 12 kişiden 1200 kişi kapasiteye kadar değişen hacimlerde toplam 23 adet toplantı salonu bulunmaktadır. Tesiste ayrıca havaalanı ve metroya ücretsiz servis imkanları mevcuttur.</p>	

CEVAHİR HOTEL İSTANBUL ASIA		
	Konum:	<i>Yalı Mh, Turgut Özal Bulvarı, No:261, Maltepe</i>
	Toplam Oda Sayısı:	198
	Toplam Yatak Sayısı:	396
	Yıldız Sayısı:	5 Yıldız - ★★★★★
Oda Fiyatları:	Standart Oda : Tek kişi = ~ 65 Euro + K.D.V. (Kahvaltı Hariç)	
Genel Özellikler:	Maltepe İlçe sınırında, sahil yolu üzerinde konumlu olan bulunan Cevahir Hotel İstanbul Asia'da Marmara Denizi ve Adalar manzaralı toplam 198 adet oda bulunmaktadır. Bostancı vapur iskelesine yaklaşık 5 km, Sabiha Gökçen Havalimanına ise yaklaşık 20 km mesafede konumlu olup, konum itibarıyla Avrupa Yakası'na kolay erişim imkanına sahiptir. Otel dahilinde açık ve kapalı yüzme havuzu, Türk Hamamı ve fitness merkezi bulunmaktadır. Otelde her sabah açık büfe tarzında kahvaltı servisi mevcuttur.	


CROWNE PLAZA HOTEL İSTANBUL ASIA		
	Konum:	<i>Kurtköy Mh, Dedepaşa Cd.No:15, Viaport/Pendik</i>
	Toplam Oda Sayısı:	336
	Toplam Yatak Sayısı:	672
	Yıldız Sayısı:	5 Yıldız - ★★★★★
Oda Fiyatları:	Standart Oda : Tek kişi = ~ 80 Euro + K.D.V. (Kahvaltı Hariç)	
Genel Özellikler:	Sabiha Gökçen Havalimanı'na yaklaşık 3 km mesafede bulunan Crowne Plaza Hotel İstanbul Asia'da 35 m ² alanlı standart, deluxe ve club odalar, 40 m ² alanlı corner odalar, 64 m ² alanlı süit odalar ve 400 m ² alanlı presidential süit odadan oluşan toplam 336 oda bulunmaktadır. Otel dahilinde toplam 9840 m ² alan üzerinde kurulu toplantı ve davet alanı mevcuttur. Bu alan içerisinde 10 kişiden 2000 kişi kapasiteye kadar değişen hacimlerde toplam 27 adet toplantı salonu bulunmaktadır. Bu salonlardan 1483 m ² alanlı Topkapı Balo Salonu ve 885 m ² alanlı Beylerbeyi Balo Salonu'nda düğün organizasyonları düzenlenmektedir. Tesiste ayrıca kapalı yüzme havuzu ve fitness merkezi de bulunmaktadır.	


WYNDHAM GRAND İSTANBUL KALAMIŞ MARİNA HOTEL		
	Konum:	<i>Kalamış Mh, Kalamış Fener Cd., No:38, Kadıköy</i>
	Toplam Oda Sayısı:	210
	Toplam Yatak Sayısı:	420
	Yıldız Sayısı:	5 Yıldız - ★★★★★
Oda Fiyatları:	Standart Oda : Tek kişi = ~ 110 Euro + K.D.V. (Kahvaltı Hariç)	
Genel Özellikler:	Kadıköy İlçe sınırında, Kalamış Marina bitişiğinde konumlu olan bulunan Wyndham Grand İstanbul Kalamış Marina Otel'de farklı tiplerde Marmara Denizi/Yat limanı ve şehir manzaralı toplam 210 adet oda bulunmaktadır. Otel dahilinde açık ve kapalı yüzme havuzu, SPA merkezi ve fitness merkezi, 4 adet restoran, toplam 450 kişi kapasiteli 14 adet çok fonksiyonlu toplantı salonu ve 700 m ² alanlı balo salonu ile 250 araçlık otopark alanı bulunmaktadır.	

✓ **A.V.M. PAZARI**

Değerlemeye konu projeye yakın ve benzer konumda olan alışveriş merkezleri incelenmiş olup elde edilen veriler sıralanmıştır:

VIAPORT AVM			
	Pendik ilçe sınırlarında yer alan Viaport AVM, TEM Otoyolu'na cepheli konumdadır. 310.000 m ² arsa üzerinde 81.500 m ² kapalı alana, 66.000 m ² kiralanabilir alana ve 3500 araçlık otoparka sahiptir. 187 adet ticari ünitenin yer aldığı alışveriş merkezinde dünyanın önde gelen markaları yer almaktadır. 15.08.2008 yılında hizmete açılmıştır.		
ARSA ALANI (m ²)	KİRALANBİLİR ALAN (m ²)	MAĞAZA SAYISI	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
310.000	66.000	187	15.08.2008

PENDORYA AVM			
	Pendorya AVM, Pendik ilçe sınırları içerisinde D-100 Karayolu'na cepheli, D-100 Karayolu ile TEM bağlantı yolunun kesiştiği köşe konumdadır. 23.182 m ² arsa üzerinde konumlu AVM toplam inşaat alanı 80.648 m ² , toplam 8 kattan oluşmaktadır. 30.504 m ² kiralanabilir alana sahip A.V.M de 120 adet bağımsız bölüm mevcuttur. 17.12.2009 tarihinde hizmete açılmıştır.		
ARSA ALANI (m ²)	KİRALANBİLİR ALAN (m ²)	MAĞAZA SAYISI	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
23.182	30.504	120	17.12.2009

NEOMARİN AVM			
	Neomarin AVM, Pendik İlçe sınırları içerisinde yer alan AVM, D-100 Karayolu'na cepheli konumdadır. 35.000 m ² arsa üzerinde 81.500 m ² kapalı alana, 36.000 m ² kiralanabilir alana ve 1600 araçlık kapalı ve açık otoparka sahiptir. 130 adet ticari ünitenin yer aldığı Alışveriş merkezi 17.04.2009 tarihinde hizmete açılmıştır.		
ARSA ALANI (m ²)	KİRALANBİLİR ALAN (m ²)	MAĞAZA SAYISI	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
35.000	36.000	130	17.04.2009

GEBZE CENTER


Gebze İlçe sınırlarında yer alan AVM, D-100 Karayolu'na cepheli konumdadır. 61.000 m² arsa alanı üzerinde inşa edilmiş olan Gebze Center AVM, 10.500 m² alanlı hipermarket, 7.600 m² alanlı yapı market, 2.800 m² alanlı elektronik market, 23.100 m² alanlı mağaza, 4.800 m² alanlı kafe&restoran ve 6.200 m² alanlı eğlence alanına sahiptir. İçerisinde go-kart pisti, buz pisti, bowling salonu, çocuk eğlence merkezi, 5D sinema salonu ve 1450 araçlık otopark alanı bulunmaktadır.

ARSA ALANI (m ²)	KİRALANBİLİR ALAN (m ²)	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
61.000	55.000	03.10.2010

İSTANBUL CITY PORT – PENDİK MARİNA


136.300 m² dolgu alanında inşa edilen Pendik Marina 2010 yılı ilk çeyreğinde hizmete açılmıştır. İstanbul'da faaliyete geçen 3. marina olma özelliğine sahip olan marında 11 yüzer iskele ve 752 yat bağlama kapasitesi, 200 tona kadar ağırlığı olan tüm yatların karaya çekilip bakım/onarım işlerinin yapıldığı 16.000 m² alanlı çekek alanı, yat ve yelken klübü, 550 araç kapasiteli açık-kapalı otopark alanı, akaryakıt pompası, hangarlar ve 14.000 m² kiralananabilir alana sahip A.V.M. ünitesi bulunmaktadır.

PROJE ALANI (m ²)	KİRALANBİLİR ALAN (m ²)	MAĞAZA SAYISI	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
136.300	14.000	100	2010 1. Çeyrek

✓ EĞLENCE TEMALİ KARMA PROJELER:
VİALAND


Dünyada ve Türkiye'de bir tema parkı, AVM ve gösteri merkeziyle birleştiren ilk alışveriş, eğlence ve yaşam kompleksi olan VIALAND, Gürsoy Grup ve Via Properties ortaklığında, 650 milyon dolar değerindeki yatırım bedeliyle 26 Mayıs 2013'te ziyarete açılmıştır. Eyüp ilçe sınırında yaklaşık 600 dönüm arazi üzerinde inşa edilen proje dahilinde 92.245 m² kiralananabilir ticari alan, 154 oda+2 mağaza içeren 10.315 m² alanlı otel bloğu, 2000 m²'lik alanda yükselen Vialand Şatosu ve 100.000 m² alanlı gösteri merkezi dahilinde 15 bin kişilik konser alanı, rekreasyon alanları, gölet ve çeşitli aktivite alanları bulunmaktadır.

ORTALAMA YILLIK ZİYARETÇİ SAYISI (KİŞİ)	GİRİŞ ÜCRETİ (TL/KİŞİ)	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
~750.000	40,00-65,00	26.05.2013

TURKUAZOO		
 	<p>Türkiye'nin ilk dev akvaryumu Turkuazoo / İstanbul Sualtı Dünyası Tur. Tic. A.Ş. 22 Ekim 2009'da Avrupa'nın en büyük alışveriş ve yaşam merkezi 'Forum İstanbul/Bayrampaşa'da ziyarete açılmıştır. Global Aquarium firmasının Türkiye temsilcisi İstanbul Sualtı Dünyası A.Ş. tarafından işletilen Turkuazoo 17 milyon Euro'luk bir yatırım ile hayata geçirilmiştir.</p> <p>Turkuazoo ilk 5 ayında 500.000'in üzerinde rekor bir ziyaretçi sayısına ulaşmış, birinci yılını doldurmadan 1 milyonuncu ziyaretçisini ağırlamıştır. Turkuazoo 1,5 yılda 1 milyon 500 binin üzerinde kişi tarafından ziyaret edilmiş olup, özellikle İran, Irak, Suudi Arabistan, Almanya, Bulgaristan, Yunanistan başta olmak üzere 90.000'in üzerinde yabancı turisti ağırlamıştır. Haftanın 7 günü 10:00-20:00 saatleri arasında ziyaretçilere açık olan Turkuazoo giriş ücretleri 25-34,00 TL aralığında değişmektedir.</p>	
ORTALAMA YILLIK ZİYARETÇİ SAYISI (KİŞİ)	GİRİŞ ÜCRETİ (TL/KİŞİ)	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
~1.000.000	25,00-34,00	2009 (Tamamlanmış)

TEMA WORLD PROJESİ - HALKALI		
 	<p>Türkiye'nin en büyük fuar ve kongre merkezinin yer alacağı Halkalı Temapark projesi Halkalı-Atakent bölgesinde, Küçükçekmece Gölü'nün doğusunda yaklaşık 1.50 Ha arazi üzerinde yer alacak olup Mesa-Kantur-Akdaş-Artaş-Öztaş konsorsiyumu tarafından inşa edilecektir. Proje yatırım bedeli 2.5 milyar dolar olarak belirtilmiştir. Toplam 1,4 milyon m² arazinin 1.241.000 m²'lik bölümüne doğa ve eğlence parkı yapılması öngörülmüştür. Arazinin doğa ve eğlence parkı alanı olarak ayrılan bölümü dışındaki alanlara, 20.000 civarında lüks konut ve iş merkezleri projelendirilmiştir. Proje kapsamındaki parklar, havuzlar, sinemalar, kafeler, büfeler, eğlence ve kültür alanları da yer almaktadır. İnşaatına 2012 yılında başlanacak olan projenin 2016 yılında tamamlanması hedeflenmektedir. Proje kapsamında 500.000 m²'lik alan konut, 235.000 m²'lik alan fuar alanı, otel ve kongre merkezi, 450.000 m²'lik alan tema park ve 315.000 m²'lik alan AVM ve ticari ünite alanı olarak planlanmıştır. 1.600.000 m²'lik alanda faaliyet gösterecek olan Tema World olarak adlandırılan tema park dahilinde yılda toplam 3.000.000 kişi ziyaretçi beklentisi belirtilmiştir.</p>	
ORTALAMA YILLIK ZİYARETÇİ SAYISI (KİŞİ)	GİRİŞ ÜCRETİ (TL/KİŞİ)	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
Beklenti= ~3.000.000	-	2016 Yılında tamamlanması bekleniyor. (Na-Tamam)

İSTANBUL AKVARYUM



Dünyanın en büyük tematik akvaryumu olma özelliğine sahip İstanbul Akvaryum içerisinde 6.800 m³ su hacmine sahip, toplam 64 adet tank, birbirinden ilginç türlerin bulunduğu yaklaşık 1.500 çeşit, toplam 15.000 adet deniz ve kara canlısı bulunmaktadır. 10 Mart 2003 tarihinde İ.B.B tarafından ihale edilen İstanbul Akvaryum projesinin yapımı Nuhoğlu İnşaat ve Alt ve Üst Yapı İnşaat tarafından üstlenilmiştir. Projenin işletmesi Nuhoğlu İnşaat, Metal Yapı, Alt ve Üst Yapı İnşaat ve Nas İnşaat gibi 4 büyük şirketin oluşturduğu bir konsorsiyum tarafından yürütülmüş olup, Aqua Florya ile aynı tesis içerisinde konumlandırılmıştır. Proje; 100 dönüm arazi içerisinde, toplam 22.000 m²'lik kapalı alan, 1.200 araçlık 32.000 m²'lik otopark alanı, 6.000 m²'lik ziyaretçi alanı, 2 adet 15 kişilik 6 akslı 5D sinema salonu, 470 m²'lik alana sahip hediyelik eşya birimi, Gezi güzergahı üzerinde 3 kafe ve deniz manzaralı 1 adet restoran bulunmaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve yüklenici firmaların beraber 168.000.000 TL yatırımla hayata geçirdiği İstanbul Akvaryum'un açılışı Haziran 2011'de yapılmış olup projeyi yılda 2,5 milyon ziyaretçinin gezmesi hedeflenmektedir. Hafta içi saat 10:00-19:00, hafta sonu saat 10:00-20:00 saatleri arasında ziyaretçilere açık olan İstanbul Akvaryum giriş ücretleri 25-35 TL aralığında değişmektedir.

ORTALAMA YILLIK ZİYARETÇİ SAYISI (KİŞİ)	GİRİŞ ÜCRETİ (TL/KİŞİ)	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
~1.200.000	25,00-35,00	2011 Tamamlanmış

✓ YAT LİMANI / MARİNA:

İSTANBUL CITY PORT – PENDİK MARİNA



136.300 m² dolgu alanında inşa edilen Pendik Marina 2010 yılı ilk çeyreğinde hizmete açılmıştır. İstanbul'da faaliyete geçen 3. marina olma özelliğine sahip olan marinateda 11 yüzer iskele ve 752 yat bağlama kapasitesi, 200 tona kadar ağırlığı olan tüm yatların karaya çekilip bakım/onarım işlerinin yapıldığı 16.000 m² alanlı çekek alanı, yat ve yelken klübü, 550 araç kapasiteli açık-kapalı otopark alanı, akaryakıt pompası, hangarlar ve 14.000 m² kiralanabilir alana sahip A.V.M. ünitesi bulunmaktadır.

PROJE DOLGU ALANI (m ²)	YÜZER İSKELE	YAT KAPASİTE	TAMAMLANMA TARİHİ
136.300	11 Adet	752	2010 1. Çeyrek

SETUR KALAMIŞ MARİNA	
	<p>Kalamış Marina; ülke genelindeki en büyük ve İstanbul'daki ilk yat limanı özelliğine sahip olup denizde 1291, karada ise 220 adet tekne bağlama kapasitesine sahiptir. Çekek sahasında marina tarafından üstlenilen, yatları karaya çekme, denize indirme ve alt yıkama hizmetlerinin yanı sıra her türlü kışlama ve bakım hizmetleri de sunulmaktadır. Maksimum derinlik 6,5 metre olan marinateda demir atılmamaktadır. Dahilinde palamar bot hizmeti, dalgıç, otopark, akaryakıt istasyonu, bakım hizmetleri ve cafe/market/restoran imkanları bulunmaktadır.</p> <p>2014 Mayıs ayı içinde Türkiye Denizcilik İşletmeleri AŞ'ye ait Fenerbahçe Kalamış Yat Limanı'nın 30 yıl süre ile işletme hakkı devri yöntemiyle özelleştirilmesi ihalesini 664 milyon dolarlık teklif ile mevcutta da marinayı işleten Koç Grubu'na bağlı Tek-Art Marmara kazanmıştır.</p>
YAT KAPASİTESİ (DENİZ)	TAMAMLANMA TARİHİ
1.291	1987

ATAKÖY MARİNA	
	<p>Atatürk Havalimanı'na 7 km mesafede konumlu olan ve İstanbul'un ikinci marinası olma özelliğine sahip olan Ataköy Marina'da 1988 yılında açıldığında 700 adet tekne bağlama kapasitesi mevcut iken, günümüzde tekne ebatlarının artarak değişmesi sebebiyle kapasite 550 olarak ifade edilmektedir. Dahilinde otopark, akaryakıt istasyonu, çekek yeri-bakım hizmetleri, yüzme havuzu, yat klübü, spor sahaları, konferans salonu ve "Ataköy Marina Park" olarak isimlendirilen proje (cafe-restoran alanları) imkanları bulunan marinateda mevcut doluluk oranı %80-85 civarındadır.</p>
YAT KAPASİTESİ (DENİZ)	TAMAMLANMA TARİHİ
550	1988

7.3.1.2. Pazar Araştırması Sonuçları

✓ **ARSA PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Bölgede tersane parselleri ve yakın konumlu ticaret ve turizm imarlı parseller araştırılmıştır. Genellikle üst hakkı kullanımlı olan tersane parsellerinde yapılan araştırmalara göre parsellerin tam mülkiyette olması durumunda m² birim değerlerinin 2.000-2.500.-TL civarında olduğu öğrenilmiştir.

Bu bilgi göz önünde bulundurularak konu proje dolgu alanı için tam mülkiyette olması durumunda m² birim değerinin **2.000.-TL/m² (~625.-EURO/m²)** olabileceğine kanaat edilmiştir.

✓ **OTEL PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

İstanbul Anadolu Yakası ölçeğinde ve konu projeye yakın konumda yer alan turizm tesisleri ile ilgili yapılan araştırmalar sonucunda otellerdeki gecelik oda fiyatının 60-110 Euro arasında olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin konum, potansiyel, müşteri profili ve içerisinde bulunduğu tesis dahilindeki donatı ve fonksiyon alanlarının sunmuş olduğu avantajlar ve markalaşmış otel zincirleri tarafından işletilebilecek nitelikte olması dolayısı ile geliştirilen konu projedeki otel bloğunda gecelik oda fiyatının yaklaşık **88 Euro/Oda/Gece** olacağına kanaat edilmiştir.

Emsal Oteller	Niteliği	Oda Sayısı	Gecelik Oda Fiyatları
GREEN PARK HOTEL PENDİK	5 Yıldız	538	70 €+KDV
ISG AIRPORT HOTEL	3 Yıldız	128	65 €+KDV
RADISSON BLU HOTEL&SPA	5 yıldız	249	75 €+ KDV
HOTEL DIVAN İSTANBUL ASIA	5 yıldız	231	60 €+KDV
TITANIC BUSINESS HOTEL KARTAL	5 yıldız	192	60 €+KDV
CEVAHİR HOTEL İSTANBUL ASIA	5 yıldız	198	65 €+KDV
CROWNE PLAZA HOTEL İSTANBUL ASIA	5 yıldız	336	80 €+KDV
WYNDAM GR. İST. KALAMIŞ MARİNA HOTEL	5 yıldız	210	110 €+KDV



-Otel Emsal Krokisi-

✓ **A.V.M. PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Değerleme konusu proje kapsamında yer alan A.V.M bloğundaki mağaza alanlarının kira gelirlerinin tespitine yönelik yapılan A.V.M pazar araştırması konu projenin yakın civarında yer alan AVM projelerini kapsamaktadır. Yapılan araştırmada, gerek yakın dönemde inşa edilen açık hava konseptinde tasarlanmış A.V.M'ler, gerekse sadece kapalı alan kullanımına sahip A.V.M'lerde aylık birim kira değerinin mağaza alanı, konumu ve işletmenin yer aldığı alt sektör kira kriterleri doğrultusunda farklılık gösterdiği görülmüştür. Genel olarak A.V.M'lerde komple tesis olarak hedeflenen müşteri profiline göre de mağaza ünitelerinin ve bu birimlerin aylık ortalama birim kira değerlerinde değişiklik gösterdiği gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu projede yer alan A.V.M. bloğu dahilindeki mağaza alanları, değerlendirme çalışmasında 5 farklı kategoride sınıflandırılmış olup, "Anchor Mağaza Alanları", "Yeme-İçme Alanları", "Hipermarket/Elektromarket Alanları", "Eğlence Alanları" ve "Mağaza Alanları" olmak üzere 5 ayrı katagoride sınıflandırılmıştır (*Detaylı bilgi "6.2. Gayrimenkulün Tanımı" başlığı altında belirtilmiştir*)

Alışveriş Merkezi	Açılış Tarihi	Mağaza Sayısı	Kiralanabilir Alan,m ²	Aylık Ortalama Kira Değerleri*
VIAPORT AVM	15.08.2008	187	66.000	Küçük Mağaza: 60 USD/m ²
PENDORYA AVM	17.12.2009	120	30.504	Büyük Mağ.:15-25 USD/m ²
				Küçük Mağ.:55-70 USD/m ²
NEOMARİN AVM	09.05.1998	209	48.500	Büyük Mağ.:15-25 USD/m ²
				Küçük Mağ.:40-45 USD/m ²
GEBZE CENTER	03.10.2010	150	55.000	Küçük Mağaza: 40 USD/m ²
PENDİK MARİNA-AVM	2010-1.Çeyr.	100	14.000	Arka Cephe: 45 USD/m ²
				Ön Cephe: 60 USD/m ²

*Kira değerleri USD bazındadır.



-AVM Emsal Krokisi-

Analiz kriterleri doğrultusunda oluşan kategorilerden

“Anchor Mağaza Alanları” statüsünde yer alan ticari birimlerin aylık birim kira değerinin ortalama **20-21 Euro/m²** olacağına kanaatine varılmıştır.

“Yeme-İçme Alanları” statüsünde yer alan ticari birimlerin aylık birim kira değerinin ortalama **40-41 Euro/m²/Ay** olacağı kanaatine varılmıştır.

“Hipermarket/Elektromarket Alanlar” statüsünde yer alan ticari birimlerin aylık birim kira değerinin ortalama **49-50 Euro/m²/Ay** olacağı kanaatine varılmıştır.

“Eğlence Alanları” statüsünde yer alan ticari birimlerin aylık birim kira değerinin ortalama **14-15 Euro/m²/Ay** olacağı kanaatine varılmıştır.

“Mağaza Alanları” statüsünde yer alan ticari birimlerin aylık birim kira değerinin ortalama **35-36 Euro/m²/Ay** olacağı kanaatine varılmıştır.

✓ **TEMA PARK PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

İstanbul genelinde yer alan faal/natamam durumdaki Temalı Park Alanları incelenmiş ve edinilen bilgiler aşağıda tablo olarak belirtilmiştir.

TÜRKİYE ÖLÇEĞİNDE YER ALAN TEMALI PARK ALANLARI VE YILLIK ZİYARETÇİ SAYILARI		
Temalı Park	Ortalama Yıllık Ziyaretçi Sayısı (Kişi)	Giriş Ücreti (TL/Kişi)
Vialand	~750.000	40,00-65,00
Turkazoo	~1.000.000	25,00-34,00
*Tema Word	~3.000.000 (Beklenti)	-
İstanbul Akvaryum	~1.200.000	25,00-35,00

*Konu proje değerlendirme tarihi itibari ile henüz hayata geçmemiş olup, yıllık ziyaretçi sayısı beklenti ve öngörülen veriler doğrultusunda yansıtılmıştır.

DÜNYA ÖLÇEĞİNDE YER ALAN TEMALI PARK ALANLARI VE YILLIK ZİYARETÇİ SAYILARI			
GRUP ADI	2014-2013 YILLARI ARASI ZİYARETÇİ SAYISINDAKİ % DEĞİŞİM	2014 ZİYARETÇİ SAYISI	2013 ZİYARETÇİ SAYISI
WALT DISNEY ATTRACTIONS	1,30	134.330.000	132.549.000
MARLIN ENTERTAINMENT GROUP	5,0	62.800.000	59.800.000
UNIVERSAL PARKS AND RESORTS	10,4	40.152.000	36.360.000
OCT PARKS CHINA	6,3	27.990.000	26.320.000
SIX FLAGS INC.	-1,8	25.638.000	26.100.000
CEDAR FAIR ENTERTAINMENT COMPANY	-0,9	23.305.000	23.519.000
SEAWORLD PARKS & ENTERTAINMENT	-4,3	22.399.000	23.400.000
PARQUES REUNIDOS	-14,6	22.206.000	26.017.000
CHIMELONG GROUP	59,9	18.659.000	11.672.000
SONGCHENG WORLDWIDE	103,6	14.560.000	7.150.000
TOPLAM	5,1	392.039.000	372.887.000

Kaynak: Tea/Aecom 2014 Theme Index and Museum Index

Bahsi geçen temalı parklar, genellikle bir tesis dahilinde faaliyet göstermekte olup, projeler dahilinde A.V.M, rekreasyon alanları, residans, otel fonksiyonları ile bir arada çözümlenmiştir. Değerleme konusu proje, Vialand Projesi hariç olmak üzere, ilçe genelindeki mevcut parklardan nitelik olarak farklılık göstermekte olup, diğer parkların aquapark niteliğinde olduğu tespit edilmiştir. Viaport Marin Projesi'nde yer alan Tema Park'ta 2016 yılında, yıllık ortalama **320.000 kişi** ziyaretçi sayısına erişileceği ve kişi başı giriş ücretinin **7,00.-Euro/Gün/Kişi** (sadece Temapark) olacağı kanaatine varılmıştır. 2016 Mayıs

ayında açılması hedeflenen Akvaryum ünitesi için ise 2016 yılında **260.000 kişi** ziyaretçi sayısına erişileceği ve kişi başı ücretinin **9,25.-Euro/Gün/Kişi** (sadece Akvaryum) olacağı kanaatine varılmıştır.



-Tema Park Emsal Krokisi-

✓ **YAT LİMANI / MARİNA PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI:**

İstanbul genelinde yer alan yat limanı/marinalar incelenmiş ve edinilen bilgiler aşağıda özetlenmiştir.



-Yat Limanları Emsal Krokisi-

Yat Limanı/Marina	Açılış Tarihi	Doluluk Oranı	Yat Kapasitesi	Bağlama Ücreti
PENDİK MARİNA	2010-1.Çeyrek	%65	753	125 Euro/m ² /Yıl
KALAMIŞ MARİNA	1987	%95-100	1291	160 Euro/m ² /Yıl
ATAKÖY MARİNA	1988	%80-85	550	155 Euro/m ² /Yıl

Pazar araştırması sonucunda emsal marinalardaki bağlama ücretleri yukarıdaki tabloda gösterilmiştir. Değerleme konusu projenin konum ve potansiyel olarak emsallerine oranla daha düşük bedelle hizmet

vereceği düşünülerek bağlama ücretinin 2016 yılında **98,70.-Euro/m²/Yıl** olacağı kanaatine varılmıştır.

8.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu projede VİA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 30 yıl süre ile kullanım izni devri ve işletme hakkı tesis edilmiştir. Avan projesinde belirtilen yapılar için inşaat maliyetleri, Nakit Gelir Akımları Tablosu'nda gider kalemlerine veri sağlamak amacıyla hesaplanmıştır. Karma Proje konseptine uygun üst yapı tesisleri (Temapark, Akvaryum, Otel ve AVM bloğu) ile tüm proje alanının zemin altı imalatlarını (dolgu, kazık, dalgakıran-yat limanı vb.) kapsayan maliyet bedelleri ile ilgili yüklenici firma tarafından temin edilen bilgiler, piyasa değerleri ile kontrol edilerek değerlemede dikkate alınmıştır.

Tema Park makine ekipman maliyeti, benzer proje ve benzer alan detaylarına sahip olan Vialand Projesi'nde yer alan makine bedelleri ile karşılaştırılarak öngörülmüş ve maliyet hesabına yansıtılmıştır.

Rapor tarihi itibarıyla otel inşaatının üst yapı çalışmalarının tamamlanması için yaklaşık 12.500.000.-Euro (Tefrişat dahil maliyet fiyatı), Akvaryum inşaatının tamamlanması için yaklaşık 10.000.000.-Euro, A.V.M. sinema bölümünün inşaatının tamamlanması için ise yaklaşık 5.000.000.-Euro harcanması gerekmektedir. Hesaplanan tam değerler nakit akım analizi tablolarında gösterilmiştir.

182.559,53 m² alanlı proje dolgu alanı için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılarak arsa m² birim değeri **1.900.-TL/m² (~600.-Euro/m²)** olarak takdir edilmiştir.

25.02.2013 tarihli sözleşme anlaşıldığı üzere; değerlendirme konusu projeye ait kullanım izni devri ile inşa edilmesi ve işletilmesi hakkı 25.02.2013 tarihi itibarıyla 30 yıl süre ile devredilmiş ve projenin toplam 30 yıllık kullanım izni ve işletilmesi hakkının, değerlendirme raporu tarihi itibarı ile 27 yıl süresi kalmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. Maddesi'nde; "Tapu ve kadastro harçları (4) sayılı tarifede yazılı nispetler üzerinden alınır. Muhtelif işlemler aynı zamanda yapılırsa her işlem ayrı ayrı harca tabidir. Şu kadar ki ifrazen yapılan taksimlerde bu fıkra hükmü uygulanmaz. Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer in üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır." denilmektedir.

Ancak Harçlar Kanunu'nun uygulamasında toplam kullanım hakkı süresi dikkate alınmadığından, hesaplanan değerde piyasadan sapma oranı yüksek olmaktadır. Bu sebeple kullanım izni hakkı değerine ulaşmak için projeden sonsuza kadar elde edilebilecek potansiyel gelirler ile projenin son kullanım tarihine kadar elde edilebilecek potansiyel gelirlerin bugünkü değerleri arasındaki oran "Kullanım İzni Hakkı Kat Sayısı" olarak kabul edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen birim arsa değeri ile hesaplanan Toplam Arsa Değeri ve projenin bugüne kadar harcanan-mevcut maliyetinin toplanması ile elde edilen değer; projenin kalan maliyet bedeli düşülerek hesaplanan "Kullanım İzni Hakkı Kat Sayısı" ile çarpılması sonucu "Projenin Mevcut İmalat Seviyesine Göre Kullanım İzni Hakkı Değeri",

Emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen birim arsa değeri ile hesaplanan Toplam Arsa Değeri ve projenin tüm maliyetinin toplanması ile elde edilen değer in "Kullanım İzni Hakkı Kat Sayısı" ile çarpılması sonucu "Projenin Toplam Kullanım İzni Hakkı Değeri" hesaplanmıştır.

Tablo. 34 Projenin Mevcut İmalat Seviyesine Göre Kullanım İzni Hakkı Değeri – Hesap Detayları

ARTIŞ ORANI	YIL	POTANSİYEL YILLIK NET GELİR (EURO)	İNDİRGEME ORANI (%11,5)	N.B.D. (EURO)
3%	2016	-5.636.735	1,12	-5.055.368
3%	2017	15.714.865	1,24	12.640.403
3%	2018	17.592.937	1,39	12.691.523
3%	2019	18.120.725	1,55	11.724.008
3%	2020	18.664.347	1,72	10.830.249
3%	2021	19.224.277	1,92	10.004.625
3%	2022	19.801.006	2,14	9.241.941
3%	2023	20.395.036	2,39	8.537.398
3%	2024	21.006.887	2,66	7.886.565
3%	2025	21.637.093	2,97	7.285.347
3%	2026	22.286.206	3,31	6.729.962
3%	2027	22.954.792	3,69	6.216.915
3%	2028	23.643.436	4,12	5.742.980
3%	2029	24.352.739	4,59	5.305.175
3%	2030	25.083.321	5,12	4.900.744
3%	2031	25.835.821	5,71	4.527.145
3%	2032	26.610.896	6,36	4.182.026
3%	2033	27.409.222	7,09	3.863.217
3%	2034	28.231.499	7,91	3.568.712
3%	2035	29.078.444	8,82	3.296.657
3%	2036	29.950.797	9,83	3.045.343
3%	2037	30.849.321	10,97	2.813.187
3%	2038	31.774.801	12,23	2.598.728
3%	2039	32.728.045	13,63	2.400.619
3%	2040	33.709.886	15,20	2.217.612
3%	2041	34.721.183	16,95	2.048.557
3%	2042	35.762.819	18,90	1.892.389
3%	2043	36.835.703	21,07	1.748.126
3%	2044	37.940.774	23,49	1.614.861
3%	2045	39.078.997	26,20	1.491.755
3%	2046	40.251.367	29,21	1.378.033
3%	2047	41.458.908	32,57	1.272.982
3%	2048	42.702.676	36,31	1.175.938
3%	2049	43.983.756	40,49	1.086.293
3%	2050	45.303.269	45,15	1.003.481
3%	2051	46.662.367	50,34	926.982
3%	2052	48.062.238	56,13	856.316
3%	2053	49.504.105	62,58	791.036
3%	2054	50.989.228	69,78	730.733
3%	2055	52.518.905	77,80	675.027
3%	2056	54.094.472	86,75	623.567
3%	2057	55.717.306	96,73	576.031
3%	2058	57.388.825	107,85	532.118
3%	2091	152.214.403	3.916,43	38.866
3%	2126	428.310.394	176.811,41	2.422
3%	2135	558.847.917	470.960,07	1.187
3%	2136	575.613.354	525.120,48	1.096
3%	2137	592.881.755	585.509,33	1.013
3%	2148	820.687.006	1.938.908,71	423
3%	2160	1.170.103.434	7.159.056,18	163
3%	2200	3.816.921.622	556.993.934,77	7
3%	2206	4.557.604.029	1.070.285.570,58	4
3%	2362	458.504.544.268	25.373.418.481.865.300,00	0
3%	2363	472.259.680.596	28.291.361.607.279.800,00	0
3%	2364	486.427.471.014	31.544.868.192.117.000,00	0
3%	2370	580.819.838.859	60.614.694.602.996.800,00	0

Tablo. 35 Projenin Mevcut İmalat Seviyesine Göre Kullanım İzni Hakkı Kat Sayısı Hesaplaması

PROJENİN SONSUZA KADAR ÜRETEBİLECEĞİ N.B.D. (EURO)	174.067.955
KULLANIM İZİNİ HAKKI SÖZLEŞME SÜRESİ, YIL	30
KALAN KULLANIM İZİNİ HAKKI SÜRESİ, YIL	27
KALAN KULLANIM İZİNİ HAKKI SÜRESİ N.B.D. (EURO)	151.136.658
KULLANIM İZİNİ HAKKI KAT SAYISI	86,83%

Tablo. 36 Projenin Tamamlanmış Olması Durumuna Göre Kullanım İzni Hakkı Değeri - Hesap Detayları

ARTIŞ ORANI	YIL	POTANSİYEL YILLIK NET GELİR (EURO)	İNDİRGEME ORANI (%11,5)	N.B.D. (EURO)
3%	2016	12.186.664	1,12	10.929.744
3%	2017	15.713.939	1,24	12.639.658
3%	2018	16.935.498	1,39	12.217.248
3%	2019	17.443.563	1,55	11.285.888
3%	2020	17.966.870	1,72	10.425.529
3%	2021	18.505.876	1,92	9.630.758
3%	2022	19.061.053	2,14	8.896.574
3%	2023	19.632.884	2,39	8.218.360
3%	2024	20.221.871	2,66	7.591.848
3%	2025	20.828.527	2,97	7.013.098
3%	2026	21.453.383	3,31	6.478.467
3%	2027	22.096.984	3,69	5.984.593
3%	2028	22.759.894	4,12	5.528.368
3%	2029	23.442.691	4,59	5.106.923
3%	2030	24.145.971	5,12	4.717.606
3%	2031	24.870.350	5,71	4.357.968
3%	2032	25.616.461	6,36	4.025.746
3%	2033	26.384.955	7,09	3.718.851
3%	2034	27.176.503	7,91	3.435.351
3%	2035	27.991.799	8,82	3.173.463
3%	2036	28.831.552	9,83	2.931.540
3%	2037	29.696.499	10,97	2.708.059
3%	2038	30.587.394	12,23	2.501.615
3%	2039	31.505.016	13,63	2.310.909
3%	2040	32.450.166	15,20	2.134.741
3%	2041	33.423.671	16,95	1.972.003
3%	2042	34.426.381	18,90	1.821.671
3%	2058	55.244.236	107,85	512.233
3%	2091	146.526.234	3.916,43	37.413
3%	2126	412.304.668	176.811,41	2.332
3%	2135	537.964.074	470.960,07	1.142
3%	2136	554.102.997	525.120,48	1.055
3%	2137	570.726.086	585.509,33	975
3%	2148	790.018.380	1.938.908,71	407
3%	2160	1.126.377.306	7.159.056,18	157
3%	2200	3.674.285.339	556.993.934,77	7
3%	2206	4.387.288.848	1.070.285.570,58	4
3%	2362	441.370.479.101	25.373.418.481.865.300,00	0
3%	2363	454.611.593.474	28.291.361.607.279.800,00	0
3%	2364	468.249.941.278	31.544.868.192.117.000,00	0
3%	2370	559.114.917.733	60.614.694.602.996.800,00	0

Tablo. 37 Projenin Tamamlanmış Olması Durumuna Göre Kullanım İzni Hakkı Kat Sayısı Hesaplaması

PROJENİN SONSUZA KADAR ÜRETEBİLECEĞİ N.B.D. (EURO)	183.830.946
KULLANIM İZİNİ HAKKI SÖZLEŞME SÜRESİ, YIL	30
KALAN KULLANIM İZİNİ HAKKI SÜRESİ, YIL	27
KALAN KULLANIM İZİNİ HAKKI SÜRESİ N.B.D. (EURO)	161.756.579
KULLANIM İZİNİ HAKKI KAT SAYISI	87,99%

Tablo. 38 Maliyet Yöntemi Analizi İle Projenin Bugünkü Kullanım İzni Hakkı Değeri Hesabı

MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ İLE PROJE DEĞERİ - MEVCUT İMALAT SEVİYESİNE GÖRE	
TOPLAM YAPI DEĞERİ, EURO	117.657.288
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ, m ²	182.559,53
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ, EURO/m ²	600
KULLANIM İZİNİ HAKKI ORANI, %	86,83%
PROJE DEĞERİ (ARSA + YAPI), EURO	227.193.006
KULLANIM İZİNİ HAKKI DEĞERİ, EURO	197.263.142
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA PROJE DEĞERİ, TL	628.046.391

Maliyet Yöntemi Analizi İle değerlendirme konusu 30 yıl süreli kullanım izni devri ve işletme hakkı tesis edilen projenin mevcut imalat seviyesi ile Net Bugünkü Değeri toplam **197.263.142.-Euro (628.046.391.-TL)** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 39 Maliyet Yöntemi Analizi İle Projenin Tamamlanması Durumundaki Kullanım İzni Hakkı Değeri Hesabı

MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ İLE PROJE DEĞERİ - TAMAMLANMIŞ OLMASINA GÖRE	
TOPLAM MALİYET DEĞERİ, EURO	145.146.736
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ, m ²	182.559,53
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ, EURO/m ²	600
KULLANIM İZİNİ HAKKI ORANI, %	87,99%
PROJE DEĞERİ (ARSA + YAPI), EURO	254.682.454
KULLANIM İZİNİ HAKKI DEĞERİ, EURO	224.100.258
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA PROJE DEĞERİ, TL	713.490.403

Maliyet Yöntemi Analizi İle değerlendirme konusu 30 yıl süreli kullanım izni devri ve işletme hakkı tesis edilen projenin mevcut imalat seviyesi ile Net Bugünkü Değeri toplam **224.100.258.-Euro (713.490.403.-TL)** olarak hesaplanmıştır.

8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme çalışmasında "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi" kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda projenin öngörülen yıllık gelirleri yıllara yaygın olarak hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, pazar ve sektöre uygun indirgeme oranı ile indirgenerek, konu projenin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan Viaport Marin Projesi'ne ilişkin varsayım ve kabuller;

- Değerlemeye konu kullanım izni devri ve işletme hakkı tesis edilen İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 36 pafta, 2363-2364 sayılı parsellerin önüne isabet eden alanda inşa edilmekte olan Viaport Marin Projesi kullanım izni hakkı süresi başlangıcı esas alınarak 30 yıl süreli projeksiyon oluşturulmuştur (Sözleşme 2013 yılı Şubat ayına ait olup 30 yıllık süre 2043 yılı Şubat ayında dolmaktadır).

GELİRLERE İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER:

L Blok - Otel Bloğuna İlişkin Öngörüler;

- Otel Bloğunun 2017 yılı başında açılacağı varsayılmıştır.
- Mimari tadilat projesine göre otel bloğu tek kat ve 132 odadan oluşmaktadır.
- Doluluk oranlarının 2017 yılında %50 oranında, 2018 yılında %55, 2019 yılında %57, 2020 yılında %58, 2021 yılında %60, 2022 yılında %65 ve 2023 yılından itibaren ise %67 oranında sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Piyasadan elde edilen veriler doğrultusunda günlük 88.-Euro/Oda değerle kiralanabileceği öngörülmüştür.
- Otel işletmeci primi için net gelir üzerinden %7, brüt gelir üzerinden ise %2 oranında pay ayrılmıştır.
- Genel işletme giderlerinin yanı sıra; Kullanım izni devri ve işletme hakkı sözleşmesi gereği her yıl brüt ciro üzerinden %1 oranında arsa sahibine ödenecek olan İşletme Ciro Payı, yine sözleşme gereği her yıl ödenecek olan sabit kira geliri, yenileme fonu maliyeti ve sigorta gideri Otel-Nakit Gelir Akımı Tablosu'nda gider olarak belirtilmiştir.
- Sözleşme bitiminden önceki 7 yıl için yenileme fonu payı ayrılmayacağı öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı %11,50 olarak kabul edilmiştir.

Risksiz getiri oranı 10 yıllık Eurobond ortalama faiz oranı %5,00 olarak kabul edilmiştir.

Pazar Riski; projenin gerçekleştirildiği bölge özellikleri, karma proje yapısı, sektör risk primleri, proje yönetimi vb. risk bileşenlerinden oluşur. Pazar risk bileşenleri toplamı % 6,50 olarak öngörülmüştür.

Alışveriş Merkezi'ne İlişkin Öngörüler:

- A.V.M. bloğunda 2016 yılı için yıllık ortalama gelir bazlı boşluk kaybı oranı %6 olarak, kira kaybı oranı ise %8 olarak öngörülmüştür.
- A.V.M. bloğunda mağazalardan elde edilen kira gelirlerinin haricinde ATM, kioks, baz istasyonu, v.b. gelirlerin olacağı öngörülmüş ve bu gelirlerinin toplam boşluk ve kira kaybı sonrası brüt kira gelirinin %2'si oranında gerçekleşebileceği öngörülmüştür.
- A.V.M. dahilinde kira artış oranı %3 olarak öngörülmüştür.
- Kullanım izni devri ve işletme hakkı sözleşmesi gereği her yıl brüt ciro üzerinden %1 oranında arsa sahibine ödenecek olan İşletme Ciro Payı, yine sözleşme gereği her yıl ödenecek olan sabit kira geliri, yenileme fonu maliyeti ve sigorta gideri AVM-Nakit Gelir Akımı Tablosu'nda gider olarak belirtilmiştir.
- Sözleşme bitiminden önceki 7 yıl için yenileme fonu payı ayrılmayacağı öngörülmüştür.
- Sigorta gideri birim maliyeti toplam kapalı alan üzerinden 0,75.-Euro/m² olarak öngörülmüş ve her yıl %2 oranında arttırlarak hesaplanmıştır.
- A.V.M dahilinde genel giderler olarak bakım&onarım giderleri öngörülmüş ve toplam yıllık gelirin %2'si oranında kabul edilmiştir. Diğer giderler olarak belirtilen giderler; beklenmeyen diğer giderlerini kapsamakta olup toplam yıllık gelirin %2'si oranında öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı %11,00 olarak kabul edilmiştir.

Risksiz getiri oranı 10 yıllık Eurobond ortalama faiz oranı %5,00 olarak kabul edilmiştir.

Pazar Riski; projenin gerçekleştirildiği bölge özellikleri, karma proje yapısı, sektör risk primleri, proje yönetimi vb. risk bileşenlerinden oluşur. Pazar risk bileşenleri toplamı % 6,00 olarak öngörülmüştür.

Tema Park Alanına İlişkin Öngörüler:

- Tema Park'ın 2016 yılında ise ziyaretçi sayısının yıllık 320.000 kişi olacağı öngörülmüştür.
- 2017 yılında akvaryumunda tam anlamıyla faaliyete geçmesiyle birlikte ziyaretçi sayısının bir önceki yıla göre %13 oranında artacağı, 2018 ve 2019 yıllarında ziyaretçi sayısının %10'ar oranda artacağı, 2020 yılında bir önceki yıla göre %9 artacağı, 2021-2035 yıllarında artış oranının %3 olacağı, 2036-2043 yıllarında ise sabitleneceği öngörülmüştür.
- Tema Park giriş ücretinin bilet fiyatının 2016 yılında akvaryum açılışı ile beraber artış göstererek 7,00 Euro/Kişi olacağı öngörülmüştür.
- Kişi başı bilet fiyatlarının enflasyon da dikkate alınarak %3 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Tema Park'ta güvenlik, temizlik, servis-taşıma, saha animasyonu kalemlerini kapsayan genel giderlerin toplam gelirlerin %21'i oranında, personel giderlerinin toplam gelirlerin %47'si oranında, enerji giderlerinin (elektrik, su, iletişim, yakıt) giderlerinin toplam gelirlerin %4'ü oranında, bakım/onarım giderlerinin toplam gelirlerin %3'ü oranında, tanıtım giderlerinin toplam

gelirlerin %5'i oranında olacağı öngörülmüştür.

- Kullanım izni devri ve işletme hakkı sözleşmesi gereği her yıl brüt ciro üzerinden %1 oranında arsa sahibine ödenecek olan İşletme Ciro Payı, yine sözleşme gereği her yıl ödenecek olan sabit kira geliri, yenileme fonu maliyeti ve sigorta gideri Tema Park-Nakit Gelir Akımı Tablosu'nda gider olarak belirtilmiştir.
- Sözleşme bitiminden önceki 7 yıl için yenileme fonu payı ayrılmayacağı öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı %11,00 olarak kabul edilmiştir.

Risksiz getiri oranı 10 yıllık Eurobond ortalama faiz oranı %5,00 olarak kabul edilmiştir.

Pazar Riski; projenin gerçekleştirildiği bölge özellikleri, karma proje yapısı, sektör risk primleri, proje yönetimi vb. risk bileşenlerinden oluşur. Pazar risk bileşenleri toplamı % 6,00 olarak öngörülmüştür.

Akvaryum Alanına İlişkin Öngörüler:

- Akvaryum bölümünün 2016 yılı Mayıs ayında açılacağı tahmin edilerek 2016 yılı ziyaretçi sayısının 260.000 kişi olacağı öngörülmüştür. 2017 yılında bu rakamın 320.000 kişi olacağı, 2018 ve 2019 yıllarında ziyaretçi sayısının %10'ar oranda artacağı, 2020 yılında bir önceki yıla göre %9 artacağı, 2021-2035 yıllarında artış oranının %3 olacağı, 2036-2043 yıllarında ise sabitleneceği öngörülmüştür.
- Akvaryum bölümü giriş ücretinin bilet fiyatının 2016 yılında 9,25 Euro/Kişi olacağı öngörülmüştür.
- Kişi başı bilet fiyatlarının enflasyon da dikkate alınarak %3 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Akvaryum'da güvenlik, temizlik, servis-taşıma, saha animasyonu kalemlerini kapsayan genel giderlerin toplam gelirlerin %21'i oranında, personel giderlerinin toplam gelirlerin %47'si oranında, enerji giderlerinin (elektrik, su, iletişim, yakıt) giderlerinin toplam gelirlerin %4'ü oranında, bakım/onarım giderlerinin toplam gelirlerin %3'ü oranında, tanıtım giderlerinin toplam gelirlerin %5'i oranında olacağı öngörülmüştür.
- Kullanım izni devri ve işletme hakkı sözleşmesi gereği her yıl brüt ciro üzerinden %1 oranında arsa sahibine ödenecek olan İşletme Ciro Payı, yine sözleşme gereği her yıl ödenecek olan sabit kira geliri, yenileme fonu maliyeti ve sigorta gideri Tema Park-Nakit Gelir Akımı Tablosu'nda gider olarak belirtilmiştir.
- Sözleşme bitiminden önceki 7 yıl için yenileme fonu payı ayrılmayacağı öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı %11,50 olarak kabul edilmiştir.

Risksiz getiri oranı 10 yıllık Eurobond ortalama faiz oranı %5,00 olarak kabul edilmiştir.

Pazar Riski; projenin gerçekleştirildiği bölge özellikleri, karma proje yapısı, sektör risk primleri, proje yönetimi vb. risk bileşenlerinden oluşur. Pazar risk bileşenleri toplamı % 6,50 olarak öngörülmüştür.

Yat Limanına İlişkin Öngörüler:

- 2016 yılı için doluluk oranı yat adedi üzerinden %45, 2017 yılı için %55, 2018 yılı için %60, 2019 yılı için %65, 2020 yılı için %75, 2021 yılı için %80, sonraki yıllarda ise %85 ile sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Marina alanında yer alan imalatlar projesine uygun olarak inşa edilmiştir ancak yat adetlerinde projesinde 823 yat belirtilmişken mevcutta 719 adet yat kapasitesi tanımlanmış ve alan buna bağlı olarak azalmıştır. Değerlemede gerçekleşen mevcut durum verileri kabul edilmiştir.
- Ortalama yat alanı 2016 yılı için 40 m², 2017 yılı için %50, 2018 yılı için %55, 2019 yılı için %60, diğer yıllarda ise %65 ile sabitleneceği öngörülmüştür.
- Yıllık bağlama ücretlerinin bölge emsalleri ile karşılaştırılarak 123,37.-Euro/m² olarak belirlenmiştir. Ancak bölgede rekabete ortak olmak açısından 2016 yılında iskonto yapılarak 98,70 Euro/m² olacağı öngörülmüştür.
- Yıllık bağlama fiyatındaki artış oranının 2017 yılında; 2015 açılış yılı için belirlenen iskontosuz 123,37 Euro/m²/Yıl rakamına göre %5 oranında artacağı, 2018 yılında bir önceki yıla göre %6 artacağı, 2019 yılında bir önceki yıla göre %4 oranında artacağı ve diğer yıllarda ise %3 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Yat limanında bağlama gelirlerinin yanı sıra, akaryakıt satış istasyonu kira geliri, fuar gelirleri, çekek-bakım gelirleri, marina dahilinde yer alan ticari ünite kira gelirleri ve diğer gelirler (acente, haberleşme, çamaşırhane, otopark, vb...) hizmetlerini de kapsayan gelir kalemleri eklenmiştir.
- Uzun dönem bağlama gelirlerinin (1 yılı aşan), %10'u oranında kısa dönem bağlama gelirleri (1 yıldan kısa) olacağı öngörülmüştür.
- Yat limanı için 2016-2043 yıllarında oluşacak giderlerin %3'lük payını bakım/onarım giderleri, %44'lük payını personel giderleri, %10'luk payını satış/pazarlama giderleri, %20'lik payını genel giderler ve diğer gider kalemleri, %3'lük payını ise enerji giderlerinin oluşturacağı öngörülmüştür.
- Kullanım izni devri ve işletme hakkı sözleşmesi gereği her yıl brüt ciro üzerinden %1 oranında arsa sahibine ödenecek olan İşletme Ciro Payı, yine sözleşme gereği her yıl ödenecek olan sabit kira geliri, yenileme fonu maliyeti ve sigorta gideri Marina-Nakit Gelir Akımı Tablosu'nda gider olarak belirtilmiştir.
- Sözleşme bitiminden önceki 7 yıl için yenileme fonu payı ayrılmayacağı öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı %11,50 olarak kabul edilmiştir.

Risksiz getiri oranı 10 yıllık Eurobond ortalama faiz oranı %5,00 olarak kabul edilmiştir.

Pazar Riski; projenin gerçekleştirildiği bölge özellikleri, karma proje yapısı, sektör risk primleri, proje yönetimi vb. risk bileşenlerinden oluşur. Pazar risk bileşenleri toplamı % 6,50 olarak öngörülmüştür.

Belirtilen giderler de düşüldükten sonra, vergi öncesi kalan gelirler üzerinden %5 oranında işletmeci payı (Otel, A.V.M., Temapark, Akvaryum ve Marinanın her biri için) düşülerek toplam yıllık net gelirler belirlenmiştir. Mevcut inşaat seviyesi itibariyle olan değer hesabında ise kalan maliyet bedeli de gider kalemlerinde gösterilerek düşülmüş ve mevcut durum değeri bu şekilde öngörülmüştür.

Sözleşme Kira Bedeli Artış Oranı: Tuzla Belediye Başkanlığı ile yüklenici firma Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. (VIA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) arasında düzenlenen 25.02.2013 tarihli, 30 yıl süreli "Tuzla Yat Limanı ve Balıkçı Barınağı Park ve Sahil Rekreasyon Düzenleme Projesi Alanının Kullanım İzni Devri İle İnşa Edilmesi ve İşletilmesi İşi Sözleşmesi"nde belirtildiği üzere; her yıl alınacak işletme kira bedeli, "Türkiye İstatistik Kurumu" tarafından açıklanan "ÜFE" endeksinin "Bir önceki yılın aynı ayına göre artış oranı" esas alınarak kontrol edilecek ve artış "ÜFE" artışından düşük ise "ÜFE" endeksine göre yükseltilecektir. Her yıl tahsis edilecek olan işletme kira bedeli "ÜFE" endeksi ortalamasına göre belirlenmiş ve her ünitenin Nakit Akımı Tablosu'nun sabit giderler bölümünde gösterilmiştir. Kira bedeli her ünitenin kapalı alanına göre oranlanarak ünitelere pay edilmiştir.

Finansal varsayımlar:

- Projenin net bugünkü değer hesabında iyimser yada kötümser senaryolar üretilmemiş, stabil bir ekonomide optimal öngörülerde bulunulmuştur.
- Hesaplamalar Avrupa Para Birimi olan Euro esas alınarak yapılmıştır.
- Etkin vergi oranı sıfır kabul edilmiştir.
- Enflasyon oranı %2 (Euro bazında) olarak alınmış olmakla birlikte proje bazında yıllık nakit akımlarındaki artış oranı %3 olarak öngörülmüştür.
 - Nakit Akımı tabloları raporun ekler bölümünde (11.4.) sunulmuştur.

9. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu projeye "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ile arsa değeri takdir edilmiştir. "Maliyet Yöntemi Analizi" ve "Nakit Akımları Analizi" yöntemleri kullanılarak projenin mevcut imalat seviyesi itibarıyla değeri ve bugün tamamlanmış olması durumuna göre toplam proje değerleri takdir edilmiş olup pazarı daha doğru yansıttığı düşünülerek "Nakit Akımları Analizi" yöntemi ile takdir edilen değer kabul edilmiştir.

Nakit Gelir Akımları Analizi sonucu; projenin mevcut inşaat seviyesi itibarıyla kullanım izni devri ve işletme hakkı değeri **204.573.730.-Euro** olarak hesaplanmıştır.

Nakit Gelir Akımları Analizi sonucu; projenin rapor tarihi itibarıyla tamamlanmış olması varsayımına göre kullanım izni devri ve işletme hakkı değeri **228.575.267.-Euro** olarak hesaplanmıştır.

9.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

i. Değerlemesi yapılan hakkın "Gayrimenkule Dayalı Hak" olarak değerlendirilmesi hk.

Değerleme raporunun konusu, *Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş.'nin (**Müşteri firma ünvanı 28.08.2015 tarih, 8894 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi ilanıyla VİA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.*) 25.02.2013 tarihli "Tuzla Yat Limanı ve Balıkçı Barınağı Park ve Sahil Rekreasyon Düzenleme Projesi Alanının Kullanım İzni Devri ile İnşa Edilmesi ve İşletilmesi İşi Sözleşmesi"nden kaynaklanan haklarının pazar değerinin takdir edilmesidir.

Söz konusu sözleşmenin konusu Tuzla ilçesi sahil dolgu alanı içerisinde kalan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından 24/09/2012 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planlarında Yat Limanı olarak ayrılan sahada kalan, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup kullanım hakkı Tuzla Belediyesi'ne devredilen 182.559,53 m2 yüzölçümlü denizden dolgu ve doldurulacak alan ile 188.430,45 m2'lik deniz yüzeyi olmak üzere toplam 370.989,98 m2'lik alanın 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/e maddesi gereğince 30 (otuz) yıllığına kullanım izninin verilmesi ve karşılığında belirtilen yerde Tuzla Yat Limanı ve Balıkçı Barınağı Park ve Sahil Rekreasyon Düzenleme Kompleksi inşa edilmesi işletilmesidir.

Sözleşmede tarif edilen dolgu alanı henüz tapusu siciline bir gayrimenkul/taşınmaz olarak tescil ettirilmemiştir.

Tapu Kanunu'nun 1. maddesinde "Gayrimenkullerin tescilinde o gayrimenkul Devlete ait ise bulunduğu yerdeki en büyük mal memuru, hususi idareye ait ise vali, evkafa ait ise evkaf müdürü veya memuru, belediyeye ait ise belediye reisi, köye ait ise muhtar ve mahsus kanunla teşekkül etmiş diğer hükmi şahıslara ait ise bunların kanuni mümessilleri salahiyetlidirler." denilmektedir. Ayrıca aynı kanunun 8. maddesinde "Denizden doldurulmak istenilen yerler için o yerin en büyük mal memurundan izin almak lazımdır. ... İzinle doldurulan bu yerler izin veren dairelerden alınacak belgeler üzerine değer baha aranmaksızın dolduran namına tapu sicillerine geçirilir." denilmektedir. Bu çerçevede sözleşme konusu dolgu alanının tapu sicilinde tescil edilmesi için en büyük mal memuru olan İstanbul Defterdarlığı'nın yetkili olduğu anlaşılmaktadır.

Diğer yandan 25.02.2013 tarihli "Tuzla Yat Limanı ve Balıkçı Barınağı Park ve Sahil Rekreasyon Düzenleme Projesi Alanının Kullanım İzni Devri ile İnşa Edilmesi ve İşletilmesi İşi Sözleşmesi"nin çeşitli maddelerinde ihale konusu dolgu alanı "taşınmaz" olarak tabir edilmektedir. Örneğin 1. maddede "Yer Teslimi" tanımı "Sözleşme sonrası ihale konusu taşınmazların tutanakla Yüklenici tasarrufuna bırakılması" şeklinde yapılmıştır. Yine sözleşmenin konusunun yer aldığı 1 nolu maddesinde 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/e maddesi'ne atıf yapılmaktadır. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/e maddesi'nde ise belediye meclisinin görev yetkilerinden biri olarak "Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek." sayılmaktadır.

Ayrıca söz konusu dolgu alanı üzerinde yapılmakta olan inşaatlar için İmar Kanunu'nun 22. maddesindeki "Yapı ruhsatı almak için belediye, valilik (....) bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (**istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge**), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki eklenmesi gereklidir." hükmü gereğince 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamında yapılan 30 yıl süreli kullanım izni sözleşmesi, tapu senedi yerine kabul edilerek inşaat ruhsatı düzenlenmiştir.

Sonuç olarak 25.02.2013 tarihli "Tuzla Yat Limanı ve Balıkçı Barınağı Park ve Sahil Rekreasyon Düzenleme Projesi Alanının Kullanım İzni Devri ile İnşa Edilmesi ve İşletilmesi İşi Sözleşmesi" uyarınca denizden doldurulmak suretiyle elde edilen alan henüz tapu siciline tescil ettirilmemiş olmakla birlikte, bu alan Tuzla Belediyesi'nce bir taşınmaz olarak muamele edilerek kullanım izni devir ihalesi ve sözleşmesi gerçekleştirilmiş, bu sözleşmenin muhtelif hükümlerinde bu alan "taşınmaz" olarak anılmış ve yine bu alan bir taşınmaz olarak değerlendirilerek üzerinde inşa edilecek yapılar için Tuzla Belediyesi tarafından inşaat ruhsatı düzenlenmiştir. Bu itibarla söz konusu alanın tapu sicilinde kayıtlı olmasa da bir gayrimenkul gibi değerlendirilmesi ve VİA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin söz konusu sözleşmeden kaynaklanan haklarının Tebliğ'in 22. maddesi 1. fıkrası (c) bendi uyarınca "gayrimenkule dayalı hak" olarak portföye alınmasında bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

ii. Devredilmesine sakınca olup olmadığı hk.

Raporun 4.8. bölümünde detaylı olarak açıklandığı üzere, değerlemesi yapılan sözleşmenin 15. maddesinde yer verilen "Yüklenici iş süresi içinde idarenin olurluğunu almadan taahhüdünü 3. Kişilere devredemez." şartı, işbu sözleşmenin 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamında yapılmış olmasından kaynaklanmaktadır. Tebliğ'in 22. maddesi 1. fıkrası (i) bendinin özel kanun hükümlerini saklı tutmuş olması nedeniyle, sözleşmede yer alan bu sınırlamanın, anılan sözleşmeden kaynaklanan hakların portföye alınmasına engel teşkil etmediği sonucuna ulaşılmıştır.

10. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölge, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, proje verileri gibi faktörler dikkate alınarak sonuç değere ulaşılmıştır.

Değerlemeye konu; kullanım izni ve işletme hakkı tesis edilen proje İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 36 pafta, 2363-2364 sayılı parsellerin önüne isabet eden alanda kayıtlı 182.559,53 m² yüzölçümlü denizden dolgu ve doldurulacak alan ile 188.430,45 m² alanlı deniz yüzeyi olmak üzere toplam 370.989,98 m² alanda inşa edilen Viaport Marin Projesi'nin Net Bugünkü Kullanım İzni ve İşletme Hakkı Değeri tabloda gösterilmiştir.

Nihai Değer Tablosu;

Tablo. 40 Projenin Mevcut İnşaat Seviyesi İtibariyle Değeri

KONU PROJE	PAZAR DEĞERİ K.D.V. HARİÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ %18 K.D.V. DAHİL (TL)	PAZAR DEĞERİ K.D.V. HARİÇ (Euro)
İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 36 pafta, 2363-2364 parsellerin önüne isabet eden alanda yer alan VİAPORT MARİN PROJESİ	651.321.842	768.559.773	204.573.730

1 € =3,1838.-TL (31.12.2015 Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Alış Kuru)
Rapor da belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Tablo. 41 Projenin Değerleme Tarihi İtibariyle Tamamlanmış Olması Varsayımıyla Değeri

KONU PROJE	PAZAR DEĞERİ K.D.V. HARİÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ %18 K.D.V. DAHİL (TL)	PAZAR DEĞERİ K.D.V. HARİÇ (Euro)
İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 36 pafta, 2363-2364 parsellerin önüne isabet eden alanda yer alan VİAPORT MARİN PROJESİ	727.737.935	858.730.763	228.575.267

1 € =3,1838.-TL (31.12.2015 Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Alış Kuru)
Rapor da belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Sonuç olarak;

- ✓ Viaport Marin Projesi'nin değerlendirme tarihi itibari ile; mevcut inşaat seviyesi itibariyle kullanım izni ve işletme hakkı değeri K.D.V. Hariç **651.321.842.-TL (Altıyüzelebirmilyonüçyüzyirmibirbinsekizyüzkırkiki Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.
- ✓ Viaport Marin Projesi'nin değerlendirme tarihi itibari ile; tamamlanmış olması varsayımıyla kullanım izni ve işletme hakkı değeri K.D.V. Hariç **727.737.935.-TL (Yediyüzyirmiyedimilyonyediyüzotuzyedibindokuzyüzotuzbeş Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.
- ✓ Üst hakkına konu taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların sigorta değeri mevcut durum itibariyle yapı maliyeti değeri olan **92.426.803.-TL (Doksanikimilyondörtüzyüzyirmialtıbinsekizyüzüç Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 42 Sigorta Değeri (Mevcut Yapılar)

ÜNİTE	ALAN, m ²	YAPI SINIFI/GRUBU	YAPI TANIMI	BİRİM DEĞER, TL/m ²	SİGORTA DEĞERİ, TL
A.V.M.	42.558,23	5/A	Alışveriş Kompleksleri	1.230	52.346.623
MARİNA	57.257,40	3/B	Marinalar	700	40.080.180
TOPLAM, TL					92.426.803

Berkay OKÇUOĞLU
Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 402578

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI


Didem ÖZTÜRK
Y.Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI


Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



11. RAPOR EKLERİ

11.1. Gayrimenkullerin Tapu ve Takyidat Belgeleri

Gayrimenkul dolgu alanı olması sebebiyle gayrimenkule ait tapu/takyidat belgesi bulunmamaktadır.

11.2. Mahal Fotoğrafları









YAPI RUHSATI										127600389	
Proje Adı: YERİNE İKİNCİ KAT TUNA 490/27000				6. Ruhsatın verildiği tarih		9. Ruhsatın iptal tarihi		10. Ruhsat no		11. Ruhsatın tarihi	
Ruhsatın verildiği yer adresi: İSTANBUL İyşe TUNLA				<input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon		09.11.2015		682/15			
YERİ: İyşe TUNLA				<input type="checkbox"/> 2. Yenilenen <input type="checkbox"/> 11. Gölgeleme		13. İnceleme onay tarihi		14. İnceleme onay tarihi		15. İnceleme onay tarihi	
Mülkiyet: TUNLA İNŞAAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.				<input type="checkbox"/> 3. Yenilenen <input type="checkbox"/> 12. Mülkiyet değişikliği		34.08.2012		03.08.2016		20.10.2014	
Mühür: ÇAMUR				<input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Çarpışıklık		17. Planlaşım alan onay tarihi		18. Planlaşım kolonları sayısı		19. Planlaşım alanı (m ²)	
Yerleşim (duvar, çatı, zemin, balkon, vb.): SALIĞILAR Sİ.				<input type="checkbox"/> 5. Kat katmanı <input type="checkbox"/> 14. Mülkiyet değişikliği				TUNLA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		107568,96	
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 6. Kat <input type="checkbox"/> 15. Çarpışıklık		20. Tapu senedi bilgileri (varsa)		21. Tapu senedi bilgileri (varsa)		22. Tapu senedi bilgileri (varsa)	
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 7. Çatı <input type="checkbox"/> 16. Mülkiyet değişikliği		TUNLA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		37.12.2012		16000	
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 8. Teras <input type="checkbox"/> 17. Bahçe düzeni		23. ÇED raporu onay tarihi		24. Planlaşım inşaatı başlama tarihi		25. Planlaşım inşaatı bitirme tarihi	
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 9. Dış çıkış <input type="checkbox"/> 18. Bahçe düzeni		07.11.2012				09.11.2020	
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 10. Dış çıkış <input type="checkbox"/> 19. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 11. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 12. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 13. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 14. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 15. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 16. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 17. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 18. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 19. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 20. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 21. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 22. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 23. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 24. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 25. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 26. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 27. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 28. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 29. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 30. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 31. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 32. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 33. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 34. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 35. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 36. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 37. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 38. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 39. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 40. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 41. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 42. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 43. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 44. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 45. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 46. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 47. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 48. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 49. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 50. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 51. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 52. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 53. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 54. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 55. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 56. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 57. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 58. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 59. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 60. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 61. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 62. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 63. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 64. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 65. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 66. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 67. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 68. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 69. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 70. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 71. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 72. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 73. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 74. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 75. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 76. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 77. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 78. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 79. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 80. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 81. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 82. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 83. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 84. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 85. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 86. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 87. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 88. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 89. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 90. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 91. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 92. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 93. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 94. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 95. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 96. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 97. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 98. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 99. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 100. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 101. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 102. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 103. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 104. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 105. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 106. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 107. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 108. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 109. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 110. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 111. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 112. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 113. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 114. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 115. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 116. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 117. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 118. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 119. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 120. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 121. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 122. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 123. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 124. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 125. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 126. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 127. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 128. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 129. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 130. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 131. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 132. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 133. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 134. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 135. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 136. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 137. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 138. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 139. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 140. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 141. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 142. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 143. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 144. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 145. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 146. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 147. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 148. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87				<input type="checkbox"/> 149. Bahçe düzeni							
Sokak/Bahçe/Alan/Alan Kodu: 87											

YAPI RUHSATI										138119599	
1. Ruhsatın Türü: TUSLA SELEKTİF				6. Ruhsatın veriliş tarihi:		9. Ruhsatın yapı tarihi:		10. Ruhsat no:		11. Ruhsat tarihi:	
2. Ruhsatın veriliş yeri:				1. Yıl: 2015		09.10.2015		665		15	
3. Ruhsatın türü: İSTANBUL İYİ TUSLA				13. Ruhsatın yapı tarihi:		14. Ruhsatın yapı tarihi:		15. Ruhsatın yapı tarihi:		16. Ruhsatın yapı tarihi:	
4. Ruhsatın türü: TUSLA SELEKTİF				17. Ruhsatın yapı tarihi:		18. Ruhsatın yapı tarihi:		19. Ruhsatın yapı tarihi:		20. Ruhsatın yapı tarihi:	
5. Ruhsatın türü: TUSLA SELEKTİF				21. Ruhsatın yapı tarihi:		22. Ruhsatın yapı tarihi:		23. Ruhsatın yapı tarihi:		24. Ruhsatın yapı tarihi:	
6. Ruhsatın türü: TUSLA SELEKTİF				25. Ruhsatın yapı tarihi:		26. Ruhsatın yapı tarihi:		27. Ruhsatın yapı tarihi:		28. Ruhsatın yapı tarihi:	
7. Ruhsatın türü: TUSLA SELEKTİF				29. Ruhsatın yapı tarihi:		30. Ruhsatın yapı tarihi:		31. Ruhsatın yapı tarihi:		32. Ruhsatın yapı tarihi:	
8. Ruhsatın türü: TUSLA SELEKTİF				33. Ruhsatın yapı tarihi:		34. Ruhsatın yapı tarihi:		35. Ruhsatın yapı tarihi:		36. Ruhsatın yapı tarihi:	
9. Ruhsatın türü: TUSLA SELEKTİF				37. Ruhsatın yapı tarihi:		38. Ruhsatın yapı tarihi:		39. Ruhsatın yapı tarihi:		40. Ruhsatın yapı tarihi:	
10. Ruhsatın türü: TUSLA SELEKTİF				41. Ruhsatın yapı tarihi:		42. Ruhsatın yapı tarihi:		43. Ruhsatın yapı tarihi:		44. Ruhsatın yapı tarihi:	
11. Ruhsatın türü: TUSLA SELEKTİF				45. Ruhsatın yapı tarihi:		46. Ruhsatın yapı tarihi:		47. Ruhsatın yapı tarihi:		48. Ruhsatın yapı tarihi:	
12. Ruhsatın türü: TUSLA SELEKTİF				49. Ruhsatın yapı tarihi:		50. Ruhsatın yapı tarihi:		51. Ruhsatın yapı tarihi:		52. Ruhsatın yapı tarihi:	
13. Ruhsatın türü: TUSLA SELEKTİF				53. Ruhsatın yapı tarihi:		54. Ruhsatın yapı tarihi:		55. Ruhsatın yapı tarihi:		56. Ruhsatın yapı tarihi:	
14. Ruhsatın türü: TUSLA SELEKTİF				57. Ruhsatın yapı tarihi:		58. Ruhsatın yapı tarihi:		59. Ruhsatın yapı tarihi:		60. Ruhsatın yapı tarihi:	
15. Ruhsatın türü: TUSLA SELEKTİF				61. Ruhsatın yapı tarihi:		62. Ruhsatın yapı tarihi:		63. Ruhsatın yapı tarihi:		64. Ruhsatın yapı tarihi:	
16. Ruhsatın türü: TUSLA SELEKTİF				65. Ruhsatın yapı tarihi:		66. Ruhsatın yapı tarihi:		67. Ruhsatın yapı tarihi:		68. Ruhsatın yapı tarihi:	
17. Ruhsatın türü: TUSLA SELEKTİF				69. Ruhsatın yapı tarihi:		70. Ruhsatın yapı tarihi:		71. Ruhsatın yapı tarihi:		72. Ruhsatın yapı tarihi:	
18. Ruhsatın türü: TUSLA SELEKTİF				73. Ruhsatın yapı tarihi:		74. Ruhsatın yapı tarihi:		75. Ruhsatın yapı tarihi:		76. Ruhsatın yapı tarihi:	
19. Ruhsatın türü: TUSLA SELEKTİF				77. Ruhsatın yapı tarihi:		78. Ruhsatın yapı tarihi:		79. Ruhsatın yapı tarihi:		80. Ruhsatın yapı tarihi:	
20. Ruhsatın türü: TUSLA SELEKTİF				81. Ruhsatın yapı tarihi:		82. Ruhsatın yapı tarihi:		83. Ruhsatın yapı tarihi:		84. Ruhsatın yapı tarihi:	
21. Ruhsatın türü: TUSLA SELEKTİF				85. Ruhsatın yapı tarihi:		86. Ruhsatın yapı tarihi:		87. Ruhsatın yapı tarihi:		88. Ruhsatın yapı tarihi:	
22. Ruhsatın türü: TUSLA SELEKTİF				89. Ruhsatın yapı tarihi:		90. Ruhsatın yapı tarihi:		91. Ruhsatın yapı tarihi:		92. Ruhsatın yapı tarihi:	
23. Ruhsatın türü: TUSLA SELEKTİF				93. Ruhsatın yapı tarihi:		94. Ruhsatın yapı tarihi:		95. Ruhsatın yapı tarihi:		96. Ruhsatın yapı tarihi:	
24. Ruhsatın türü: TUSLA SELEKTİF				97. Ruhsatın yapı tarihi:		98. Ruhsatın yapı tarihi:		99. Ruhsatın yapı tarihi:		100. Ruhsatın yapı tarihi:	

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhidinin	Santiye Şefinin
27. Adı soyadı, adresi, TC kimlik no: MALİYE NAZİRLİĞİ-İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI-TUSLA SELEKTİF BAŞKANLIĞI	32. Adı soyadı, adresi, TC kimlik no: ALIBAYRAKTAŞ, VIA TEMİZ KİMYAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 411000000	42. Adı soyadı, adresi: RUFAT YAKUÇ, MÜHÜR
33. Oda adı no: 31237	33. Oda adı no: 31237	43. TC kimlik no: 3343802284
34. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	34. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	44. Oda adı no: 24824
35. Adres: ZAFER CAHİZLİLER MAHALİSİ BULVARI, ÇIKIŞ CAH. T.C. HUKUK SELEKTİF BAŞKANLIĞI, ÇIKIŞ CAHİZLİLER MAHALİSİ BULVARI, 17/10 KAPANI, TUSLA/İSTANBUL	35. Adres: YENİŞEHİR MAHALİSİ DEDEPAŞA CAD. VIA PORT OUTLET SHOPPING CENTER NO: 19/10 KAPANI, 1A PENCER/İSTANBUL	45. Oda adı no: 23.10.2005
36. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	36. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	46. Oda adı no: 23.10.2005
37. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	37. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	47. Oda adı no: 23.10.2005
38. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	38. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	48. Oda adı no: 23.10.2005
39. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	39. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	49. Oda adı no: 23.10.2005
40. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	40. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	50. Oda adı no: 23.10.2005
41. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	41. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	51. Oda adı no: 23.10.2005
42. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	42. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	52. Oda adı no: 23.10.2005
43. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	43. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	53. Oda adı no: 23.10.2005
44. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	44. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	54. Oda adı no: 23.10.2005
45. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	45. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	55. Oda adı no: 23.10.2005
46. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	46. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	56. Oda adı no: 23.10.2005
47. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	47. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	57. Oda adı no: 23.10.2005
48. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	48. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	58. Oda adı no: 23.10.2005
49. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	49. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	59. Oda adı no: 23.10.2005
50. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	50. Başlı başına yapı tipi: TUSLA	60. Oda adı no: 23.10.2005

Form Düzelen Alanın Kısımına İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler					
53. Kullandığı malzeme türü:	54. Kullandığı malzeme türü:	53. Beton sınıfı:	54. Çelik sınıfı:	55. Yalıtım türü:	56. Yalıtım türü:	57. Yalıtım türü:	58. Yalıtım türü:
59. Beton sınıfı:	60. Çelik sınıfı:	59. Beton sınıfı:	60. Çelik sınıfı:	61. Yalıtım türü:	62. Yalıtım türü:	63. Yalıtım türü:	64. Yalıtım türü:
65. Beton sınıfı:	66. Çelik sınıfı:	65. Beton sınıfı:	66. Çelik sınıfı:	67. Yalıtım türü:	68. Yalıtım türü:	69. Yalıtım türü:	70. Yalıtım türü:
71. Beton sınıfı:	72. Çelik sınıfı:	71. Beton sınıfı:	72. Çelik sınıfı:	73. Yalıtım türü:	74. Yalıtım türü:	75. Yalıtım türü:	76. Yalıtım türü:
77. Beton sınıfı:	78. Çelik sınıfı:	77. Beton sınıfı:	78. Çelik sınıfı:	79. Yalıtım türü:	80. Yalıtım türü:	81. Yalıtım türü:	82. Yalıtım türü:
83. Beton sınıfı:	84. Çelik sınıfı:	83. Beton sınıfı:	84. Çelik sınıfı:	85. Yalıtım türü:	86. Yalıtım türü:	87. Yalıtım türü:	88. Yalıtım türü:
89. Beton sınıfı:	90. Çelik sınıfı:	89. Beton sınıfı:	90. Çelik sınıfı:	91. Yalıtım türü:	92. Yalıtım türü:	93. Yalıtım türü:	94. Yalıtım türü:
95. Beton sınıfı:	96. Çelik sınıfı:	95. Beton sınıfı:	96. Çelik sınıfı:	97. Yalıtım türü:	98. Yalıtım türü:	99. Yalıtım türü:	100. Yalıtım türü:

Yapının Teknik Özellikleri	
73. Beton sınıfı:	74. Beton sınıfı:
75. Beton sınıfı:	76. Beton sınıfı:
77. Beton sınıfı:	78. Beton sınıfı:
79. Beton sınıfı:	80. Beton sınıfı:
81. Beton sınıfı:	82. Beton sınıfı:
83. Beton sınıfı:	84. Beton sınıfı:
85. Beton sınıfı:	86. Beton sınıfı:
87. Beton sınıfı:	88. Beton sınıfı:
89. Beton sınıfı:	90. Beton sınıfı:
91. Beton sınıfı:	92. Beton sınıfı:
93. Beton sınıfı:	94. Beton sınıfı:
95. Beton sınıfı:	96. Beton sınıfı:
97. Beton sınıfı:	98. Beton sınıfı:
99. Beton sınıfı:	100. Beton sınıfı:

Yapı Projesi	
89. Oda adı:	90. Oda adı:
91. Oda adı:	92. Oda adı:
93. Oda adı:	94. Oda adı:
95. Oda adı:	96. Oda adı:
97. Oda adı:	98. Oda adı:
99. Oda adı:	100. Oda adı:
101. Oda adı:	102. Oda adı:
103. Oda adı:	104. Oda adı:
105. Oda adı:	106. Oda adı:
107. Oda adı:	108. Oda adı:
109. Oda adı:	110. Oda adı:
111. Oda adı:	112. Oda adı:
113. Oda adı:	114. Oda adı:
115. Oda adı:	116. Oda adı:
117. Oda adı:	118. Oda adı:
119. Oda adı:	120. Oda adı:
121. Oda adı:	122. Oda adı:
123. Oda adı:	124. Oda adı:
125. Oda adı:	126. Oda adı:
127. Oda adı:	128. Oda adı:
129. Oda adı:	130. Oda adı:
131. Oda adı:	132. Oda adı:
133. Oda adı:	134. Oda adı:
135. Oda adı:	136. Oda adı:
137. Oda adı:	138. Oda adı:
139. Oda adı:	140. Oda adı:
141. Oda adı:	142. Oda adı:
143. Oda adı:	144. Oda adı:
145. Oda adı:	146. Oda adı:
147. Oda adı:	148. Oda adı:
149. Oda adı:	150. Oda adı:
151. Oda adı:	152. Oda adı:
153. Oda adı:	154. Oda adı:
155. Oda adı:	156. Oda adı:
157. Oda adı:	158. Oda adı:
159. Oda adı:	160. Oda adı:
161. Oda adı:	162. Oda adı:
163. Oda adı:	164. Oda adı:
165. Oda adı:	166. Oda adı:
167. Oda adı:	168. Oda adı:
169. Oda adı:	170. Oda adı:
171. Oda adı:	172. Oda adı:
173. Oda adı:	174. Oda adı:
175. Oda adı:	176. Oda adı:
177. Oda adı:	178. Oda adı:
179. Oda adı:	180. Oda adı:
181. Oda adı:	182. Oda adı:
183. Oda adı:	184. Oda adı:
185. Oda adı:	186. Oda adı:
187. Oda adı:	188. Oda adı:
189. Oda adı:	190. Oda adı:
191. Oda adı:	192. Oda adı:
193. Oda adı:	194. Oda adı:
195. Oda adı:	196. Oda adı:
197. Oda adı:	198. Oda adı:
199. Oda adı:	200. Oda adı:

27.11.2014

05 Ocak 2013 tarih ve 28519 sayılı Resmî Gazete

T. C. Resmî Gazete

TUZLA VAT LIMANI VE BALIKCI BARINAĞI PARK VE SAHİL REKREASYON DÜZENLEME PROJESİ ALANININ KULLANIM İZNI DEVRİ İLE İNŞA EDİLMESİ VE İŞLETİLMESİ İŞİ İHALE İLANI**Tuzla Belediye Başkanlığından:**

1 - İHALE KONUSU: Tuzla ilçesi Sahil denizi alanı içerisinde kalan ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 24.09.2012 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yat limanı olarak ayrılan sahada kalan, Devletin hükümet ve tasarrufu altında olup Belediye'nin kullanımı hakkı devredilen 182559,53 m² yüzölçümlü denizden dolgu ve doldurulacak alan ile 188430,45 m² lik deniz yüzeyi olmak üzere toplam 370.989,98 m² lik alanın, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18/e maddesi gereğince 30(Onuz) yıllığına kullanım izninin verilmesi ve karşılığında belirlenen yerde Yat Limanı inşaat edilmesi, işletilmesi ve yükleniciden işletme bedeli alınması işi **2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 51/g maddesine** göre pazarlık usulü arızası suretiyle ihale edilecektir.

2 - İHALENİN NEREDE, HANGİ TARİH VE SAATTE YAPILACAĞI: İhale 29.01.2013 Salı günü, saat 14:00' da, "Evliya Çelebi MahallesiHarboyu Caddesi No: 17 TUZLA / İSTANBUL" adresindeki Tuzla Belediye Binasındaki Encümen Salonunda yapılacaktır.

3 - ŞARTNAMENİN ALINACAĞI YER: İhale şartnamesi aynı adresteki Tuzla Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğünden 50.000,- (ElliBin) TL bedel ödenerek alınabilecektir.

4 - PROJE VE ALTYAPU İŞLERİ: İhale konusu iş ile ilgili olarak ihale şartnamesinde belirlenen hükümler doğrultusunda proje ve altyapı işleri tamamlanacaktır.

5 - TAMİMİNİ BEDEL: Muhtarname bedel, ihale konusu Yat Limanının ilk yıl için işletme bedeli olan 3.851.326,00- (Üçmilyoneküzüzeilbirbinüçyüzdoksanaltı TL +KDV' üzerinden artırılarak verilecektir. asgıda belirlenen 30(Onuz) yıllık işletme bedeli olan 119.500.000,00 -(Yüzotuzdokuzmilyonbeşyüzün) TL +KDV' üzerinden artırılarak verilecektir.

6 - GEBEĞİ TEMİNAT: Şartnamede belirlenen muhtarname bedelinin %30'u olan 1.155.397,80- (Birmilyonyüzellibışbinüçyüzdoksansekiz TL dir.

7 - İHALEYE GİREBİLME ŞARTLARI: İhaleye katılacak gerçek ve tüzel kişi veya kişilerin aşağıdaki belgeleri vermesi ve teminat yatırması gerekir.

A. Yürütme belgesi, (Tüzel kişiler için tüzel kişiyeye tabiiyet yapılmaması yarar yasal tabiiyet adresinin verilmesi yeterlidir.)

B. Türkiye'de tebliğat için Adres Beyanı (İhale ile ilgili tüm tebliğatlar bu adrese yapılacaktır.)

C. İhalelerin ihale edildiği yıla ait Ticaret ve/veya Sanayi Odasından veya Esnaf ve Sanatkarlar Odasından alınacak belge,

D. İhalelerin ihale edildiği yıla ait noter tasdikli imza sirküleri,

E. İsteğin şirket olması halinde şirket ana sözleşmesi ile şirket ortaklarını ve bunların hisse oranlarını ve görevlerini belirten belge,

F. İstekli adına vekâleten ihaleye katılma söz konusu ise, istekli adına teklife bulunacak kimselerin ihalelerin yapıldığı yıla ait noter tasdikli vekâletnameleri ve noter tasdikli imza sirküleri,

G. İsteklilerin ortak girişim olması halinde, bu şartnameye ekli örneğe göre hazırlanmış noter tasdikli ortak girişim beyannamesi ile ortakların imzalarının ortaklık sözleşmesi,

H. Şartnamenin 21.1 maddesinde tanımlanan ilk yıl işletme bedeline tekaül eden Muhtarname bedelinin bu şartnamenin 12.maddesinde yazılı % 30 geciği teminat,

I. Teklif sahibinin son beş yılın ait vergi borcu olmadığını dair vergi dairesinden ihalelerin yapılacağı yıla alınmış belge,

J. İhale konusu alanın yerinde gözetildiğini belirtir idareden temin edilecek "Yer Görme Belgesi",

K. Şartnameye ekli örneğe uygun olarak hazırlanacak teklif mektubu,

L. Şartnamenin 10. maddesinde belirlenen iş deneyimi ve yeterliğe sahip olduğuna dair belge,

M. Şartnamenin 9. maddesinde belirlenen şirket kurma taahhütnamesi

N. İhale konusu iş kapsamında işin devamı süresince asgıda belirlenen personeli istihdam edeceğine dair taahhütname

8 - YETERLİLİK KRİTERLERİ:

A. İsteklilerin tek başlarına görevle talip olmaları durumunda ihale tarihinden itibaren Son on yıl içinde; Çevre ve Şehircilik 2012 yılı birim fiyatları ile en az 50.000.000,- (Elli milyon) TL, "İlk bina inşaatlarını yapmak veya devam eden bir işin %70'inin gerçekleştirilmesi" olması koşuluyla yukarıda belirtilen meblağları sağladığına ilişkin belge ibraz etmeleri,

B. İsteklilerce, görevle talip girişim oluşturarak talip olmaları durumunda Pilot Ortanın tek başına veya ortak girişimini oluşturmuş firmaların (Pilot ortaklık birlikte) ihale tarihinden itibaren Son on yıl içinde; Çevre ve Şehircilik 2012 yılı birim fiyatları ile en az 40.000.000,- (Kırk milyon) TL, "İlk bina inşaatlarını yapmak veya devam eden bir işin %70'inin gerçekleştirilmesi" olması koşuluyla yukarıda belirtilen meblağları sağladığına ilişkin belge ibraz etmeleri,

C. İsteğin 2011 yılına ait yılsonu bilançosunun veya bilançosunun gerekli görülen bölümlerinin, yoksa bunlara eşdeğer belgelerin istenilmesi zorunludur. Bu belgelerde;

➤ Belli sürelerde nakit akışı sağlanabilmesi için gerekli likiditeye veya kısa dönem (Bir yıl) içinde borç ödeme gücüne sahip olup olmadığını gösteren cari oranının (Önken varlıklar/kısa vadeli borçlar) en az 0,50 olması) hesaplanıp yapılmış yıllara yaygın inşaat maliyetleri, ödenen varlıklardan ve hak edip gelirden kısa vadeli borçlardan düşülecektir,

➤ Aktif varlıkların ne kadarının öz kaynaklardan oluştuğuna gösteren öz kaynak oranının (öz kaynaklar/toplam aktif) en az 0,10 olması (Hesaplanıp yapılmış yıllara yaygın inşaat maliyetleri toplam aktiflerden düşülecektir),

➤ Kısa vadeli banka borçlarının öz kaynaklara oranının 0,75'ten küçük olması, yeterlilik kriterleri olarak engörülür ve sayılan üç kriter birlikte ararur.

11.4. Diğer Belgeler İLGİLİ İHALE İLANI

ŞİRKET UNVAN DEĞİŞİKLİĞİNİ BELGELEYEN TİCARİ SİCİL GAZETESİ İLANI

SAYFA : 474

TÜRKİYE TİCARET SİCİLİ GAZETESİ

28 AĞUSTOS 2015 SAYI : 8894

(Başarılı 473 . Sayıda)
Bağımsız Üye imza
İngilizce karar metni tarafınca okunmuş ve kabul edilmiştir
Mansel Pedro Galatas Sanchez Hagoinsley
Bağımsız Üye imza
İngilizce karar metni tarafınca okunmuş ve kabul edilmiştir
Jaime Saenz De Tejada Pulido Üye imza
Sema Yurdum Bağımsız Üye imza
(1/AK26/473279)

STATÜ TADİLLERİ

İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü

Sicil Numarası: 789425

Eski Ticaret Unvanı: BAYRAKTAR KARDEŞLER İNŞAAT TAAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Yeni Ticaret Unvanı: VIA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Ticari Merkezi: İstanbul Pendik Yenişehir Mah. Dedepaşa Cad. No. 19

Ticari Merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan Şirketin Kurul 18. Noterliğinden 10.8.2015 tarih 23464 sayılı ile onaylı olağanüstü genel kurul kararının, ana sözleşme tadil metninin ve Sultanbeyli 1. Noterliğinden 13.8.2015 tarih 27880 sayılı ile onaylı yönetim kurulu kararının 24.8.2015 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Bayraktar Kardeşler İnşaat Taahhüt Ve Ticaret Anonim Şirketi 10/08/2015 Tarihinde Yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı

Bayraktar Kardeşler İnşaat Taahhüt Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 10/08/2015 tarihinde, saat: 09:30 Yenışehir Mah. Dedepaşa Cad. No: 19 Pendik İstanbul adresinde TTK'nın 416.maddesine göre, T.C. İstanbul Valiliği, İl Ticaret Müdürlüğü'nün 07.08.2015 tarih ve 9722139 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sabri KÖSE gözetiminde ilansız yapılmıştır.

Ortaklar pay defteri tetkikinden, şirketin toplam 90.000.000.- TL (DoksanMilyonTürk Lirası) sermayesine tekabül eden 90.000 adet hissenin 30.000 adedinin vekaleten, 60.000 adedinin ise asaleten temsil edilmişinin ve böylece gerek kamun, gerekse ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevzuat öngörüsüyle ulaşılmış olup, Genel Kurul Bakanlık Temsilcisi Sabri Köse tarafından açılarak gündeminde görüşülmesine geçilmiştir.

1. Genel Kurul için bir Divan teşekkül etmesine ve Toplantı Başkanlığı'na Eray Asil'in

Katılığında ise Özcan Kars'ın getirilmesine oy birliği ile karar verildi,
2. Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için divan heyetine yetki verilmesine oy birliği ile karar verildi.

3. Şirket Sermaye Piyasasına tabii bir gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketine dönüştürmek için gerekli hazırlıkları yapmış ve ilgili kurumlardan izinlerini alarak genel kurula sunmuştur. Genel Kurula sunulan Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05.08.2015 tarihli ve 12233903-325.01-E8118 sayılı izin yazıları ile ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 06.08.2015 tarihli ve 9709945 sayılı ile bakanlık izni alınmış olan ana sözleşme tadil metni genel kurulda, oy birliği ile onaylandı. Tadil metinleri tutanak ekine eklendi.

Buna göre şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmesine, bu amaçla şirket ana sözleşmesinin ekteki gibi tadil edilmesine oy birliği ile karar verildi.

4. Yönetim kuruluna genel kurula katılan ve aday olduklarını sözlü olarak beyan eden üyeler ile genel kurula katılmayıp aday olduklarını yazılı olarak beyan eden aşağıdaki üyeler seçildi. Seçilen üyelerin üç yıl süre ile görev yapmalarına, Yönetim Kurulunun görev taksimini kendi aralarında yapacakları bir toplantı ile belirlemelerine oy birliği ile karar verildi.

Bağımsız olmayan ve itirazı Yönetim Kurulu üyeleri:

Ali Bayraktar
TC. Uyrukları 41107638000 T.C. Kimlik numaralı, Fatih Sultan Mehmet Mah. Yeşil Vadi Sok 3BC/1 Ümraniye-İstanbul adresinde ikamet eder
Mehmet Bayraktar
TC. Uyrukları 41092638542 T.C. Kimlik numaralı Otan Mah. Turan Güneş Bulvarı Caddesi 180B/95 Çankaya-Ankara adresinde ikamet eder
Coşkun Bayraktar
TC. Uyrukları 41089638616 T.C. Kimlik numaralı, Fatih Sultan Mehmet Mah. Yeşil Vadi Sok. 3AN/1 Ümraniye-İstanbul adresinde ikamet eder.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri:
Ahmet Serimoğlu
TC. Uyrukları 14858415848 TC Kimlik numaralı, Uskumruküy Mah. Arıköy-Servi Sokak No:42 Sarıyer- İstanbul adresinde ikamet eder.

Kamil Berkan Abey
TC. Uyrukları 30220791150 TC Kimlik numaralı, Barbaros Mah.Sarı Minoza Sokak No:1 İç Kapı No: 15 Ataşehir- İstanbul adresinde ikamet eder.

Yönetim Kurulu üyelerine net 2.000 TL (İkiBinTürkLirası) aylık huzur hakkı ödemesine oy birliği ile karar verildi.

Yönetim kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı işleri yapabilmeleri hususunda izin verilmesine oybirliği ile karar verildi.

5. 2015 yılı için Şirketimiz tarafından yapılacak bütçe ve yardımların üst sınırının 31.12.2014 tarihli konsolide finansal tablolarda yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesine oybirliği ile karar verildi.

6. Dilek ve temennilerden sonra görülecek başka konu olmadıktan sonra toplantıya saat 13:20'de son verildi.

Bakanlık Temsilcisi
Sabri Köse imza
Toplantı Başkanı
Eray Asil
(TC. No: 18442064740) imza
Kاتب
Özcan Kars
(TC No. 43159122940) imza

Yönetim Kurulu Kararı

Karar Tarihi: 11.08.2015
Karar No:2015-11

Toplantıya Katılanlar: Ali Bayraktar Mehmet Bayraktar Ahmet Serimoğlu K.Berkan Abey
Gündem: Yönetim Kurulu görev taksimi

Yönetim Kurulu kendi arasında yapmış olduğu toplantıda:

Başkanlığa TC Uyrukları 41089638616 TC kimlik numaralı Coşkun Bayraktar, Başkan yardımcılığına TC Uyrukları 41107638000 TC kimlik numaralı Ali Bayraktar,

açılmış olup şirketi yönetim kurulu üyelerinden Coşkun Bayraktar, Ali Bayraktar ve Mehmet Bayraktar'tan herhangi ikisinin müştereken atacakları imzaları ile şirketi temsil ve ilzame etmelerine, iş bu kararın ticaret sicilinde tescil ve ilan edilmesine toplantıya katılanların oybirliğiyle karar verilmiştir.

Ali Bayraktar
(T.C.No 41107638000) imza
Mehmet Bayraktar
(T.C.No: 41092638542) imza
Coşkun Bayraktar
(T.C.No: 41089638616) (Toplantıya katılmadık)
Ahmet Serimoğlu
(T.C.No: 14858415848) imza
Kamil Berkan Abey
(T.C.No: 30220791150) imza

Bayraktar Kardeşler İnşaat Taahhüt Ve Ticaret Anonim Şirketi

Esas Sözleşme Tadil Metni
Eski Metin
Kuruluş Maddesi 1
Aşağıda adları, soyadları, yerleşim yerleri ve uyrukları yazılı kurucular arasında bir anonim şirket kurulmuştur.

Sıra No:1.
Kurucunun Adı-Soyadı:Emin Bayraktar
Yerleşim Yeri:Akdeniz Caddesi No:30/7 Yücetepe/Ankara
Uyruğu:T.C.
T.C. Kimlik No:411044640104

Sıra No:2.
Kurucunun Adı-Soyadı:Ali Bayraktar
Yerleşim Yeri:Özveren Sokak No:28/12 Maltepe/Ankara
Uyruğu:T.C.
T.C. Kimlik No:41107638000

Sıra No:3.
Kurucunun Adı-Soyadı:Mehmet Bayraktar
Yerleşim Yeri:Akdeniz Caddesi No:30/9 Yücetepe/Ankara
Uyruğu:T.C.
T.C. Kimlik No:41092638542

Sıra No:4.
Kurucunun Adı-Soyadı:Zübeyde Bayraktar
Yerleşim Yeri:Akdeniz Caddesi No:30/7 Yücetepe/Ankara
Uyruğu:T.C.
T.C. Kimlik No:41110637946

Sıra No:5.
Kurucunun Adı-Soyadı:Coşkun Bayraktar
Yerleşim Yeri:Akdeniz Caddesi No:30/7 Yücetepe/Ankara
Uyruğu:T.C.
T.C. Kimlik No:41089638616

Şirketin Unvanı Madde 2
Şirketin ünvanı "Bayraktar Kardeşler İnşaat Taahhüt ve Ticaret Anonim Şirketi"dir. İhtiyaç halinde "Şirket" olarak anılacaktır.

Şirketin Amaç Ve Konusu Madde 3

Şirketin amaç ve konuları başlıca şunlardır:

A. İnşaat Ve Taahhüt İşleri

Şirket, yurt içi ve yurt dışında aşağıda belirtilen inşaat, montaj, yatırım, bayındalık ve ulaştırma işlerini taahhüt ve ifa edebilir:
1. Konut, okul, hastane ve diğer her türlü binalar ve siteder
2. Oteller, moteller ve diğer turistik tesisler
3. Fabrikalar, akaryakıt istasyonları ve tesisleri
4. İçmesuyu, kanalizasyon, sulama,slah ve arazi tesviyesi
5. Karayolları, demiryolları, köprüler, hava meydanları, istasyonlar, liman ve barajlar
6. Toplu ve müferrit konutlar ve prefabrik evler
7. Her türlü inşaat, tesisat ve montaj işleri

8. Şirket gayesine ulaşmak için her türlü arsular almak ve üzerine bina inşa etmek suretiyle satmak bu gayrimenkuller üzerinde her türlü haklar tesis etmek.

B. Proje Ve Çözüm Hizmetleri

1. Şirket, yurt içinde ve yurt dışında her türlü inşaat, konut, site, toplu konut, fabrika ve her türlü yapı birimi dekorasyon, peyzaj, çevre düzenleme, şehir ve bölge planlama ve mevzuat imar projeleri ve bunların çizimi ve tamamı yatırım projelerini yapabilir.Yatırım ve bu konudaki her türlü resmi dairelere özet ve kamu kurumlarına ihalelerine girer ve bu faaliyetlerini başka kuruluşlarla da müştereken yapar.
2. Şirket, her türlü mimarlık inşaat makina elektrik mühendislik müşavirlik, proje hizmetleri ve bu hizmetlerini organizasyonu faaliyetlerini yapabilir.
3. Şirket, tamirat onarım tadilat restorasyon dekorasyon işleri yapabilir ve proje taahhüt hizmetleri verebilir.
4. Şirket, her türlü harita kadastro aplikasyon ve imar uygulama hizmetleri verebilir.

C. Besicilik

1. Büyükbüyük hayvan besiciliği yapmak her cins hayvan yetiştirmek ve bunların yemini üretmek satın almak ve satmak.
2. Entegre kesim paketiyle parçalama tesisleri ile et mamulleri ve yem ürünleri soğutma ve muhafaza tesisleri kurmak ve işletmek.
3. Kümes hayvanları yetiştirmek, et ve yumurta tavukçuluğu yapmak.
4. Her türlü et mamullerinin ithal ve ihracatı yapmak.

D. Ticaret

1. Sıhhi Tesisat ve İnşaat Müzamelesi Ticareti
a) Bihümmet sıhhi tesisat ve inşaat müzamelesi alım satımı ithalat ihracatı montaj ve işletimini yapmak veya yaptırmak.
b) Sıhhi tesisat inşaat müzamelesi ile güney enerji sistemleri üretimi ve ticareti yapan firmaların büyüklükleri, distribütörlükleri, dağıtımlarını yapmak ve servis hizmetlerini vermek veya verilmemek.

2. Dayanıklı Tüketim Ve Elektrikli Elektronik Eşya Ticareti

a) Her türlü ev büro ve işyeri dayanıklı tüketim maddelerinin alım satımı ithalat ihracatı inşaat ve montaj işleri ile bunların bakım ve onarım işlerini yapmak.
b) Bu iş türünde üretim, pazarlama, alım satım, ithalat ve ihracat işlerini yapan firmaların münhasırlık distribütörlük, bayilik ve dağıtım işlerini yapmak ve yaptırmak.

3. Tüketim Maddeleri Ticareti

Her türlü gıda, giyim, tüketim ve temizlik maddeleri ve kıtacı kirazıye alım satımı ithalat ihracatı üretimi pazarlaması ve dağıtım hizmetlerini yapmak veya yaptırmak.

4. Diğer Ticaretler

Şirket, yurt içinde ve dışında yukarıda belirtilen hususlar dışında her türlü ticareti yapabilir. Şirket, yiyecek, içecek, giyim ve sair maddeleri bünyesinde bulunduran ticari işlerin toptan ve perakendecisini (hipermarket süpermarket ve benzeri gibi) yapabilir.

E. Turizm

1. Turistik oteller moteller pansiyonlar tatil köyleri kamp yerleri tesis ve inşaat etmek satın almak kiraya vermek veya kiralamak turistik işletme ile ilgili aynı şahsi haklar kabul ve tesis etmek Turizm işletmeciliği yapabilir.
2. İç ve dış turistik seyahat nakliye işletmeciliği acenteliği rehberliği gibi işleri yapmak.
3. Turizm amaçlı her türlü mallar yurt ve kotar deniz ulaştırma araçlarını ve işletme konuları ile ilgili diğer makina ve cihazları yurt içi ve yurt dışından sağlamak.

F. Otomotiv Sanayi Mamulleri

1. Her türlü kara nakil vasıtaları ile traktör bisiklet ve benzeri vasıtaların deniz nehir ve güllerde

(Devamı 475 . Sayfada)


ÇED KARARLARI


T.C.
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Çevresel Etki Değerlendirmesi İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü

Karar Tarihi: 07.11/2012
Karar No : 2743

ÇED OLUMLU BELGESİ

17.07.2008 tarih ve 26939 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin 14. maddesi gereğince; "Tuzla Yat Limanı" (823 yat kapasiteli yat limanı ve 200 tekne kapasiteli balıkçı barınağı, 100 tekne kapasiteli çekek yeri) projesi hakkında "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı verilmiştir.


M. Mustafa SATILMIŞ
Bakan'a
Genel Müdür



Proje Sahibi : Tuzla Belediye Başkanlığı
Projenin Yeri : İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Cami Mahallesi, Şehitler Caddesi Mevkii

T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü


T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI
Karar Tarihi : 13.09.2012
Karar No : 2012/05-196/2503

ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME BELGESİ

17 Temmuz 2008 tarih ve 26939 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin Ek-II listesinde yer alan "Tuzla Yat Limanı Sahil Düzenleme" Projesi ile ilgili olarak inceleme-değerlendirme yapılmış ve Proje Tanıtım Dosyasında çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görülmüştür. Ayrıca ÇED Raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu projeye ÇED Yönetmeliği'nin 17. Maddesi gereğince Valiliğimizce "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir Kararı" verilmiştir.


Prof. Dr. Mehmet Emin BİRBİNAR
Vali a.
İl Müdürü



Proje Sahibi : Tuzla Belediye Başkanlığı
Projenin Yeri : İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Cami Mah. Şehitler Caddesi Mevkii

İMAR DURUM YAZISI



T.C.
TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 18916419-310.05-E.112 - 560
Konu : İmar Durum Belgeleri

06/01/2016

VİA TEMA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
YENİŞEHİR MAH. - 15/2-DEDEPAŞA CAD.
Pendik/İSTANBUL

İlgi : 06/01/2016 tarih ve 93 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe tetkik edilmiş olup, Cami Mahallesi Şehitler Caddesi Balıkçılar Barınağı Mevkiinde bulunan Viaport Marina, 24.09.2012-22.05.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul İli Tuzla İlçesi Yat Limanı ve Balıkçı Barınağı Uygulama İmar Plan Revizyonunda kısmen yol kısmen rekreasyon alanı kısmen meydan kısmen çekek alanı kısmen balıkçı barınağı alanı kısmen de yat limanı alanında kalmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İzzet GÖZEN
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

YERİNDEN ASLI
ELEKTRONİKTEDİR

İMZA
MK

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

Doğrulama Adresi : <https://ebelediye.tuzla.bel.tr/BelgeDogrula/?P=15959>

[R:110968176]

Evliya Çelebi Mahallesi Hatboyu Caddesi No:17 Tuzla 34945 İSTANBUL

Telefon: 444 0 906 Faks: (0216) 581 47 69 Hazırlayan : S.ÇARIKLI

tuzlabel@tuzla.bel.tr

Elektronik Ağ: www.tuzla.bel.tr



GELİR TABLOLARI
1- OTEL ÜNİTESİ / Mevcut İnşaat Seviyesi İtibariyle Değeri
TUZLA VİAPORT MARİN PROJESİ - OTEL İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

Oda Sayısı	132
Otelin Açık Kalma Süresi (Gün)	365
Açılış Yılı Açık Kalma Süresi (Gün)	365
2043 Yılı Açık Kalma Süresi (Gün)	60
İnşaat Alanı	10.583,70
Oda Fiyatı Artış Oranı	3%
Sigorta Gideri Artış Oranı, (%)	2%
İndirgeme Oranı	11,50%

		4. YIL	5. YIL	6. YIL	7. YIL	30. YIL	30. YIL
		2016	2017	2018	2019	2042	2043
GELİRLER							
Ortalama Doluluk Oranı %		0%	50%	55%	57%	67%	67%
Satılan Oda Sayısı		0	24.090	26.499	27.294	32.281	5.306
Ortalama Oda Fiyatı (Euro)		88 EUR	91 EUR	93 EUR	96 EUR	190 EUR	195 EUR
Toplam Oda Gelirleri		0	2.183.518	2.473.925	2.624.588	6.126.213	1.037.260
Toplantı Geliri	5,0%	0	109.176	123.696	131.229	306.311	51.863
Yiyecek & İçecek Gelirleri	30,0%	0	655.055	742.178	787.376	1.837.864	311.178
Diğer Gelirler (Çamaşırhane/Kuru Temizleme/Telefon/Faks)	5,00%	0	109.176	123.696	131.229	306.311	51.863
TOPLAM GELİRLER, EURO		0	3.056.925	3.463.496	3.674.423	8.576.699	1.452.164
GİDERLER							
İŞLETME GİDERLERİ							
Personel Giderleri	20,0%	0	611.385	692.699	734.885	1.715.340	290.433
Yiyecek & İçecek Giderleri	30,0%	0	196.517	222.653	236.213	551.359	93.353
Oda Giderleri	15,0%	0	327.528	371.089	393.688	918.932	155.589
Genel İdari Giderler	3,0%	0	91.708	103.905	110.233	257.301	43.565
Pazarlama Giderleri	2,0%	0	61.138	69.270	73.488	171.534	29.043
Enerji Giderleri	7,0%	0	213.985	242.445	257.210	600.369	101.652
Toplam İşletme Giderleri, EURO		0	1.502.260	1.702.061	1.805.716	4.214.835	713.635
BRÜT İŞLETME KARI	0%	0	1.554.665	1.761.435	1.868.706	4.361.864	738.529
SABİT GİDERLER							
Kalan Maliyet, Euro	12.507.351	12.507.351					
Yenileme Fonu, Euro	3,0%	0	91.708	103.905	110.233	0	0
Sigorta Gideri, Euro		0	20.808	21.224	21.649	34.138	5.724
Sabit Kira Gideri, Euro		88.620	90.357	91.888	93.150	121.568	122.975
İşletme Ciro Payı	1,0%	0	30.569	34.635	36.744	85.767	14.522
Toplam Sabit Giderler, EURO		12.595.971	233.442	251.652	261.775	241.473	143.220
TOPLAM GİDERLER, EURO		12.595.971	1.735.702	1.953.713	2.067.492	4.456.308	856.855
NET İŞLETME GELİRLERİ		-12.595.971	1.321.223	1.509.783	1.606.931	4.120.391	595.309
İşletmecii Primleri							
1.Net İşletmeden Alınan Pay (Base Fee)	7,0%	0	92.486	105.685	112.485	288.427	41.672
2.Brüt İşletme Gelirinden Alınan Pay (Incentive Fee)	2,0%	0	61.138	69.270	73.488	171.534	29.043
NET NAKİT AKIŞI	38%	-12.595.971	1.167.599	1.334.828	1.420.957	3.660.429	524.594
İndirgeme Oranı	11,50%		1,12	1,24	1,39	1,55	18,90
İNDİRGENMİŞ YILLIK NET GELİR, Euro		-11.296.835	939.169	962.943	919.351	193.692	24.896
Net Bugünkü Değer, Euro						2.640.760 €	
Net Bugünkü Değer, TL						8.407.652 TL	

2- OTEL ÜNİTESİ / Tamamlanmış Olması Durumuna Göre Net Bugünkü Değeri

TUZLA VİAPORT MARİN PROJESİ - OTEL İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

Oda Sayısı	132
Otelin Açık Kalma Süresi (Gün)	365
Açılış Yılı Açık Kalma Süresi (Gün)	365
2043 Yılı Açık Kalma Süresi (Gün)	60
İnşaat Alanı	10.583,70
Oda Fiyatı Artış Oranı	3%
Sigorta Gideri Artış Oranı, (%)	2%
İndirgeme Oranı	11,50%

		4.YIL	5.YIL	6.YIL	7.YIL	30.YIL	30.YIL
		2016	2017	2018	2019	2042	2043
GELİRLER							
Ortalama Doluluk Oranı %		0%	50%	55%	57%	67%	67%
Satılan Oda Sayısı		0	24.090	26.499	27.294	32.281	5.306
Ortalama Oda Fiyatı (Euro)		88 EUR	91 EUR	93 EUR	96 EUR	190 EUR	195 EUR
Toplam Oda Gelirleri		0	2.183.518	2.473.925	2.624.588	6.126.213	1.037.260
Toplantı Geliri	5,0%	0	109.176	123.696	131.229	306.311	51.863
Yiyecek & İçecek Gelirleri	30,0%	0	655.055	742.178	787.376	1.837.864	311.178
Diğer Gelirler (Çamaşırhane/Kuru Temizleme/Telefon/Faks)	5,00%	0	109.176	123.696	131.229	306.311	51.863
TOPLAM GELİRLER, EURO		0	3.056.925	3.463.496	3.674.423	8.576.699	1.452.164
GİDERLER							
İŞLETME GİDERLERİ							
Personel Giderleri	20,0%	0	611.385	692.699	734.885	1.715.340	290.433
Yiyecek & İçecek Giderleri	30,0%	0	196.517	222.653	236.213	551.359	93.353
Oda Giderleri	15,0%	0	327.528	371.089	393.688	918.932	155.589
Genel İdari Giderler	3,0%	0	91.708	103.905	110.233	257.301	43.565
Pazarlama Giderleri	2,0%	0	61.138	69.270	73.488	171.534	29.043
Enerji Giderleri	7,0%	0	213.985	242.445	257.210	600.369	101.652
Toplam İşletme Giderleri, EURO		0	1.502.260	1.702.061	1.805.716	4.214.835	713.635
BRÜT İŞLETME KARI	0%	0	1.554.665	1.761.435	1.868.706	4.361.864	738.529
SABİT GİDERLER							
Kalan Maliyet, Euro	0	0					
Yenileme Fonu, Euro	3,0%	0	91.708	103.905	110.233	0	0
Sigorta Gideri, Euro		0	20.808	21.224	21.649	34.138	5.724
Sabit Kira Gideri, Euro		88.620	90.357	91.888	93.150	121.568	122.975
İşletme Ciro Payı	1,0%	0	30.569	34.635	36.744	85.767	14.522
Toplam Sabit Giderler, EURO		88.620	233.442	251.652	261.775	241.473	143.220
TOPLAM GİDERLER, EURO		88.620	1.735.702	1.953.713	2.067.492	4.456.308	856.855
NET İŞLETME GELİRLERİ		-88.620	1.321.223	1.509.783	1.606.931	4.120.391	595.309
İşletmecii Primleri							
1.Net İşletmeden Alınan Pay (Base Fee)	7,0%	0	92.486	105.685	112.485	288.427	41.672
2.Brüt İşletme Gelirinden Alınan Pay (Incentive Fee)	2,0%	0	61.138	69.270	73.488	171.534	29.043
NET NAKİT AKIŞI	38%	-88.620	1.167.599	1.334.828	1.420.957	3.660.429	524.594
İndirgeme Oranı	11,50%		1,12	1,24	1,39	1,55	18,90
İNDİRGENMİŞ YILLIK NET GELİR, Euro		-79.480	939.169	962.943	919.351	193.692	24.896
Net Bugünkü Değer, Euro							13.858.116 €
Net Bugünkü Değer, TL							44.121.469 TL

3- AVM ÜNİTESİ / Kira Gelirleri Özet Tablo

VIAMARIN AVM						
Mağaza Tipleri	TOPLAM ALAN m ²	KİRALANAN ALAN m ²	POTANSİYEL KİRA GELİRİ Euro/Ay	SÖZLEŞME KİRA GELİRİ Euro/Ay	TAHSİLAT KAYBI SONUCU AYLIK NET KİRA GELİRİ (Tahmini-%15)	TAHSİLAT KAYBI SONUCU YILLIK NET KİRA GELİRİ (Tahmini-%15)
ANCHOR MAĞAZALAR	9.930,45	9.930,45	213.431,73	213.431,73	181.416,97	2.177.003,64
YEME İÇME ALANLARI	15.033,89	14.587,52	618.053,24	599.702,67	509.747,27	6.116.967,27
HİPERMARKET-ELEKTRO MARKET	834,89	834,89	40.634,46	40.634,46	34.539,29	414.471,54
EĞLENCE ALANLARI	3.725,00	0,00	51.212,02	0,00	0,00	0,00
MAĞAZA ALANLARI	13.034,00	12.751,35	472.539,49	462.292,19	392.948,36	4.715.380,32
TOPLAM	42.558,23	38.104,21	1.395.870,95	1.316.061,06	1.118.651,90	13.423.822,77
ALAN BAZLI DOLULUK ORANI (%)	0,90					
GELİR BAZLI DOLULUK ORANI (%)	0,94					

4- AVM ÜNİTESİ / Mevcut İnşaat Seviyesi İtibariyle Değeri

TUZLA VIAPORT MARİN PROJESİ - A.V.M. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

İndirgeme Oranı, (%)	11,00%
Sözleşme Kira Artış Oranı, (%)	3%
Dönem-2015 Yılı, (Ay)	3
Dönem-2043 Yılı, (Ay)	2
Dönem-Diğer Yıllar, (Ay)	12
Sigorta Gideri Artış Oranı, (%)	2%
Anchor Mağaza Alanları, (m²)	9.930,45
Yeme İçme Alanları, (m²)	15.033,89
Hipermarket-Elektro, (m²)	834,89
Eğlence Alanları, (m²)	3.725,00
Mağaza Alanları, (m²)	13.034,00

GELİRLER

YILLAR	2016	2017	2018	2042	2043
Anchor Mağaza Yıllık Gelirleri, Euro	2.561.181	2.561.181	2.638.016	2.717.157	5.523.420
Yeme İçme Alanları Yıllık Gelirleri, Euro	7.416.639	7.416.639	7.639.138	7.868.312	15.994.659
Hipermarket-Elektro Alanları Yıllık Gelirleri, Euro	487.614	487.614	502.242	517.309	1.051.583
Eğlence Alanları Yıllık Gelirleri, Euro	614.544	614.544	632.981	651.970	1.325.321
Mağaza Alanları Yıllık Gelirleri, Euro	5.670.474	5.670.474	5.840.588	6.015.806	12.228.894
Toplam Potansiyel Kira Gelirleri, Euro	16.750.451	17.252.965	17.770.554	36.123.877	6.201.266
BOŞLUK KAYBI ORANI (%)	6,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Boşluk Kaybı Sonrası Mağazaların Brüt Kira Gelirleri, Euro	15.745.424	16.217.787	16.704.321	33.956.444	5.829.190
KİRA KAYBI ORANI (%)	8,00%	6,50%	5,00%	3,00%	3,00%
Kira Kaybı Sonrası Mağazaların Brüt Kira Gelirleri, Euro	14.485.790	14.920.364	15.367.975	31.239.929	5.362.854
Baz İstasyonu, Kiosk, Reklam vb. Gelirler, Euro	2,00%	289.716	298.407	307.359	624.799
TOPLAM BRÜT GELİRLER, Euro	14.487.790	15.210.080	15.666.382	31.847.127	6.017.953

GİDERLER

Bakım & Onarım Giderleri	2,00%	295.510	330.324	340.234	691.625
Diğer Giderler, Euro	2,00%	295.510	330.324	340.234	691.625
TOPLAM GİDERLER, Euro		591.020	660.648	680.467	1.383.250

SABİT GİDERLER

Kalan Maliyet, Euro		4.994.032			
Sigorta Gideri, Euro/m ²		0,75	0,77	0,78	1,26
Sigorta Gideri, Euro		31.919	32.557	33.208	53.413
Yenileme Fonu, Euro	3,00%	443.265	495.486	510.350	-
Sabit Kira Gideri, Euro		356.350	363.335	369.492	488.840
İşletme Ciro Payı	1,00%	147.755	165.162	170.117	345.812
TOPLAM SABİT GİDERLER, Euro		5.973.321	1.056.540	1.083.167	888.066

TOPLAM GİDERLER, Euro		6.564.341	1.717.187	1.763.635	2.271.315
------------------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------

İŞLETMECİ GİDERİ, Euro	5,00%	410.558	739.950	762.402	1.615.496
-------------------------------	-------	----------------	----------------	----------------	------------------

YILLIK NET GELİR, Euro		7.800.606	14.059.057	14.485.643	30.694.431
-------------------------------	--	------------------	-------------------	-------------------	-------------------

İndirgeme Oranı	11,00%	1,11	1,23	1,37	16,74
-----------------	--------	------	------	------	-------

İNDİRGENMİŞ YILLIK NET GELİR, Euro		7.027.573	11.410.646	10.591.777	1.833.746
---	--	------------------	-------------------	-------------------	------------------

NET BUGÜNKÜ DEĞER, Euro	143.856.097 €
--------------------------------	----------------------

NET BUGÜNKÜ DEĞER, TL	458.009.041 TL
------------------------------	-----------------------

5- AVM ÜNİTESİ / Tamamlanmış Olması Durumuna Göre Net Bugünkü Değeri

TUZLA VIAPORT MARİN PROJESİ - A.V.M. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

İndirgeme Oranı, (%)	11,00%
Sözleşme Kira Artış Oranı, (%)	3%
Dönem-2015 Yılı, (Ay)	3
Dönem-2043 Yılı, (Ay)	2
Dönem-Diğer Yıllar, (Ay)	12
Sigorta Gideri Artış Oranı, (%)	2%
Anchor Mağaza Alanları, (m²)	9.930,45
Yeme İçme Alanları, (m²)	15.033,89
Hipermarket-Elektro, (m²)	834,89
Eğlence Alanları, (m²)	3.725,00
Mağaza Alanları, (m²)	13.034,00

GELİRLER

YILLAR	2016	2017	2018	2042	2043
Anchor Mağaza Yıllık Gelirleri, Euro	2.561.181	2.638.016	2.717.157	5.523.420	948.187
Yeme İçme Alanları Yıllık Gelirleri, Euro	7.416.639	7.416.639	7.639.138	15.994.659	2.745.750
Hipermarket-Elektro Alanları Yıllık Gelirleri, Euro	487.614	487.614	502.242	517.309	180.522
Eğlence Alanları Yıllık Gelirleri, Euro	614.544	614.544	632.981	1.325.321	227.513
Mağaza Alanları Yıllık Gelirleri, Euro	5.670.474	5.670.474	5.840.588	6.015.806	2.099.294
Toplam Potansiyel Kira Gelirleri, Euro	16.750.451	17.252.965	17.770.554	36.123.877	6.201.266
BOŞLUK KAYBI ORANI (%)	6,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Boşluk Kaybı Sonrası Mağazaların Brüt Kira Gelirleri, Euro	15.745.424	16.217.787	16.704.321	33.956.444	5.829.190
KİRA KAYBI ORANI (%)	8,00%	6,50%	5,00%	3,00%	3,00%
Kira Kaybı Sonrası Mağazaların Brüt Kira Gelirleri, Euro	14.485.790	14.920.364	15.367.975	31.239.929	5.362.854
Baz İstasyonu, Kiosk, Reklam vb. Gelirler, Euro	2,00%	289.716	298.407	307.359	107.257
TOPLAM BRÜT GELİRLER, Euro	14.775.506	16.516.194	17.011.680	34.581.243	5.936.447

GİDERLER

Bakım & Onarım Giderleri	2,00%	295.510	330.324	340.234	691.625	118.729
Diğer Giderler, Euro	2,00%	295.510	330.324	340.234	691.625	118.729
TOPLAM GİDERLER, Euro		591.020	660.648	680.467	1.383.250	237.458

SABİT GİDERLER

Kalan Maliyet, Euro		-				
Sigorta Gideri, Euro/m ²		0,75	0,77	0,78	1,26	1,28
Sigorta Gideri, Euro		31.919	32.557	33.208	53.413	54.482
Yenileme Fonu, Euro	3,00%	443.265	495.486	510.350	-	-
Sabit Kira Gideri, Euro		356.350	363.335	369.492	488.840	494.495
İşletme Ciro Payı	1,00%	147.755	165.162	170.117	345.812	59.364
TOPLAM SABİT GİDERLER, Euro		979.289	1.056.540	1.083.167	888.066	608.341
TOPLAM GİDERLER, Euro		1.570.309	1.717.187	1.763.635	2.271.315	845.799

İŞLETMECİ GİDERİ, Euro	5,00%	660.260	739.950	762.402	1.615.496	254.532
-------------------------------	--------------	----------------	----------------	----------------	------------------	----------------

YILLIK NET GELİR, Euro		12.544.937	14.059.057	14.485.643	30.694.431	4.836.116
İndirgeme Oranı	11,00%	1,11	1,23	1,37	16,74	18,58
İNDİRGENMİŞ YILLIK NET GELİR, Euro		11.301.745	11.410.646	10.591.777	1.833.746	260.287

NET BUGÜNKÜ DEĞER, Euro	148.130.268 €
--------------------------------	----------------------

NET BUGÜNKÜ DEĞER, TL	471.617.149 TL
------------------------------	-----------------------

6- TEMAPARK ÜNİTESİ

TUZLA VIAPORT MARİN PROJESİ - TEMA PARK İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

İndirgeme Oranı	11,00%
Ziyaretçi Sayısı Artış Oranı-2017	13,00%
Ziyaretçi Sayısı Artış Oranı-2018-2019	10,00%
Ziyaretçi Sayısı Artış Oranı-2020	9,00%
Ziyaretçi Sayısı Artış Oranı-2021-2035	3,00%
Ziyaretçi Sayısı Artış Oranı-2035-2043	0,00%
Bilet Fiyatı Artış Oranı	3%
Sigorta Gideri Artış Oranı, (%)	2%

GELİRLER		2016	2017	2018	2042	2043
YILLAR						
Tema Park Yıllık Ortalama Ziyaretçi Sayısı, Kişi		320.000	361.600	397.760	765.307	127.551
Tema Park Bilet Satış Fiyatı, Euro/ Kişi		7,00	7,21	7,43	15,10	15,55
Bilet Satış Gelirleri, Euro		2.240.000	2.607.136	2.953.885	11.553.186	1.983.297
Tema Park Diğer Gelirleri (Panayır, Fotoğraf), Euro	5,00%	112.000	130.357	147.694	577.659	99.165
TOPLAM GELİRLER, Euro		2.352.000	2.737.493	3.101.579	12.130.845	2.082.462
GİDERLER						
Genel Giderler (Güvenlik, Temizlik, Servis, Animasyon), Euro	21,00%	419.832	431.155	358.232	891.617	153.061
Personel Giderleri, Euro	47,00%	939.624	964.966	801.758	1.995.524	342.565
Enerji Giderleri (Elektrik, Su, İletişim, Yakıt), Euro	4,00%	79.968	82.125	68.235	169.832	29.154
Bakım & Onarım Giderleri, Euro	3,00%	59.976	61.594	51.176	127.374	21.866
Tanıtım Giderleri, Euro	5,00%	99.960	102.656	85.293	212.290	36.443
Diğer Giderler, Euro	20,00%	399.840	410.624	341.174	849.159	145.772
TOPLAM GİDERLER, Euro	100,00%	1.999.200	2.053.120	1.705.869	4.245.796	728.862
GOP%		15%	25%	45%	65%	65%

SABİT GİDERLER		2016	2017	2018	2042	2043
Kalan Maliyet, Euro		-				
Sigorta Gideri, Euro		12.815	13.071	13.333	21.445	21.874
Yenileme Fonu, Euro	3,00%	70.560	82.125	93.047	-	-
Sabit Kira Gideri, Euro		326.255	332.650	338.287	447.555	452.732
İşletme Ciro Payı	1,00%	23.520	27.375	31.016	121.308	20.825
TOPLAM SABİT GİDERLER, Euro		433.150	455.220	475.683	590.308	495.431
TOPLAM GİDERLER, Euro		2.432.350	2.508.340	2.181.551	4.836.104	1.224.292
İŞLETMECİ GİDERİ, Euro	5,00%	- 4.017	114.114	131.295	577.027	79.352
YILLIK NET GELİR, Euro		- 76.332	115.039	788.733	6.717.714	778.818
İndirgeme Oranı	11,00%	1,11	1,23	1,37	16,74	18,58
İNDİRGENMİŞ YILLIK NET GELİR, Euro		- 68.768	93.368	576.715	401.330	41.917
NET BUGÜNKÜ DEĞER, Euro		18.426.710 €				
NET BUGÜNKÜ DEĞER, TL		58.666.959 TL				

7- AKVARYUM ÜNİTESİ / Mevcut İnşaat Seviyesi İtibariyle Değeri

TUZLA VİAPORT MARİN PROJESİ - AKVARYUM İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

İndirgeme Oranı	11,50%
Ziyaretçi Sayısı Artış Oranı-2018-2019	10,00%
Ziyaretçi Sayısı Artış Oranı-2020	9,00%
Ziyaretçi Sayısı Artış Oranı-2021-2035	3,00%
Ziyaretçi Sayısı Artış Oranı-2035-2043	0,00%
Bilet Fiyatı Artış Oranı	3%
Sigorta Gideri Artış Oranı, (%)	2%

GELİRLER		2016	2017	2018	2042	2043
YILLAR						
Akvaryum Yıllık Ortalama Ziyaretçi Sayısı, Kişi		260.000	320.000	352.000	677.263	112.877
Akvaryum Bilet Satış Fiyatı, Euro/ Kişi		9,25	9,53	9,81	19,95	20,55
Bilet Satış Gelirleri, Euro		2.405.000	3.048.800	3.454.290	13.510.363	2.319.279
Akvaryum Diğer Gelirleri (Panayır, Fotoğraf), Euro	5,00%	120.250	152.440	172.715	675.518	115.964
TOPLAM GELİRLER, Euro		2.525.250	3.201.240	3.627.005	14.185.881	2.435.243

GİDERLER		2016	2017	2018	2042	2043
Genel Giderler (Güvenlik, Temizlik, Servis, Animasyon), Euro	21,00%	450.757	504.195	418.919	1.042.662	178.990
Personel Giderleri, Euro	47,00%	1.008.837	1.128.437	937.581	2.333.577	400.597
Enerji Giderleri (Elektrik, Su, İletişim, Yakıt), Euro	4,00%	85.859	96.037	79.794	198.602	34.093
Bakım & Onarım Giderleri, Euro	3,00%	64.394	72.028	59.846	148.952	25.570
Tanıtım Giderleri, Euro	5,00%	107.323	120.047	99.743	248.253	42.617
Diğer Giderler, Euro	20,00%	429.293	480.186	398.971	993.012	170.467
TOPLAM GİDERLER, Euro	100,00%	2.146.463	2.400.930	1.994.853	4.965.058	852.335
GOP%		15%	25%	45%	65%	65%

SABİT GİDERLER		2016	2017	2018	2042	2043
Kalan Maliyet, Euro		9.988.064				
Sigorta Gideri, Euro		12.815	13.071	13.333	21.445	21.874
Yenileme Fonu, Euro	3,00%	75.758	96.037	108.810	-	-
Sabit Kira Gideri, Euro		326.255	332.650	338.287	447.555	452.732
İşletme Ciro Payı	1,00%	25.253	32.012	36.270	141.859	24.352
TOPLAM SABİT GİDERLER, Euro		10.428.144	473.770	496.700	610.859	498.958
TOPLAM GİDERLER, Euro		12.574.606	2.874.700	2.491.552	5.575.917	1.351.293
İŞLETMECİ GİDERİ, Euro	5,00%	- 502.468	136.373	156.515	678.751	96.814
YILLIK NET GELİR, Euro		- 9.546.888	190.166	978.937	7.931.213	987.135
İndirgeme Oranı	11,50%	1,12	1,24	1,39	18,90	21,07
İNDİRGENMİŞ YILLIK NET GELİR, Euro		- 8.562.232	152.962	706.204	419.680	46.847
NET BUGÜNKÜ DEĞER, Euro		12.266.540 €				
NET BUGÜNKÜ DEĞER, TL		39.054.211 TL				

8- AKVARYUM ÜNİTESİ / Tamamlanmış Olması Durumuna Göre Net Bugünkü Değeri

TUZLA VİAPORT MARİN PROJESİ - AKVARYUM İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

İndirgeme Oranı	11,50%
Ziyaretçi Sayısı Artış Oranı-2017	13,00%
Ziyaretçi Sayısı Artış Oranı-2018-2019	10,00%
Ziyaretçi Sayısı Artış Oranı-2020	9,00%
Ziyaretçi Sayısı Artış Oranı-2021-2035	3,00%
Ziyaretçi Sayısı Artış Oranı-2035-2043	0,00%
Bilet Fiyatı Artış Oranı	3%
Sigorta Gideri Artış Oranı, (%)	2%

GELİRLER

YILLAR		2016	2017	2018	2042	2043
Akvaryum Yıllık Ortalama Ziyaretçi Sayısı, Kişi		260.000	320.000	352.000	677.263	112.877
Akvaryum Bilet Satış Fiyatı, Euro/ Kişi		9,25	9,53	9,81	19,95	20,55
Bilet Satış Gelirleri, Euro		2.405.000	3.048.800	3.454.290	13.510.363	2.319.279
Akvaryum Diğer Gelirleri (Panayır, Fotoğraf), Euro	5,00%	120.250	152.440	172.715	675.518	115.964
TOPLAM GELİRLER, Euro		2.525.250	3.201.240	3.627.005	14.185.881	2.435.243

GİDERLER

Genel Giderler (Güvenlik, Temizlik, Servis, Animasyon), Euro	21,00%	450.757	504.195	418.919	1.042.662	178.990
Personel Giderleri, Euro	47,00%	1.008.837	1.128.437	937.581	2.333.577	400.597
Enerji Giderleri (Elektrik, Su, İletişim, Yakıt), Euro	4,00%	85.859	96.037	79.794	198.602	34.093
Bakım & Onarım Giderleri, Euro	3,00%	64.394	72.028	59.846	148.952	25.570
Tanıtım Giderleri, Euro	5,00%	107.323	120.047	99.743	248.253	42.617
Diğer Giderler, Euro	20,00%	429.293	480.186	398.971	993.012	170.467
TOPLAM GİDERLER, Euro	100,00%	2.146.463	2.400.930	1.994.853	4.965.058	852.335
GOP%		15%	25%	45%	65%	65%

SABİT GİDERLER

Kalan Maliyet, Euro		-				
Sigorta Gideri, Euro		12.815	13.071	13.333	21.445	21.874
Yenileme Fonu, Euro	3,00%	75.758	96.037	108.810	-	-
Sabit Kira Gideri, Euro		326.255	332.650	338.287	447.555	452.732
İşletme Ciro Payı	1,00%	25.253	32.012	36.270	141.859	24.352
TOPLAM SABİT GİDERLER, Euro		440.080	473.770	496.700	610.859	498.958
TOPLAM GİDERLER, Euro		2.586.542	2.874.700	2.491.552	5.575.917	1.351.293
İŞLETMECİ GİDERİ, Euro	5,00%	-	3.065	136.373	156.515	678.751
YILLIK NET GELİR, Euro		-	58.227	190.166	978.937	7.931.213
İndirgeme Oranı	11,50%		1,12	1,24	1,39	18,90
İNDİRGENMİŞ YILLIK NET GELİR, Euro		-	52.222	152.962	706.204	419.680

NET BUGÜNKÜ DEĞER, Euro 20.776.550 €

NET BUGÜNKÜ DEĞER, TL 66.148.379 TL

9- MARİNA ÜNİTESİ

TUZLA VİAPORT MARİN PROJESİ - YAT LİMANI İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

İndirgeme Oranı	11,50%
Yat Kapasitesi-Adet	719
Toplam Alan, (m ²)	57.257,40
Kiralanabilir Ticari Ünite Alanı, m ²	713,00
Ticari Ünite Birim Kira, (Euro/m ² /Ay)	30,00
Dönem-2015 Yılı, (Ay)	3
Dönem-2043 Yılı, (Ay)	2
Dönem-Diğer Yıllar, (Ay)	12
Birim Bağlama Fiyatı, (Euro/m ² /Yıl)	123,37
Bağlama Fyt. İskonto Oranı, (İlk Yıl)	20%
Bağlama Fyt. İskonto Oranı, (2016 Yılı)	20%
Bağlama Fiyatı Artış Oranı, (2017 Yılı)	5%
Bağlama Fiyatı Artış Oranı, (2018 Yılı)	6%
Bağlama Fiyatı Artış Oranı, (2019 Yılı)	4%
Bağlama Fiyatı Artış Oranı, (Kalan Yıllar)	3%
Fuar Geliri Artış Oranı	5%
Ticari Ünite Birim Kira Artış Oranı	3%
Sigorta Fiyatı Artış Oranı	2%

GELİRLER

YILLAR	2016	2017	2018	2042	2043	
Doluluk Oranı %	45%	55%	60%	85%	85%	
Öngörülen Yat Adedi	324	395	431	611	102	
Ortalama Yat Alanı, m ²	40	50	55	65	65	
Uzun Dönem Bağlama Ücreti, Euro/m ² /Yıl	98,70	129,54	137,31	281,83	290,29	
Uzun Dönem Bağlama Gelirleri, Euro/Yıl	1.277.324	2.561.300	3.257.974	11.195.807	1.921.947	
Kısa Dönem Bağlama Gelirleri, Euro/Yıl	10,00%	127.732	256.130	325.797	1.119.581	192.195
Akaryakıt İstasyonu Kira Geliri, Euro	4,00%	56.202	57.326	58.473	94.050	95.931
Ticari Üniteler Kira Geliri, Euro		261.814	269.668	277.758	564.625	581.564
Fuar Geliri, Euro		150.000	157.500	165.375	533.351	93.336
Çekkek-Bakım Gelirleri, Euro	6,00%	84.303	169.046	215.026	738.923	126.848
Diğer Gelirler (Bakım, Acente, Haberleşme, Aidat, vb.), Euro	5,00%	70.253	140.871	179.189	615.769	105.707
TOPLAM GELİRLER, Euro	2.027.628	3.611.842	4.479.592	14.862.106	3.117.528	

MARİNA GİDERLERİ

	2016-2043					
Bakım Onarım Giderleri, Euro	3,00%	51.705	81.266	87.352	156.052	32.734
Personel Giderleri, Euro	44,00%	758.333	1.191.908	1.281.163	2.288.764	480.099
Satış / Pazarlama Giderleri, Euro	10,00%	172.348	270.888	291.173	520.174	109.113
Genel Giderler (Güvenlik, Temizlik, Servis), Euro	20,00%	344.697	541.776	582.347	1.040.347	218.227
Enerji Giderleri, Euro	3,00%	51.705	81.266	87.352	156.052	32.734
Diğer Giderler, Euro	20,00%	344.697	541.776	582.347	1.040.347	218.227
TOPLAM GİDERLER, Euro	100,00%	1.723.484	2.708.881	2.911.735	5.201.737	1.091.135
GOP%		15%	25%	35%	65%	65%

SABİT GİDERLER

Kalan Maliyet, Euro		-				
Sigorta Gideri, Euro		20.000	20.400	20.808	33.468	5.690
Yenileme Fonu, Euro	3,00%	60.829	108.355	134.388	-	-
Sabit Kira Gideri, Euro		479.430	488.827	497.111	657.680	665.288
İşletme Ciro Payı, Euro	1,00%	20.276	36.118	44.796	148.621	31.175
TOPLAM SABİT GİDERLER, Euro		580.535	653.701	697.102	839.770	702.153

TOPLAM GİDERLER, Euro		2.304.018	3.362.582	3.608.837	6.041.507	1.793.288
------------------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

İŞLETMECİ GİDERİ, Euro	5,00%	- 13.820	12.463	43.538	441.030	66.212
-------------------------------	-------	-----------------	---------------	---------------	----------------	---------------

YILLIK NET GELİR, Euro		- 262.571	236.797	827.217	8.379.569	1.258.028
-------------------------------	--	------------------	----------------	----------------	------------------	------------------

İndirgeme Oranı	11,50%	1,12	1,24	1,39	18,90	21,07
-----------------	--------	------	------	------	-------	-------

İNDİRGENMİŞ YILLIK NET GELİR, Euro		- 235.490	190.470	596.753	443.405	59.703
---	--	------------------	----------------	----------------	----------------	---------------

NET BUGÜNKÜ DEĞER, Euro	27.383.623 €
--------------------------------	---------------------

NET BUGÜNKÜ DEĞER, TL	87.183.979 TL
------------------------------	----------------------

10- ÜNİTELERİN AYRI AYRI DEĞERLERİ

TUZLA VİAPORT MARİN PROJESİ	OTEL	AVM	TEMA	AKVARYUM	MARİNA	TOPLAM
Mevcut İnşaat Seviyeli Durum	2.640.760	143.856.097	18.426.710	12.266.540	27.383.623	204.573.730
Tamamlanması Durumu	13.858.116	148.130.268	18.426.710	20.776.550	27.383.623	228.575.267

12. SERTİFİKASYONLAR



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulunda

Tarih : 03.03.2014. No : 402578

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Berkay OKÇUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2007 No : 400241

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Aysel AKTAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İbrahim ARİKAN
GENEL SEKRETER





Mustafa DEMİRBEK
BİRLİK BAŞKANI



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulunda

Tarih : 28.06.2013 No : 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Didem ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İdealtepe Mah. Rifki Tongsir Cad. No:93/4 Demirhan Plaza
Maltepe / İSTANBUL

Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84
www.harmonigd.com.tr info@harmonigd.com.tr