

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

VİA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, EYÜP İLÇESİ, 246 PAFTA 488 ADA 16 PARSELDE
ÜST HAKKI ESASLI

VİALAND PROJESİ

21.03.2016
2015_400_193_3



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1.	UYGUNLUK BEYANI	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
4.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	6
4.2.	GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	7
4.3.	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ	8
4.4.	GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	8
4.5.	GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	10
4.6.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	15
4.7.	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	15
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	15
5.	GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	18
5.1.	DEMOGRAFİK VERİLER	18
5.2.	EKONOMİK VERİLER	19
5.3.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	24
5.4.	BÖLGE VERİLERİ	45
6.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	54
6.1.	FİYAT, MALİYET VE DEĞER	54
6.2.	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	55
7.	GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	57
7.1.	GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	57
7.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI	59
8.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	70
8.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	70
8.2.	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	70
8.3.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	71
9.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	98
8.1.	ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	98
8.2.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN/GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASININ SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ	101
10.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	102
11.	EKLER	104
12.	SERTİFİKASYONLAR	147

1. UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgular 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 Gülnur ÇELİK tarafından hazırlanmıştır.
-

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	<p>Bu rapor İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Güryapı İnş. Taah. Tur. San. Ve Dış Tic. A.Ş. ve *Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. arasında düzenlenen 01.04.2011 tarihli 30 yıl süreli sözleşme uyarınca, mülkiyeti İstanbul Belediyesi'ne ait olan İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 488 ada, 16 parsel'de kayıtlı 471.035,45 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde Güryapı İnş. Taah. Tur. San. ve Dış Tic. A.Ş. (1/2 hisse) ve Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. (1/2 hisse) adına tesis edilen üst hakkının 31.12.2015 tarihi itibari ile pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmış değerlendirme raporudur.</p> <p>Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.</p> <p><i>*Müşteri firma ünvanı 28.08.2015 tarih, 8894 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi ilanıyla VİA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.</i></p>
RAPORUN KAPSAMI	<p>Değerleme çalışması, üst hakkına konu olan taşınmaz üzerinde yer alan</p> <p>: Vialand Temapark, A.V.M. ve Gösteri Merkezi, Kullanılmamış imar Haklarının Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlemesini kapsamaktadır.</p>
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 01.12.2015
DEĞERLEME TARİHİ	: 14.03.2016
RAPORUN TARİHİ	: 21.03.2016
RAPOR NUMARASI	: 2015_400_193_3
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	<p>Değerleme konusu üst hakkı ile ilgili şirketimizce daha önce 20.11.2015 tarihli 15_400_167-3 sayılı, Şubat 2015 tarihli 14_400_161_1 sayılı, Temmuz 2014 tarihli 14_400_68_2 sayılı gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanmıştır.</p> <p>20.11.2015 tarihli değerlendirme raporunda konu üst hakkı kapsamındaki projenin 30.09.2015 tarihi itibari ile mevcut durum değeri 1.332.500.000 TL, $\frac{1}{2}$ Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. hissesi için 666.250.000 TL (Altyüzaltmışaltımilyonikiyüzellibin Türk Lirası) projenin tamamlanması durumu için projeye 1.482.500.000 TL, $\frac{1}{2}$ Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. hissesi 741.250.000 TL (Yediyüzkırkbirmilyonikiyüzellibin Türk Lirası) takdir edilmiştir.</p> <p>: Şubat 2015 tarihli değerlendirme raporunda konu üst hakkı kapsamındaki proje için mevcut durum değeri 1.128.000.000 TL, $\frac{1}{2}$ Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. hissesi için 564.000.000 TL (Beşyüzatmışdörtmilyon Türk Lirası) projenin tamamlanması durumu için projeye 1.241.500.000 TL, $\frac{1}{2}$ Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. hissesi 620.750.000 TL (Altyüzyirmimilyonyediyüzellibin Türk Lirası) takdir edilmiştir.</p> <p>Temmuz 2014 tarihli değerlendirme raporunda konu üst hakkı kapsamındaki proje için mevcut durum değeri 1.132.000 TL, $\frac{1}{2}$ Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. hissesi için 566.000.000 TL (Beşyüzaltmışaltımilyon Türk Lirası) projenin tamamlanması durumu için projeye 1.258.000 TL, $\frac{1}{2}$ Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. hissesi için 629.000.000 TL (Altyüzyirmidokuz Türk Lirası) takdir edilmiştir.</p>
RAPORU HAZIRLAYANLAR	<p>: Gülnur ÇELİK Aysel AKTAN Şehir Plancısı – M.B.A Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 402861 S.P.K. Lisans No: 400241</p>

3. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mahallesi Rifkî Tongsir Caddesi No:93/4 Demirhan Plaza Maltepe, İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(216) 388 05 09 www.harmoniqd.com.tr E-mail: info@harmoniqd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: VİA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Yenişehir Mah. Dedepaşa Cad. No:19 Kurtköy-Pendik/İstanbul
MÜŞTERİ KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; mülkiyeti İstanbul Belediyesi'ne ait olan İstanbul ili, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 246 pafta 488 ada 16 parsel sayılı "Arsa" nitelikli gayrimenkul üzerinde Güryapı İnş. Taah. Tur. San. ve Dış Tic. A.Ş. (1/2 hisse) ve Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. (1/2 hisse) adına tesis edilen üst hakkının pazar değerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında 31.12.2015 tarihi itibari ile değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. <i>*Müşteri firma ünvanı 28.08.2015 tarih, 8894 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi ilanı ile VİA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.</i>

4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELERGayrimenkulün Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler**4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu üst hakkı tesis edilen "Arsa" nitelikli ana taşınmazın tapu bilgileri, 22.12.2015 ve 23.12.2015 tarihi itibari ile Eyüp Tapu Müdürlüğü'nden alınan TAKYİDAT belgesi üzerinden güncellenmiştir.

Değerleme konusu "Üst Hakkı"na ait tapu bilgileri Eyüp Tapu Müdürlüğü'nde incelenen tapu kütüğü üzerinden teyid edilmiş olup "Üst Hakkı" niteliğindeki taşınmaza ait bilgiler ve taşınmaz üzerinde yer alan Takyidatlar aşağıda belirtildiği gibidir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: EYÜP
MAHALLESİ/KÖYÜ	: ALİBEYKÖY
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 488
PARSEL NO	: 16
YÜZÖLÇÜMÜ	: 471.035,45 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA
TARİH/YEVMİYE NO.	: 30.04.2013 / 8806
CİLT NO.	: 163
SAYFA NO.	: 16096
HİSSE ORANI	: TAM
MALİK	: İSTANBUL BELEDİYESİ

Tablo. 2 Üst Hakkına Ait Tapu Bilgileri

İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: EYÜP
MAHALLESİ/KÖYÜ	: ALİBEYKÖY
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 488
PARSEL NO	: 16
YÜZÖLÇÜMÜ	: 471.035,45 m ²
NİTELİĞİ	: 30 YIL SÜRE MÜDDETLERİNE 16625 SAYFADA 488 ADA 16 PARSELDE DAİMİ MÜSTAKİL ÜST HAKKI
TARİH/YEVMİYE NO.	: 18.11.2013 / 21534
CİLT NO.	: 168
SAYFA NO.	: 16625
HİSSE ORANI	: 1/2
MALİK	: GÜRYAPI İNŞAAT TAAHÜT TURİZM SANAYİ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/2) BAYRAKTAR KARDEŞLER İNŞAAT TAAHÜT VE TİCARET A.Ş.(1/2)

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Eyüp Tapu Müdürlüğü'nden 22.12.2015 ve 23.12.2015 tarihi itibari ile alınan TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır.

İrtifaklar Hanesi'nde;

-A.T.: Hak ve Mükellefiyetler: a-M: Tevhit evveli 488 ada 13 parselin müstakil ve daimi nitelikte olan üst hakkı Güryapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. ve Bayraktar Kardeşler İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. lehine 30 yıl müddetle 14325 sayfaya tescil edilmiştir.

Hak ve Mükellefiyetler: a-M: Tevhit evveli 488 ada 15 parselin müstakil ve daimi nitelikte olan üst hakkı Güryapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. ve Bayraktar Kardeşler İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. lehine 30 yıl müddetle 14326 sayfaya tescil edilmiştir. (14.06.2011 tarih, 9341 yevmiye)

DMH: Müstakil ve daimi nitelikte olan "Üst (İnşaat)Hakkı" tescil edilmiştir. (Yüzölçüm:471.035,45 m² Başlangıç Tarih:09.09.2013 Süre:30 Yıl) (12.09.2013 tarih, 17691 Yevmiye)

Değerleme konusu "Üst Hakkı"na ait tapu bilgileri Eyüp Tapu Müdürlüğü'nde incelenen tapu kütüğü üzerinden teyid edilmiş olup "Üst Hakkı" niteliğindeki taşınmaza ait bilgiler ve taşınmaz üzerinde yer alan Takyidatlar aşağıda belirtildiği gibidir.

İrtifaklar Hanesi'nde;

-A.T.: Hak ve Mükellefiyetler: a-M: Tevhit evveli 488 ada 13 parselin müstakil ve daimi nitelikte olan üst hakkı Güryapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. ve Bayraktar Kardeşler İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. lehine 30 yıl müddetle 14325 sayfaya tescil edilmiştir.

Hak ve Mükellefiyetler: a-M: Tevhit evveli 488 ada 15 parselin müstakil ve daimi nitelikte olan üst hakkı Güryapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. ve Bayraktar Kardeşler İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. lehine 30 yıl müddetle 14326 sayfaya tescil edilmiştir. (14.06.2011 tarih, 9341 yevmiye)

Rehinler Hanesi'nde;

-Odea Bank A.Ş. lehine, 300.000.000 TL bedelli, 1.dereceden, 10.06.2015 tarihli, 12491 yevmiye no.lu ipotek (Borçlu Malik: **Bayraktar Kardeşler İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. hissesi**)

-Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine, 78.000.000 EURO bedelli, 1.dereceden,1.sıralı 30.01.2012 tarihli, 1474 yevmiye no.lu ipotek (Borçlu Malik: Güryapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. hissesi)

- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine, 78.000.000 EURO bedelli, 1.dereceden,2.sıralı 30.01.2012 tarihli, 1475 yevmiye no.lu ipotek (Borçlu Malik: Güryapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. hissesi)

-Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine, 26.000.000 EURO bedelli, 2.dereceden,1.sıralı 05.10.2012 tarihli, 15772 yevmiye no.lu ipotek (Borçlu Malik: Güryapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. hissesi)

-Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine, 26.000.000 EURO bedelli, 2.dereceden,2.sıralı 05.10.2012 tarihli, 15773 yevmiye no.lu ipotek (Borçlu Malik: Güryapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. hissesi)

-Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine, 32.500.000 EURO bedelli, 3.dereceden,0.sıralı 19.11.2013 tarihli, 21609 yevmiye no.lu ipotek (Borçlu Malik: Güryapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. hissesi) yer almaktadır.

Takyidatlarda 13 ve 15 parsel numaralı taşınmazlara atıf yapılmasına karşın, bahsi geçen takyidatların tevhid işlemi ile oluşan üst hakkına konu olan 488 ada 16 parsel ile olmaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Eyüp Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen TAKBİS belgesi üzerinde rapora konu İstanbul ili, Eyüp ilçesi, Alibeyköy Mahallesi, 488 ada, 16 parsel numaralı gayrimenkulün mülkiyetinin İstanbul Belediyesi adına kayıtlı olduğu görülmüştür. Müşteriden temin edilen TAKBİS belgesinde ve şirketimiz tarafından daha önceki dönemlerde hazırlanan değerlendirme raporlarına istinaden tapu kütüğünde son 3 yıllık dönem içerisinde herhangi bir malik değişikliği görülmemiştir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Değerlemeye konu üst hakkının tesis edildiği İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 246 pafta, 488 ada, 16 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz 25.03.2011 onay tarihli 1/1000 ölçekli Alibeyköy İmar Planı tadilatında "Temapark Alanı"nda kalmaktadır. Konu taşınmaz 643 ada 4 parsel, 488 ada 13 parsel ve 488 ada 14 parsel numaralı taşınmazların tevhidini ile oluşan imar parselidir.

Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri başlıklı 3.2. maddede her üç parselin birleşmesi ile üzerlerinde mevcut takyidatlar da 16 numaralı parsel ile aktarılmış olup, ayrıntısı yukarıda belirtilmiştir.

Resim 1. Mer'i İmar Planı



*Tevhid öncesi parsellerin ve değerlendirme konusu 488 ada 16 parselin sınırları imar planı üzerinde şematik olarak gösterilmiştir.



PLAN NOTLARI

- Planlama alanındaki emsalin fonksiyonlar arasındaki dağılımı, Kentsel tasarım projesine göre hazırlanacak avan projesinde belirlenecektir.
- Planlama alanında fonksiyon dağılımı, Kentsel tasarım projesinde belirlenmek üzere Bölge Parkı (Temapark), otel-motel gibi konaklama tesisleri, lokanta-kafe-çay bahçesi gibi Ticaret Üniteleri, alışveriş merkezleri, fuar alanları, ofis-büro-showroomlar, içeren iş merkezleri, sinema- tiyatro-lunapark-hayvanat bahçesi-müze sergi salonları gibi kültürel tesisler, yüzme havuzu-buz pisti- atış poligonu-squash gibi spor salonları, su oyunları ve su sporları, hobi bahçeleri, dini tesisler ile bu fonksiyonları destekleyen diğer fonksiyon alanları ve yapılar yer alabilir.
- Rekreasyon alanı-Temapark Alanında Emsal:0,30 Hmax:60,50 metre olup blok boyutları, şekli, gabarisi ve kat yükseklikleri mimari avan projesinde belirlenecektir.
- Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla iskan edilen 1. Bodrum kat emsale dahil değildir.
- Planlama alanında otopark ihtiyacını karşılayabilmek amacıyla, Kentsel Tasarım Projesi ile belirlenecek alanlarda, yer üstünde yer alacak bitki örtüsünün yaşayabileceği derinlikte belirlenecek alanlarda, yer üstünde yer alacak bitki örtüsünün yaşayabileceği derinlikte toprak örtüsü bırakılmak şartıyla ilgili müdürlüklerin görüşü alınarak yer altı katlı otopark yapılabilir.
- Belirtilmeyen hususlarda mer'î plan hükümleri geçerlidir.
- Planlama alanının Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nden onaylı yerleşime uygunluk haritalarına göre "Yerleşime Uygun Olmayan Alan (IV)" sınırları içerisinde kalan bölümünde ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik etüd raporu hazırlanarak afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'ndan ve Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nden onaylatılmadan hiçbir yapı yapılamaz. Yerleşime uygunluk haritalarına göre, "Yerleşime Uygun Alan (I)" ve "Önemli Alan(II-B)" sınırları içerisinde kalan bölümünde ise ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik etüd raporu hazırlanarak Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'ndan ve Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nden onaylatılmadan 5 kattan fazla yapı yapılamaz.

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, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Güryapı İnş. Taah. Tur. San. Ve Dış Tic. A.Ş. ve Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. arasında düzenlenen 01.04.2011 tarihli 30 yıl süreli sözleşmenin ilgili maddeleri aşağıda sıralanmıştır.

" Taraflar:

Kiralayan: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Yüklenici: Güryapı İnş. Taah. Tur. San. Ve Dış Tic. A.Ş. ve Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş.

Tanımı:

İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Yeşilpınar Mahallesi, 84 pafta, 62 ada, 27, 29, 30, 31, 32 numaralı parseller; 246DU2B pafta, 488 ada, 1, 2, 3, 4, 5 numaralı parseller; 84 pafta, 38 ada, 13, 14, 25 numaralı parseller; 246DV1A pafta, 190 ada, 51, 52, 53 numaralı parseller; 84 pafta, 643 ada, 1 numaralı parseller üzerinde, teklif avan proje doğrultusunda, 30 yıl süreli "Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Karşılığı İstanbul Tema Parkı ve Eğlence Merkezi Yapıtırılması ve İşlettilmesi" işidir.

Bu proje alanında; bölge parkı (Tema Park) ve içersinde otel, motel ve benzeri konaklama tesisleri, lokanta, kafe, çay bahçesi, büfe, perakende satış birimleri gibi ticaret üniteleri, mağaza ve çarşı içeren alışveriş merkezleri, sinema, tiyatro, lunapark, hayvanat bahçesi, müze, sergi salonları, su oyunları ve su tesisleri, yüzme havuzu, buz pisti, atış poligonu, duvar tenisi gibi spor salonları, su oyunları ve su sporları, hobi bahçeleri, dini tesisler ile bu tesisleri destekleyen fonksiyonları içeren Özel Proje Alanının yapılması için gerekli plan ve projelerin hazırlanması, ilgili Belediye İdarelerden onaylarının alınması, her türlü ruhsatların alınması, onaylı projelerine göre; her türlü teknik alt yapının yapılması, çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte sözleşme ve eki Şartnameler doğrultusunda tamamlanarak cins tashihlerinin yapılması, İskan Ruhsatlarının, Daimi ve Müstakil Üst Hakkının Kat İrtifakı veya Kat Mülkiyeti tapularının alınması, işlettilmesi işidir.

Taşınmaza Ait Bilgiler:

Taşınmazın tamamı İdarenin mülkiyetinde olup, yaklaşık 500.000,-m² alana sahiptir. 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında Özel Proje Alanında kalmakta olup, parsellerin imar uygulaması sonucu oluşacak yeni parsel numarası alması halinde Yüklenici adına ihale konusu üst hakkı tescil edilecektir.

Projeler ve Uygulama:

Teklif ekindeki tasarımlar avan proje olarak hazırlanacak olup, projeye ait her türlü gider Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Yapılacak bina ve tesisler işletme süresi sonunda Belediye'ye çalışır ve işletilir halde teslim edilecektir. Yüklenici ana temayı bozmamak, imar durumuna uygun olmak ve Belediyenin onayını almak kaydıyla proje değişikliği yapabilir.

Projenin Kapsamı:

Projenin ana fikrini oluşturan fonksiyonlar aşağıdaki özellikleri en azından içermesi gerekmektedir.

- a) Açık - kapalı otopark (min. 3000 araç)
- b) Açık ve kapalı sosyal donatı alanları ile kültürel eğlence alanları,
- c) Modern tarzda dünyadaki örneklerine uygun Eğlence parkı,
- d) Çocuk, genç ve yetişkinler için açık ve/veya kapalı oyun, eğlence alanları,
- e) Çocuk, genç ve yetişkinler için açık ve/veya kapalı spor alanları,
- f) Açık ve/veya kapalı yeme içme alanları, kafeterya ve restoranlar,
- g) Turizme yönelik alışveriş ve konaklama alanları,
- h) Hayvanat bahçesi ve botanik parkı

İşletme Fonksiyonları:

- a) Minimum 3000 araç kapasiteli açık ve kapalı otopark yapısı modern inşaat ve işletim teknolojileri ile inşa edilecek ve işletilecektir.
- b) Belediyece uygun görülecek ileri vizyonda tasarlanacak temalı eğlence parkı yapısı gerek mimari tasarımı, gerek mühendislik teknolojisi He İstanbul vizyonuna katkıda bulunacak bir yapıda tasarlanacak, bu tasarım yapılırken toplumsal yapı ve geleneklerimiz göz önünde bulundurulacaktır. İşletme modeli olarak ülkemize ve dünyaya örnek olabilecek bir tasarım hedefi olacaktır.
- c) Temalı park ve eğlence merkezini ziyaret edecek her grup ve profilden insana hizmet edecek ve sosyal ihtiyaçlarını karşılayacak fonksiyonlar düşünülecektir.
- d) Temalı park ve eğlence merkezini ziyaret edecek misafirlerin ihtiyaçlarını karşılayacak ölçüde açık ve kapalı yeme içme alanları tasarlanacaktır.
- e) Temalı park ve eğlence merkezinin 365 gün ve günün büyük kısmında yaşamasının sağlamak amacıyla değişik yaş ve kültür gruplarını da çekecek kültür, eğlence ve spor alanları tasarlanacaktır.
- f) Şehrin uzak kesimlerinden, ülkenin diğer şehirlerinden veya ülke dışından temalı parkı ziyarete geleceklerin konaklama ihtiyaçlarını karşılayacak biçimde konaklama alanları tasarlanacaktır.
- g) Tema parkı ve eğlence alanını ziyaret edenlerin alışveriş yapabilecekleri alanlar tasarlanacaktır.
- h) Temalı park konseptine uygun biçimde hayvanat bahçesi ve botanik parkı tasarlanacaktır.

Muhammen Bedel:

1-10 yılları arası, 10 yıllık işletme bedeli karşılığında, Sözleşme imza tarihinden itibaren, 1 yıl içinde aylık eşit taksitler halinde ödenmek üzere toplam 60.000.000,-TL sabit bedel ödenecektir. Bu bedel ihalede artırım dışı olacaktır. İlk taksit sözleşme imza tarihinde peşin olarak ödenecektir.

Bu sözleşmede ödemelerin gecikmesi halinde ödemenin geciktiği her gün için 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre gecikme zammı uygulanacaktır. Ödemelerin zamanında yapılmaması veya hiç ödenmemesi durumunda Belediye tek taraflı olarak Sözleşmeyi feshedebilir.

Yıllık İşletme Bedeli: İşletme Brüt Cirosunun %10,5'i (Ödenecek bedel asgari 3.600.000,- TL/YIL olmak kaydıyla) + KDV'dir.

İhalede artırım 11. ve 30. yıllar arasındaki 20 yıllık muhammen İşletme brüt ciro payı üzerinden yapılmıştır.

Asgari işletme bedeli Sözleşme tarihinden itibaren her yıl TÜİK tarafından belirlenmiş TEFE+ÜFE ortalaması alınarak güncellenecektir.

Brüt ciro üzerinden 10. Yılda sonra ödenecek İşletme bedelinin asgari güncel işletme bedelinden düşük olması halinde, işletme bedeli olarak asgari güncel işletme bedeli alınacaktır.

Üst hakkı kullanıcısı tarafından Belediyeye ödenecek brüt ciro payının asgari güncel İşletme bedelinden fazla olması halinde yıllık brüt ciro payı işletme bedeli olarak alınacaktır. Her yıl brüt ciro payı ve asgari güncel işletme bedeli karşılaştırılacak olup yüksek olan bedel İşletme bedeli olarak takip eden yılın ilk ayında Mesken Müdürlüğü fon hesabına peşin olarak yatırılacaktır.

Brüt Ciro: İhale konusu olan tesislerin işletmeye verilmesinden kaynaklanan, kazanç ve gelir temin etmeye yönelik her türlü faaliyetler neticesi elde edilen gelirlerin, vergi, sigorta ve işletme maliyetleri düşülmeden elde edilen satışlardan iskonto ve iadelerin düşülmesi sonucu oluşan net satışlar brüt ciro addedilecektir.

Yapım Süresi, İşletme Süresi ve Taahhüdün Şartları:

Yapım süresinin bitiminden itibaren 30 (Otuz) yıl olup, yıllık işletme bedeli şartnamesi uyarınca 1-10 yıl için (Bir yıl içinde eşit 12 taksit halinde ödenmek üzere) 60.000.000,-TL + 11-30 Yıl için Brüt Cironun %10,5'i (3.600.000,-TL/Yü'dan az olmamak kaydıyla) + KDV'dir.

- 1) Olması gereken en az yatırım bedeli: 350.000.000,-TL+KDV
- 2) Teklife esas tasarım projesindeki yatırımları yapacaktır.

- 3) Yapım Süresi: 24 aydır. (Konaklama tesisleri ve Eğlence parkı için 48 ay)
- 4) Yapım ruhsatları Yüklenici tarafından Sözleşmenin imzalanmasından itibaren en geç 6 ay içinde alınacaktır. Yapım süresi olan 24 aylık süre yapım ruhsat onay tarihinden sonra başlayacaktır.
- 5) İşletme bedeli işletme süresinin başladığı yılın iik ayında peşin ve yıllık olarak İBB Mesken Müdürlüğü Fon Hesabına nakit olarak yatırılacaktır.
- 6) İşletme süresinin bitiminde eksiksiz ve kusursuz olarak Tesisi Belediye'ye teslim edecektir. Yüklenici Sözleşmeyi Belediyenin onayı olmadan üçüncü kişilere devir edemez. Ancak sorumluluk ve vecibeleri kendisinde kalmak şartı He işi alt yüklenici veya yüklenicilere yaptırabilir.
- 7) *Yüklenici işletme hakkını tamamen üçüncü kişilere devredemez. Ancak bölümler halinde alt kiracılara veya işletmecilere devredebilir. Yüklenici yapacağı yatırımları finanse etmek amacıyla lehine kurulacak üst hakkını ve işletmeden elde edeceği gelirleri teminat olarak gösterebilir.
- 8) Yüklenici söz konusu tesis ve düzeltme inşaatını, Yapı Ruhsatı onay tarihinden itibaren 24 ayda tamamlamayı ve Sözleşme eklerindeki şartlara uygun olarak işi yapmayı taahhüt eder. Aksi halde İhale Şartnamesi/Sözleşmesindeki ilgili maddelerde belirtilen cezai müeyyidelerin uygulanmasını kabul eder.
- 9) Yapım süresi (Süre uzatımı verilmesi durumu hariç) 24 ayı aştığı takdirde ihalede belirlenecek İşletme süresi 24.Ayın sonunda başlayacaktır. İnşaat süresinde tamamlanamasa bile sürenin bitmesi ile işletme süresi ve ödeme dönemi başlayacaktır. İnşaat erken tamamlandığı takdirde işletmeye açılacak ancak İşletme bedeli şartname ve sözleşmede yazılı yapım süresinin dolmasından itibaren işlemeye başlayacaktır.
- 10) İhale kapsamında bulunan işlerin projeleri, vaziyet planları, İhale Şartnamesi/Sözleşmesi, Yürürlükteki Teknik Mevzuat, Deprem Yönetmeliği, diğer İlgili yönetmeliklere göre Standartlara uygun olarak ruhsatları alınıp eksiksiz olarak yapılacaktır.
- 11) Söz konusu arazi daha önce çamur barajı ve taş ocağı alanı olarak kullanıldığı için bu sahada gerekli ölçümler yapılarak inşaat süresinde ve daha sonra ortaya çıkacak çevresel etkileri tespit etmek gerekmektedir. Bu nedenle yüklenici gerekli analizleri yapacak, sahayı yapılaşmaya uygun hale getirecek, teknoloji ve deneyime sahip kuruluş ve/veya kişilerle hareket ettiğini ve bu işlemleri nasıl yapacağını belgeleyen planları İdareye işin süresinde verecektir.
- 12) 2872 sayılı Çevre Kanunu'nca ve bu kanuna istinaden başta 17.07.2008 tarih ve 26939 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği ve diğer tüm yönetmelikler kapsamında tüm izin, ruhsat vb. belgelerin alınabilmesi için; Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından "Çevresel Etki Değerlendirmesi Yeterlilik Belgesi" ile yetkilendirilmiş ve Ait yüklenici olarak görev yapacak bir firma ile çalışmaların yürütülmesi ve bu firmanın idaremizce uygun bulunması gerekmektedir.

*** Yapım Süresi, İşletme Süresi ve Taahhüdün Şartları, 7. Madde ile ilgili olarak raporun 3.8 maddesinde detaylı açıklama yapılmıştır.**

İnşaat İşine Başlama (Yer Teslim-İşe Başlama), İş Bitirme Tarihi ve Gecikme Halinde Alınacak Cezalar

İşin yapılacağı yer sözleşme tarihinden başlayarak en geç 15 gün içinde Yüklenici veya vekilinin yapacağı yazılı müracaat üzerine bir tutanakla, Yüklenici veya yetkili vekiline teslim edilir.

Yüklenici bu süre içinde yazılı olarak müracaat edip işyerini teslim almaya mecburdur.

Aksi takdirde her geçen gün için Yüklenici 1.000,-TL gecikme cezası ödeyecektir. Bu gecikme 30 günü geçerse, İdare her gün için bu cezayı alarak beklemekte veya Sözleşmeyi tek taraflı bozmakta serbesttir.

Yüklenici yer teslimi gününden başlayarak en geç 15 gün içinde, işe (Şantiye kuruluş hazırlıkları, organizasyonu, mobilizasyonu, projelendirme, vb.) başlamak zorundadır.

Yüklenici iş bu taşınmaz üzerinde gerçekleştirmeyi planladığı projelerle ilgili gerekli kurumlar nezdinde yapacağı iş ve işlemler için İdareden yetki talep edebilecek olup, İdarece uygun görülen yetkiler verilecektir.

Yüklenici taahhüdün tümünü (Konaklama Tesisleri ve Eğlence Parkı hariç) 24 ayda tamamlayıp (bu süreye Yapı Ruhsatlarının alınması için verilen süre dahil değildir.), geçici kabule hazır hale getirmeye mecburdur. İdarece verilen

süre uzatımı hariç, iş zamanında bitirilmediği takdirde, geçen her takvim günü için Sözleşmede teklif edilen takribi yatırım bedelinin %0,005 (yüzbindebeş) tutarında gecikme cezası alınacaktır. Ayrıca tesisin inşaatı öngörülen süreyi aşması halinde aşan süre kadar işletme süresi olan 30 yıldan düşülecektir. Konaklama tesisleri ve eğlence parkı için yapım süresi 4 yıldır. Konaklama tesisleri ve eğlence parkının yapımı için tanınan süre işletme süresine ilave edilmeyecektir.

Yüklenicinin yukarıda belirtilen gün içinde işe başlamaması halinde (süre uzatımı hariç) Sözleşme feshedilir. Fesih halinde kesin teminat irat kaydedilir.

Süre Uzatımı

Sözleşme süresinin uzatılmasını gerektiren mücbir sebepler aşağıda belirtilmiştir. Mücbir sebebin vukuundan itibaren 10 gün içinde müteahhidin İdareye yazılı olarak haber vermek suretiyle yetkili makamlar tarafından usulüne göre tanzim edilmiş belgelerle mücbir sebebin vukuunu ispat etmesi lazımdır.

Aşağıdaki hallerde müteahhide süre uzatımı verilir;

- ✓ İmar plan tadilatı, gerekli onaylar ve/veya ruhsat işlemlerinde elde olmayan nedenlerden dolayı gecikme olursa,
- ✓ Yer seçimi ve inşaat; Belediye'nin hatasından dolayı veya Yüklenicinin kusuru dışında Mahkeme vb. İdare ve Kuruluşlar tarafından tedbir kararı ve sair başka şekilde durdurulursa,
- ✓ İdareden kaynaklanan gecikmeler olursa,
- ✓ Tabii afetler (yangın, zelzele, su baskını, vs.) vukuu bulursa,
- ✓ Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilan edilirse,
- ✓ Genel ve kısmi grev ve lokavt gibi kanuni hak kullanımından doğan imkânsızlıklar zuhur ederse,
- ✓ Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olaylar zuhur ederse,
- ✓ Belediye kabule şayan sair durumlar zuhur ederse ve Yüklenici İdareden kaynaklananlar dışındaki süre uzatım sebepleri zuhur ettiği tarihten en geç 10 gün içinde yazılı olarak Belediye'ye başvurursa, Belediye tarafından hesaplanan süre Yükleniciye süre uzatımı olarak verilir. Aksi halde Yüklenici Sözleşmede belirtilen sürede işi bitirmek zorundadır.

Yapım ve İskan Ruhsatları

Yapım ruhsatları Yüklenici tarafından Sözleşme'nin imzalanmasından itibaren en geç 6 ay içinde alınacaktır. Bu süre sonunda ruhsat alınmaz ise Sözleşme Belediyece tek taraflı olarak feshedilebilir. Fesih durumunda Kesin teminat mektubu irat kaydedilir. Ancak yapım ruhsatının Yüklenicinin kusuru dışında bir nedenle geç alınması ve bu nedenin idare tarafından uygun görülmesi halinde süre uzatımı verilebilir. Yapım süresi olan 24 aylık süre yapım ruhsat onay tarihinden sonra başlayacaktır.

İskan ruhsatı Yüklenici tarafından alınacak, tüm masraflar ve gerekli işlemler Yüklenici tarafından yürütülecektir."

Değerleme konusu üst hakkı tesis edilen parsel üzerinde yer alan binalar İmar Kanununun 26. Maddesinde "Kamuya Ait Yapı Ve Tesisler İle Sanayi Tesislerinde Ruhsat " kapsamında inşa edilmiş olup, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümlerine tabi değildir.

"Madde 26: Kamu kurum ve kuruluşlarınca 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 kuruluşlarınca 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."

Bahsi geçen parselin mülkiyetinin İstanbul Belediyesi adına kayıtlı olması ve İ.B.B.'ne ait arsanın 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri kapsamında ihale usulü ile üst hakkı sözleşmesinin sebebi ile arsa üzerinde geliştirilen proje Belediye İşlem dosyası İstanbul Büyükşehir Belediyesi Mesken Müdürlüğü, Yapı

Kontrol Daire Başkanlığı'nda arşivlenmektedir. Değerleme çalışması dahilinde konu projeye ait işlem dosyası İ.B.B. Mesken Müdürlüğü, Yapı Kontrol Daire Başkanlığı'nda incelenmiş olup parsel üzerinde yer alan mevcut tesis için düzenlenen Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi, Avan Proje'si incelenmiştir. İ.B.B. Mesken Müdürlüğü tarafından 06.06.2011 tarihinde onanmış avan proje ve 27.06.2014 tarihinde onaylanan tadilat projesi ile uygulamaya başlanan proje dahilinde etaplar halinde yapılan inşa sürecinde gerekli izin ve belgeler yapılan etapla ilgili olarak kısım kısım alınmış olup, proje kapsamında inşası tamamlanan bloklara ait Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi bilgileri tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 3 Yapı Ruhsatı Bilgileri

488 ADA 16 PARSEL YAPI RUHSATI BELGELERİ					
BLOK	FONKSİYON	İLK YAPI RUHSATI TARİH	İLK YAPI RUHSATI NO	TADİLAT RUHSATI TARİH	TADİLAT RUHSATI NO
A	ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ SİNEMA STÜDYOSU OTEL VE BUNLARA BENZERMİSAFİR EVİ	12.06.2012	04	15.07.2014	16
B	EĞLENCE PARKLARI	12.06.2012	04	15.07.2014	15
A	A.V.M	12.06.2012	04	24.05.2013	06
B	EĞLENCE PARKLARI	12.06.2012	04	24.05.2013	07

Tablo. 4 Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri

488 ADA 16 PARSEL YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ									
BLOK	FONKSİYON	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
A	OFİS VE İŞYERİ OTEL	15.12.2015	21	261	368.876,28	3A	4	3	7
B	KAMU EĞLENCE BİNALARI	15.12.2015	22	1	27.790,44	3A	-	3	3
A	A.V.M + SİNEMA STÜDYOSU	11.03.2014	02	1	367.357,98	3A	4	3	7
A	A.V.M	08.10.2013	02	1	367.357,98	3A	4	3	7
B	EĞLENCE PARKLARI	08.10.2013	03	1	27.490,44	3A		3	3

Değerleme konusu üst hakkı tesis edilen 488 ada 16 parsel üzerinde mer'î imar planında tanımlanan fonksiyon ve yapılanma koşulları kapsamında inşa edilen "Vialand" dahilinde değerlendirme tarihi itibarı ile inşaatı tamamlanan ve halihazırda kullanılan 2 adet blok mevcut olup, düzenlenen Yapı Kullanma İzin Belgelerinde A Blok 261 üniteli "Ofis ve işyeri, otel" fonksiyonlu, B Blok tek üniteli "kamu eğlenceli binaları" fonksiyonlu 368.876,28 m² yüzölçümlü olarak belirtilmiştir. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgelerinde tek üniteli olarak tanımlanan Eğlence Parkları fonksiyonlu B Blok ise toplam 27.790,44 m² yüzölçümlü olarak tanımlanmıştır.

İ.B.B. Mesken Müdürlüğü, Yapı Kontrol Daire Başkanlığı'nda incelenen işlem dosyasında konu üst hakkı tesis edilen parselde ait 12.12.2011 tarihli 12028 sayılı proje tadilatı niteliğindeki, İ.B.B. Mesken Müdürlüğü, Yapı Kontrol Daire Başkanlığı'nda incelenen işlem dosyasında konu üst hakkı tesis edilen parselde ait 12.12.2011 tarihli 12028 sayılı proje tadilatı niteliğindeki, 28.05.2012 onay tarihli teklif avan proje ve 27.06.2014 tarihli onaylı mimari proje incelenmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde üst hakkı tesis edilen konu parsel üzerindeki mevcut yapıların düzenlenen Yapı Ruhsatı ve Ruhsat eki niteliğindeki Avan Projesi ile kat adedi ve alan olarak uyumlu olduğu görülmüştür.

İncelenen onaylı avan projesinde vaziyet planında ayrı bir blok olarak belirtilen Otel bloğuna dair herhangi bir proje hazırlanmamış, Yapı ruhsatı değerlendirme tarihi itibari ile düzenlenmemiş olup, değerlemede mer'î imar planı ile tanımlanan Emsal alan kapsamında değerlendirilmiştir. Kullanılmamış bulunan imar hakkı, mevcut fonksiyonlar ve çevre yapılanmalar dikkate alınarak "154 Odalı Temalı Otel" ve "Ticaret Alanı" olarak öngörülerek geliştirme yapılmıştır.

İhale işlem dosyasında yapılan incelemede ve alınan şifahi bilgilerde üst hakkına konu parsel üzerindeki yapılara ilişkin İmar Mevzuatı gereği gerekli izinlerin alınmış olduğu ve yapıların alınan izinler doğrultusunda yapılmakta olduğu bilgisi alınmıştır.

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

Değerleme konusu, üst hakkı tesis edilmiş olan arsa üzerindeki yapılar için yapılan incelemelerde tema park alanı ile ilgili yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu ve yasal prosedürleri tamamladığı görülmüştür. Üst hakkı tesis edilen parsel üzerinde vaziyet planında belirtilen "otel" alanı inşaatına rapor tarihi itibari ile başlanmamıştır.

Değerleme tarihi itibari ile üst hakkına konu taşınmaz üzerinde yer alan mevcut yapılarda (Tema Park ve Alışveriş merkezi) imar mevzuatı gereği yasal prosedür tamamlanmış olup, halihazırda etap etap devam eden proje alanının tapudaki niteliğinin "arsa" olduğu, parsel üzerinde henüz kat irtifakı kurulmadığı görülmüştür. Kat irtifakı kurulmamış olan parsel üzerinde etaplar halinde devam eden geliştirme çalışmalarının henüz tamamlanmadığı ve yasal sürecin etaplar tamamlandıkça devam ettirileceği kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22/1-b maddesi kapsamında, A.V.M., otel ve kongre merkezi fonksiyonlu yapılar için İmar Mevzuatı gereği yasal prosedür tamamlanmıştır.

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

Değerlemeye konu üst hakkı tesis edilen İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 246 pafta, 488 ada, 16 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz 25.03.2011 onay tarihli 1/1000 ölçekli Alibeyköy İmar Planı tadilatında "Temapark Alanı"nda kalmaktadır. Değerleme konusu, üst hakkı tesis edilen 643 ada 4 parsel, 488 ada 13 parsel ve 488 ada 14 parsel numaralı taşınmazların tevhid ile oluşan imar parselidir. Bahsi geçen tevhid öncesi parsellere ilişkin veriler Gayrimenkulün İmar Bilgileri başlığı altında detaylı şekilde belirtilmiştir.

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

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

Değerleme konusu İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 488 ada 16 parsel için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Güryapı İnş. Taah. Tur. San. Ve Dış Tic. A.Ş. ve Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. arasında düzenlenen 01.04.2011 tarihli 30 yıl süreli sözleşmeye konu üst hakkı için Eyüp Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen TAKBİS belgesi üzerinde inceleme yapılmıştır.

28.05.2013 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22/1-b maddesinde **"Portföyelerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."** belirtilmiştir.

Değerlemesi yapılan üst hakkına konu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar için kat mülkiyeti tesis edilmemiş olduğu gibi tapu senedinde taşınmazın mevcut durumunu ifade eden bir cins değişikliği de yapılmamıştır. Ancak anılan taşınmaz üzerinde inşaat faaliyetleri etap etap ilerlemekte olup henüz parsel yapılaşmasını tamamlamamıştır. Ayrıca tapu sicili nezdinde kat mülkiyetine geçiş veya cins değişikliği yapma yetkisi mülk sahibi olan İstanbul Büyükşehir Belediyesi’ndedir. Diğer yandan değerlemenin konusu, taşınmazın mülkiyet hakları değil, taşınmaz üzerinde müşteri lehine tesis edilmiş olan üst hakkıdır. Dolayısıyla portföye "bina ve benzeri yapılar" değil, "gayrimenkule dayalı hak" alınması söz konusudur. Tebliğ’in 22/1-b maddesinde yer şartın portföye alınan gayrimenkule dayalı hakları kapsamadığı ve değerlendirme konusu "gayrimenkule dayalı hak"ın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

"Üst hakkı"na ait tapu kayıtlarında Müşteri’nin hissesi üzerinde görülen ipoteğin, ilgili kredi sözleşmelerinin incelenmesi neticesinde, Müşteri’nin yatırımları için kredi temini amacıyla konulduğu anlaşılmış olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 30. Maddesi kapsamında konu üst hakkının, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne **"Gayrimenkule Dayalı Haklar"** başlığında alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48-1) İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi başlıklı MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur

Değerleme konusu gayrimenkule dayalı hak için, 01.04.2011 tarihli 30 yıl süreli sözleşmeye konu üst hakkı Sözleşmesi’nin 7. Maddesinde Yüklenici’nin idarenin izni olmaksızın taahhüdünü 3. Kişilere devredemeyeceği belirtilmiş olmasına karşın, 28.05.2013 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22. Maddesi 1.Fıkrası’nın, İ Bendi’nde;

"i) Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin ayni 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.

Ayrıca 04.03.2011 tarihli 27864 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Karşılığı Tema Park ve Eğlence Merkezi Yapıtırılması ve İşletilmesi İşi İhalesi” ilanının 22. Maddesinde "*Söz konusu ihale 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’na göre düzenlenmiş olup istenen bilgi ve belgelerin (teklif mektupları ve geçici teminatlar dahil) bu Kanuna uygun olması gerekmektedir*" belirtilmiştir.

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.

66. Maddede atıf yapılan 62. Madde ise; "*Sözleşme yapıldıktan sonra 63 üncü maddede yazılı hükümler dışında müteahhit veya müşterinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi üzerine, idarenin en az 10 gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir. Gelir kaydedilen kesin teminat, müteahhit veya müşterinin borcuna mahsup edilemez.*" Yer almaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, Resmi Gazetede yayımlanan ihale ilanı ve Devlet İhale Kanunu’nun ilgili maddeleri dikkate alınarak, 01.04.2011 tarihli 30 yıl süreli sözleşmeye konu üst hakkı Sözleşmesi’nin 7. Maddesinde belirtilen işletme hakkının devrine dair hükümlerin ilgili maddelerde belirtildiği üzere “özel kanun hükümlerini saklı tutmuş olması” nedeniyle değerlendirme konusu üst hakkının, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Gayrimenkule Dayalı Haklar” başlığında alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

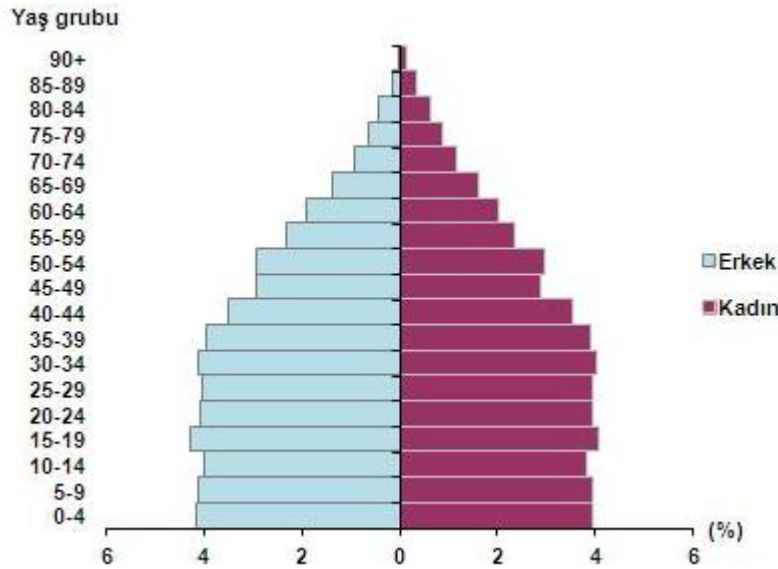
5.1. Demografik veriler

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 %13,3 iken, 2015 yılında %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 artırımı 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 yükseltirken, 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. 5 IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları Değişimi

IMF Tahminleri						
(%)	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.

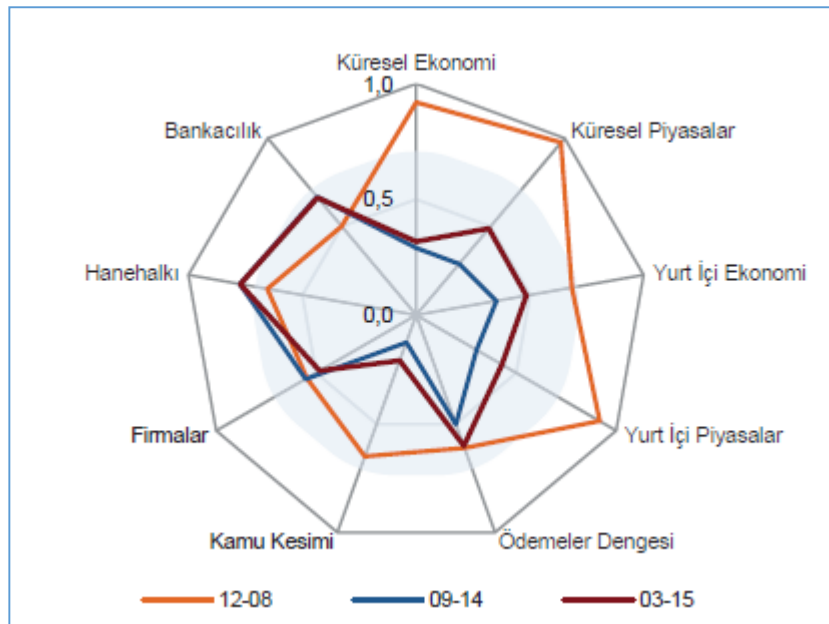
Cari işlemler dengesi iyileşirken, devam eden mali disiplin hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşürülmesine önemli katkı sağlamaktadır. TCMB para politikasında temkinli duruşunu sürdürürken, döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı desteklemeye yönelik tedbirlerle 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 kaldıraçın azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, özkaynak finansmanını özendirilecektir.

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. 6 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. 7 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. 8 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. 9 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

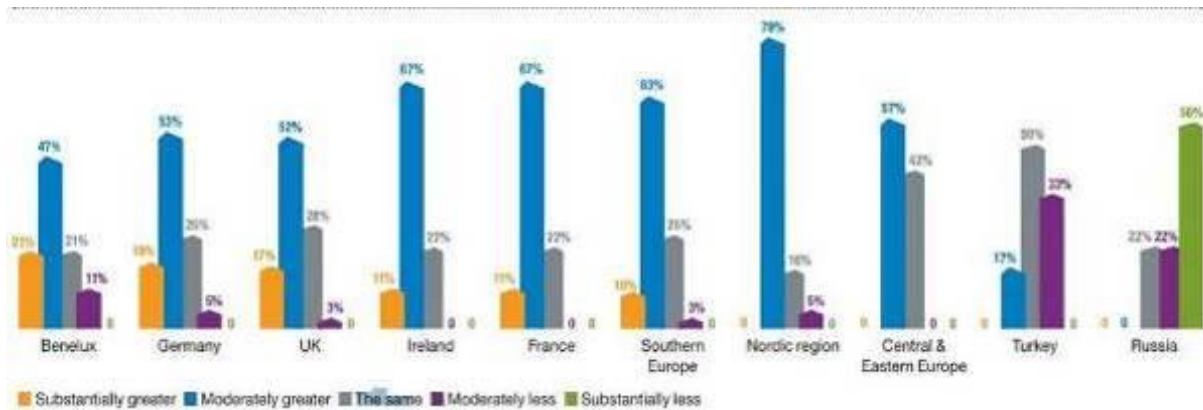
(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır

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 3. 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;

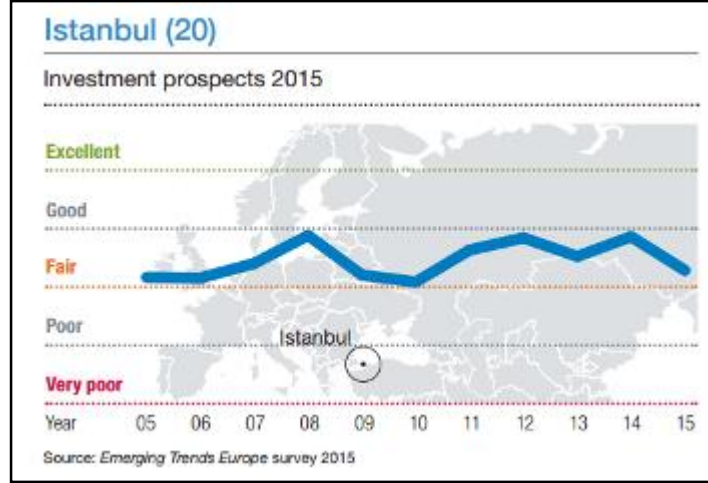
- Yerel ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerinin yanısıra; Ortadoğu ve Avrupa'da yayılan terörist aktiviteler gibi bölgesel huzursuzluklar ile birlikte Ukrayna' da yaşanan krizden oluşan yoğun politik gündem, 2014 yılında Türkiye ekonomisinin yönünü belirleyen başlıca etkenlerden biri olmuştur.
- Döviz kurları, 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.

Grafik 4. 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.

Grafik 5. 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 bir etmen de tarihi anıtların bolluğudur. Eski kent harabeleri, ünlü anıtlar (camiler, kiliseler, açık hava tiyatroları, müzeler vb...) her zaman insanların ilgisini çekmiştir. Bunların yanı sıra doğa güzellikleri de önemli bir ilgi kaynağıdır.

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

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

➤ Dünya Turizm Sektörü

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

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

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

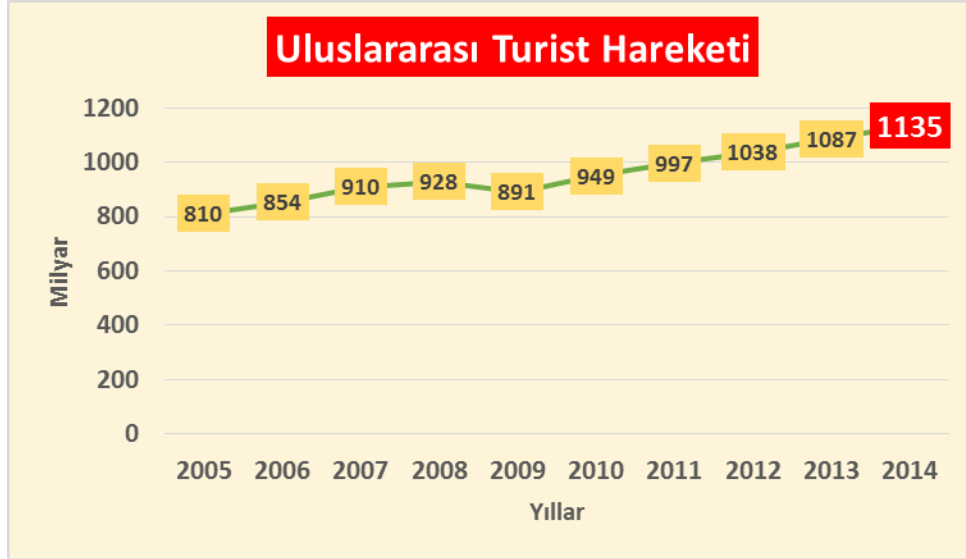
Ekonomik, sosyal, kültürel ve doğal çevre ile sürekli etkileşim içinde ve döviz-istihdam yaratıcı özellikleriyle çok yönlü bir faaliyet alanı olan turizm, dünyanın en hızlı gelişen sektörüdür. Dünya Turizm Örgütü tarafından hazırlanan yıllara göre dünyada turizmdeki büyüme grafiği sektörün gelişimini kanıtlamaktadır. 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 ilksin saptama, son dönemde daha yüksek sesle dile getiriliyor. Uluslararası seyahat endüstrisi bugün itibarıyla Avrupa merkezlidir. Dünya turizm pazarı da Almanya ve İngiltere olmak üzere basını iki Avrupa ülkesinin çektiği Akdeniz bölgesi odaklı bir pazardır. Bu tablo aynı zamanda günümüzde dünya turizm hareketi ve düzeninin ifadesidir. Ancak bu düzen hızla değişmektedir.

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

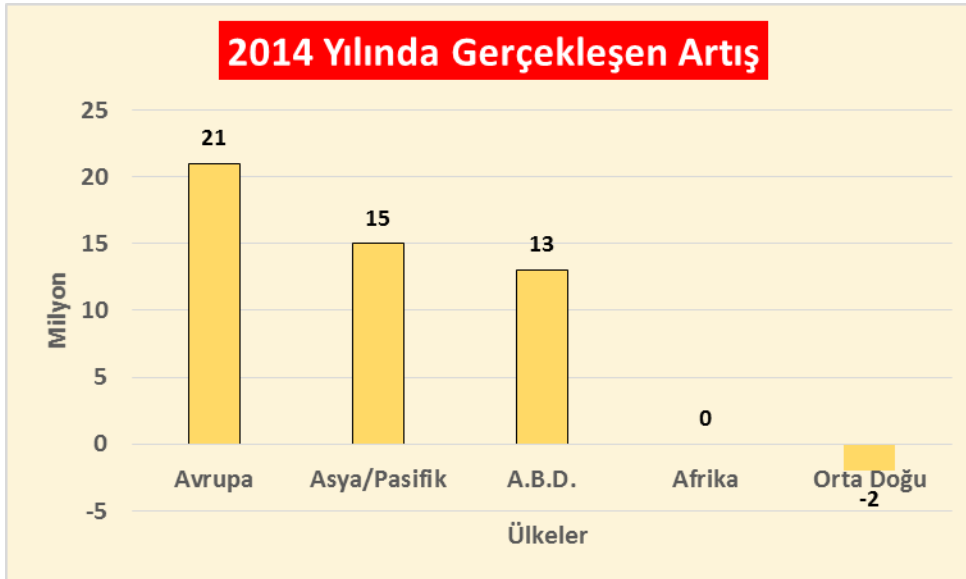
yılında bir önceki yıla göre fazladan yaklaşık 47 milyon kişinin uluslararası seyahat gerçekleştirdiği anlamına gelmektedir. Gerçekleşen yaklaşık 47 milyonluk artışın 21 milyonu Avrupa'da, 15 milyonu Asya ve Pasifik'te, 13 milyonu Amerika'da gerçekleşmiştir. Orta Doğu'da turist sayısında 2 milyon kişi azalma gerçekleşirken Afrika'da geçen yıla göre turist sayısında değişiklik yaşanmamıştır.

Grafik 6. UNWTO Verileri Dünya Turizmi – Uluslararası Turist Hareketi



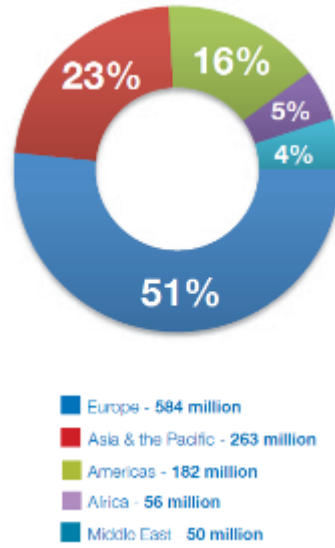
Kaynak : B.M. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) 2015 Yılı Raporu

Grafik 7. 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)

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

Grafik 8. UNWTO Verileri 2014 Yılı Bölgesel Ziyaretçi Sayıları

2014 yılında 50 milyon turistin gittiği Ortadoğu ülkelerinde büyüme % -3,8 olarak gösterilmiştir. 2013 yılında Ortadoğu ülkelere 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. 10 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)

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. 11 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. 12 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)*

5.3.1.1. 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 almış, 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, 2014 yılında 41.415.070'e yükselerek artış göstermiştir. Türkiye'ye giriş yapan ziyaretçi sayısı bir önceki yıla göre % 5,6 oranında artmıştır. Bu kişilerin 35.850.286 kişisi yabancılar, 5.664.784 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 gerçekleştiği görülmektedir.

Turizm geliri ise 2014 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %6 oranında artarak 34.305.904 bin USD olmuştur. Bu gelirin % 80'i yabancı ziyaretçilerden, %20'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmekte olup 2014 yılında yapılan harcamaların 8.905.882 bin USD'sini kişisel harcamalar, 3.948.491 bin USD'sini ise paket tur harcamaları oluşturmuştur.

2015 yılı üçüncü çeyreğinde yabancıların ortalama harcaması 670 USD, yurtdışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 881 USD olarak gözlenmiştir.

2015 yılı üçüncü çeyreğinde yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşların harcamalarından oluşan turizm gideri ise geçen yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %14 artarak 1.344.630 bin USD olmuştur. Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %12,6 artarak 2.571.810 kişi olmuş, bunların kişi başı ortalama harcaması ise 523 USD olarak gerçekleşmiştir.

2015 yılı 3.çeyreğine ait verileri de kapsayan turizm verileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 13 Turizm Gelir/Gider Verileri – 2013 – 2014 - 2015 Üçüncü Çeyrek

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	8.298.198	924	1.523.759	1.928.616	790
2014 Yıl Toplam		34.305.904	41.415.070	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
	TEMMUZ	3.682.936	5.244.965	702	496.650	949.715	523
	AĞUSTOS	4.742.362	6.748.708	703	445.146	872.220	510
	EYLÜL	3.868.890	5.415.322	714	402.834	749.875	537

Kaynak: TÜİK

Turizm sektöründen elde edilen gelirler incelendiğinde 2013 yılında toplam 32.308.991 bin USD olan turizm geliri, 2014 yılında 34.305.904 bin USD'ye yükselmiştir. 2015'in 3. çeyreğinde ise turizm gelirleri 12.294.188 bin USD olarak açıklanmıştır.

Tablo. 14 Yıllara Göre Turizm Gelirleri / 2003 - 2015 Üçüncü Çeyrek

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(*)	1	4 868 890	5 344 575	911	3 814 817	4 314 332	884	1 024 308	1 030 243	994
2015(**)	2	7 733 676	10 751 351	719	6 662 826	9 637 458	691	1 025 871	1 113 893	921
2015(**)	3	12 294 188	17 408 995	706	9 893 997	14 761 540	670	2 333 483	2 647 454	881

(*) Geçici veriler: Üç Aylık (Ocak-Şubat-Mart), (**) Geçici Veriler: Üç Aylık (Nisan-Mayıs-Haziran/ Temmuz-Ağustos-Eylül)

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK

T.Ü.İ.K 2013-2015 İlk Çeyrek Yılı Turizm Gelirleri verilerine göre 2011 ile 2012 yılları arasında gerçekleşen toplam turizm gelirlerinde yılın 3. çeyreğinde ~%2,3 oranında azalma gözlemlenmiş olup, 2012 yılının ilk çeyreği ile 2013 yılı ilk çeyreği arasında ~%4,7 oranında gelir artışı gözlemlenmiştir. 2012-2013 yılı arasındaki dönemde turizm sektöründe gözlemlenen yatırımlar dolayısı ile artan gelirlerin yanı sıra giderler de artmıştır. 2013 yılının 3. çeyreği ile 2014 yılı 3. çeyreği arasında ise ~%11 oranında gelir artışı gözlemlenmiştir. 2015'in ilk çeyreğinde ise turizm gelirleri 4.868.891 bin USD, ikinci çeyreğinde ise 7.733.676 bin USD, üçüncü çeyreğinde ise 12.294.188 bin USD olarak açıklanmıştır.

Tablo. 15 Yıllara Göre Turizm Gelirleri Değişim Oranları / 2012 – 2013 - 2014

TURİZM GELİRİ - Tourism Receipts					
(Milyon \$ - Million \$)					
AYLAR Months	YILLAR			DEĞİŞİM ORANI - (%)	
	2012	2013	2014	2013/2012	2014/2013
OCAK-January	1 128,7	1 451,0	1 520,4	28,6	4,8
ŞUBAT-February	1 038,9	1 383,7	1 442,3	33,2	4,2
MART-March	1 356,8	1 814,2	1 845,2	33,7	1,7
1.Çeyrek TOPLAM 1.Q Total	3 524,4	4 648,8	4 807,8	31,9	3,4
NİSAN-April	1 718,1	1 951,5	2 103,3	13,6	7,8
MAYIS-May	2 402,6	2 992,7	3 146,4	24,6	5,1
HAZİRAN-June	2 945,3	3 371,6	3 726,3	14,5	10,5
2.Çeyrek TOPLAM 2.Q Total	7 066,0	8 315,8	8 976,0	17,7	7,9
TEMMUZ-July	3 553,8	3 469,5	3 705,6	-2,4	6,8
AĞUSTOS-August	3 808,9	4 204,8	4 946,6	10,4	17,6
EYLÜL-September	3 692,4	3 904,8	4 202,1	5,8	7,6
3.Çeyrek TOPLAM 3.Q Total	11 055,1	11 579,0	12 854,4	4,7	11,0
EKİM-October	3 764,0	4 086,6	3 965,3	8,6	-3,0
KASIM-November	2 107,8	2 131,5	2 098,8	1,1	-1,5
ARALIK-December	1 489,7	1 547,2	1 603,6	3,9	3,6
3.Çeyrek TOPLAM 3.Q Total	7 361,5	7 765,4	7 667,7	5,5	-1,3
12 AYLIK TOPLAM 12 Months Total	29 007,0	32 309,0	34 305,9	11,4	6,2

Kaynak : Türkiye İstatistik Kurumu , Merkez Bankası , Kültür ve Turizm Bakanlığı
Source : TurkStat, Central Bank, Ministry of Culture and Tourism**Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK**

2000 yılında 325.168 Turizm İşletme Belgesi yatak kapasitesine bağlı olan Türkiye, ~%130 oranında bir artış kaydederek, 2013 yılında 749.299 yatak kapasitesine ulaşmıştır. 2013 yılında 301.862 yatak kapasiteli Turizm Yatırım Belgesi konaklama tesisleri ile birlikte toplam yatak kapasitesi 1.051.161'e yükselmiştir.

Turizm Yatırım Belgesi toplam tesis sayısı 1.056, oda sayısı ise 139.928'dir. Turizm İşletme Belgeli toplam tesis sayısı ise 2.982, oda sayısı ise 357.440 olarak açıklanmıştır.

Tablo. 16 Toplam Tesis/Oda/Yatak Kapasitesi-2000-2013 Yılları Arası

YILLAR	TURİZM İŞLETME BELGELİ TESİSLER			TURİZM YATIRIM BELGELİ TESİSLER		
	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

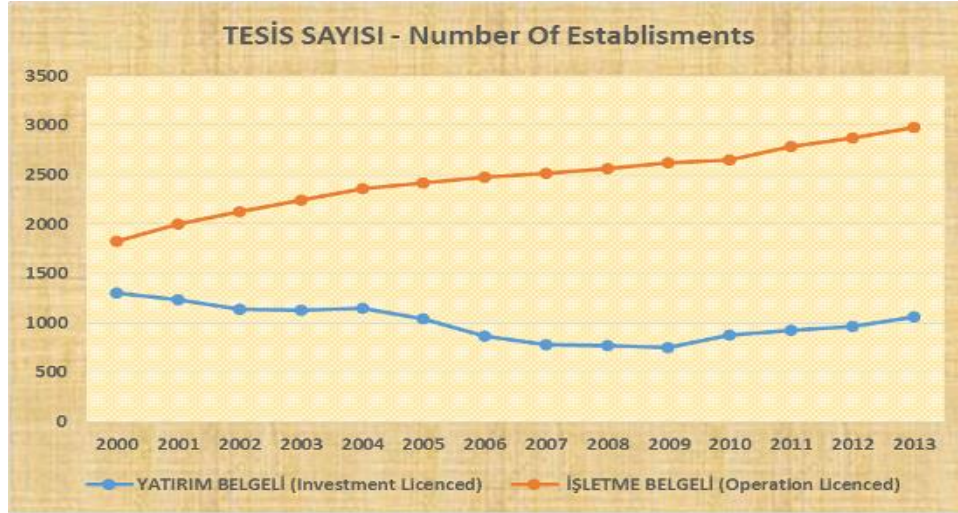
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK (2014 Yılına ait veriler 2015 yılı sonunda yayınlanacaktır)

Tablo. 17 Toplam Tesis/Oda/Yatak Kapasitesi-2013 Yılı Detaylı

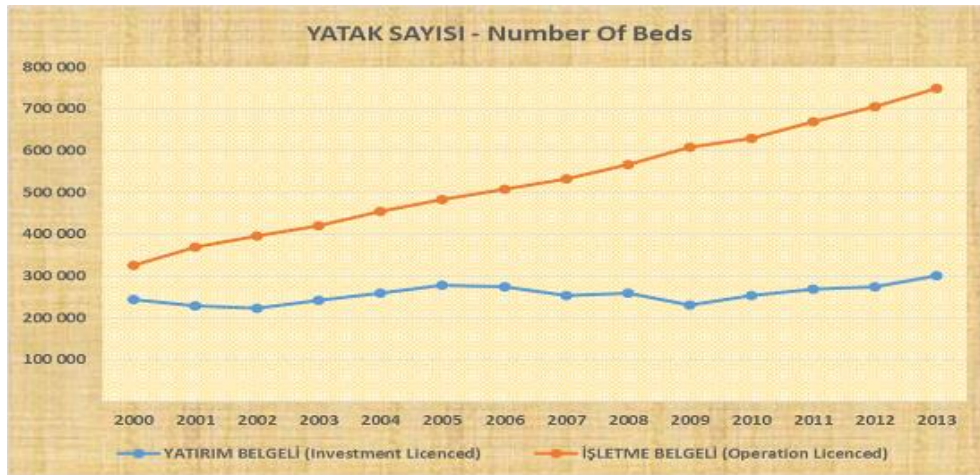
TÜRLERİNE VE SINIFLARINA GÖRE TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN SAYISI: (31.12.2013)
Number of Tourism Licenced Accommodation Establishments by Types and Classes

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	188	51 870	111 861	442	141 836	301 406
	4 YILDIZLI / 4 Stars	311	43 217	90 187	624	91 793	189 400
	3 YILDIZLI / 3 Stars	292	18 200	37 212	773	48 285	97 579
	2 YILDIZLI / 2 Stars	24	1 495	3 193	453	17 200	33 943
	1 YILDIZLI / 1 Star	24	702	1 324	49	1 815	3 550
	TOPLAM - Total	839	115 484	243 777	2 341	300 929	625 878
MOTELLER (Motels)	1.SINIF / 1st Class				1	13	25
	2.SINIF / 2nd Class				2	78	159
	Motel / Motel				8	234	469
	TOPLAM - Total				11	325	653
TATİL KÖYLERİ (Holiday Villages)	1.SINIF / 1st Class (5 YILDIZLI / 5 Stars)	20	5 574	12 619	64	24 468	53 953
	2.SINIF / 2nd Class (4 YILDIZLI / 4 Stars)	17	3 945	9 094	17	3 119	6 794
	TOPLAM - Total	37	9 519	21 713	81	27 587	60 747
THERMAL OTELLER (Thermal Hotels)	5 YILDIZLI / 5 Stars	10	2 256	5 028	23	5 816	12 532
	4 YILDIZLI / 4 Stars	13	1 572	3 774	17	1 912	4 021
	3 YILDIZLI / 3 Stars	6	487	1 186	17	958	1 984
	2 YILDIZLI / 2 Stars				2	107	214
	1 YILDIZLI / 1 Stars						
	TOPLAM - Total	29	4 315	9 988	59	8 793	18 751
THERMAL TATİL KÖYLERİ	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)		6	173	298	41	563	1 135
KAMPİNGLER (Campings)		5	408	914	5	251	705
OBERJLER (Inns)					3	442	942
APART OTELLER (Apart Hotels)		9	1 783	5 266	102	5 094	12 138
ÖZEL TESİS (Special Establishments)		14	464	952	256	7 983	16 719
GOLF TESİSLERİ (Golf Facilities with Accommodation)		1	60	228	2	201	424
EĞİTİM VE UYGULAMA TESİSLERİ (Training and Practice Establis.)							
TURİZM KOMPLEKSİ (Tourism Complex)		7	3 362	7 930	3	2 130	4 564
BUTİK OTEL (Boutique Hotel)		95	3 303	6 848	67	2 537	5 138
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	26	61	2	98	272
ÇİFTLİK EVİ / KÖY EVİ (Ranch / Village House)		6	79	157	4	30	59
YAYLA EVİ (Mountain Pasture House)		1	40	80	1	14	28
HOSTEL (Hostel)					1	123	166
T O P L A M / T o t a l		1 056	139 928	301 862	2 982	357 440	749 299

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK (2014 Yılına ait veriler 2015 yılı sonunda yayınlanacaktır)

Grafik 9. Tesis Sayısı

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK (2014 Yılına ait veriler 2015 yılı sonunda yayınlanacaktır)

Grafik 10. Yatak Sayısı

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK (2014 Yılına ait veriler 2015 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

5.2.1.1. TÜRKİYE’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 anlamada çevresinden fark edilmeyen, içeride ise tüketicinin dış ortam ile tamamen bağlantısını

kesen bir yapıya sahip olduğu söylenebilir. Zamanla kentlilerin sosyalleşme mekanına dönüşen yapısal anlamada 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 halini 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. 18 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 kiralanabilir 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 kiralanabilir alanın 270 m²'ye ulaştığı gözlemlenmiştir.

Tablo. 19 Perakende Yoğunluğu (1,000 Kişi başına düşen alan, m²)

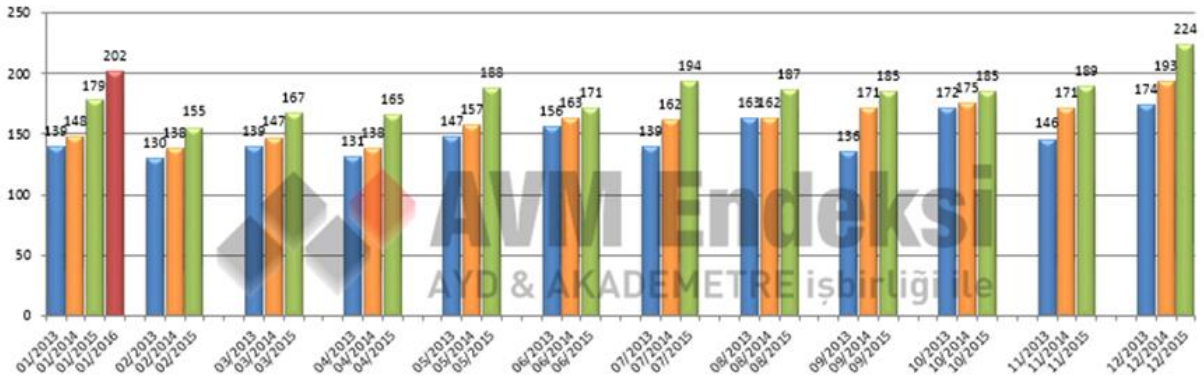
İL	2013 SONU	2014 SONU	2017 SONU
ANKARA	253	270	296
İSTANBUL	272	268	317
KARABÜK	215	210	196
KIRIKKALE	75	173	176
MUĞLA	148	156	143
BOLU	180	155	257
ESKİŞEHİR	154	153	145
BURSA	147	147	214
GAZİANTEP	160	145	132
DENİZLİ	142	140	133
TÜRKİYE	126	129	152

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, kiralanabilir 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).

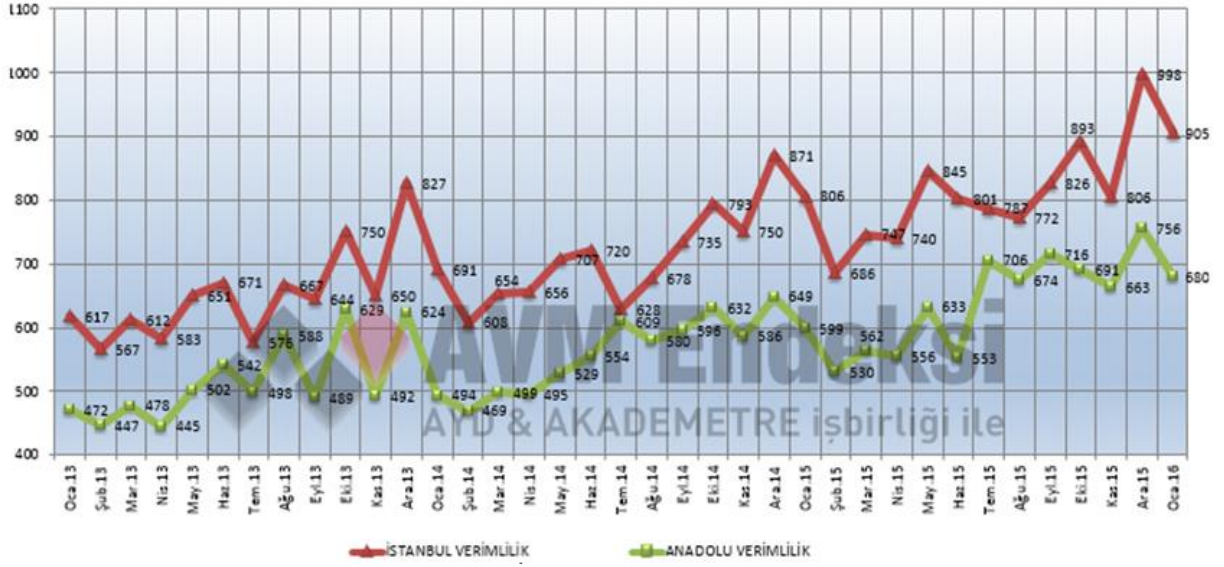
Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Ocak ayı sonuçları açıklanmış olup ciro endeksi Ocak 2016 döneminde 2015 Ocak ayı ile karşılaştırıldığında %12,8'lik bir artışla 202 puana ulaşmıştır.

Grafik 11. Alışveriş Merkezi Ciro Endeksleri Türkiye Genel Görünümü (Ocak 2016)



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

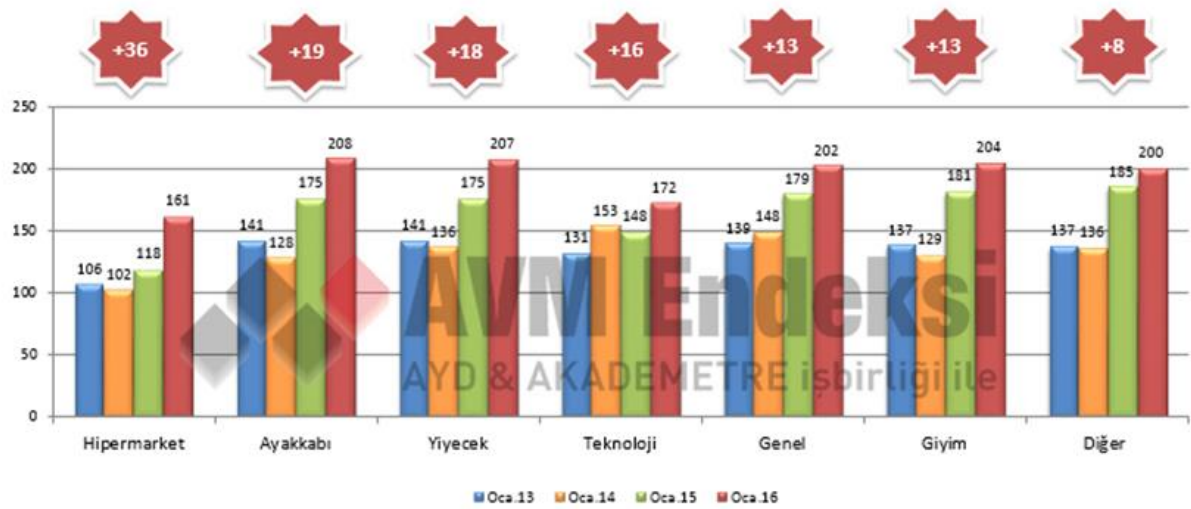
AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Ocak 2016'da bir önceki yılın aynı ayına göre 23 puan arttı ve verimlilik m² başına 770 TL'ye ulaşmıştır. Verimlilik, İstanbul'da 905 TL, Anadolu'da 680 TL olarak gerçekleşmiştir.

Grafik 12. Ciro Verimlilik Endeksi (Ocak 2016)

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

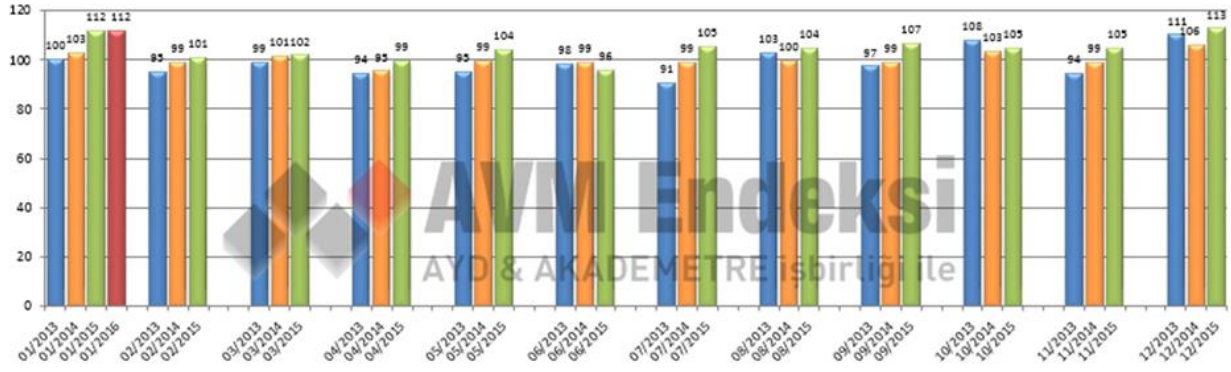
Kaynak: AYD&Akademetre A.V.M. Endeksleri (Ocak 2016)

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 13. 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 14. 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. 20 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

5.2.1.2. İSTANBUL AVM PİYASASI

İstanbul’un tarihi çarşılarının yanı sıra modernleşmeyle birlikte yeni alışveriş mekânları ortaya çıkmıştır. İlk olarak 1950’li yıllarda gelişmiş ülkelerdeki perakende ticaret düzeninden etkilenmelerinin başlaması ile Migros Türkiye’ye girmiş ve 1956’da Gima’nın kuruluşuyla gelişim süreci devam etmiştir. Ülkemizdeki alışveriş merkezlerinin ilk kuruluş yerleri olarak büyük kentler tercih edilmiştir.

İstanbul'da özellikle 1980'den sonra, liberal politikaların uygulanmasının hız kazanması ile beraber bu dönemde ülke, küreselleşme sürecine girerek dünya ile bütünleşme çabasına girmiştir. Türkiye'de 1980–1990 yılları arası liberal ekonomik politikalar, genel olarak dışa açılma amacına yönelik olarak gümrük vergilerinin indirilmesi, ithal malların ülkeye kolaylıkla girebilmesi biçiminde uygulanmıştır. İstanbul ve diğer kentlerde alışveriş merkezleri sayısının artması 90'lı yıllar ile başlamış ve İstanbul metropoliten alanı içinde ve kent merkezi dışında yeni alışveriş mekânlarının hızla artmaya devam etmiştir.

İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin kapladığı alan, Türkiye ortalamasının üstündedir. 1980'li yıllarla birlikte tüketicilerin ithal mallara olan ilgisiyle bu ürünlerin bulunabileceği alışveriş merkezleri de kurulmaya başlanmıştır. İlk örnek olarak 1988 yılında devlet ortaklığı ile Ataköy'de açılan Galeria Alışveriş Merkezi, Houston'daki "The Galleria" alışveriş merkezinden esinlenerek yapılmıştır. Ataköy Turizm Merkezi kompleksi içinde yer alan Galeria Alışveriş Merkezi, o dönemde bu tip alışveriş merkezlerinin ilk örneği olması sebebiyle sadece Ataköy'ü değil, tüm İstanbul'u etkilemiştir. Dönemsel olarak açılan alışveriş merkezlerinin ise yine 2000'den sonra yoğunlaştığı görülmektedir. 1980 – 1990 yılları arasında alışveriş mekânları hem niceliksel, hem de niteliksel olarak değişim göstermektedir. 1990'dan itibaren farklı semtlerde birbiri ardına kurulan bu merkezler kentin ekonomik yaşamında olduğu kadar sosyal yaşamında da yeni bir ilgi odağı oluşturmuştur. Bu merkezler bünyelerinde sinema, tiyatro, toplantı ve fuar salonları, buz pateni pisti, oyun salonları ve çeşitli ülke mutfaklarını sunan restoranları barındırmaktadır. İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin ilk örneklerinde amaç daha çok kapalı bir mekânda alışveriş olgusu üzerinde yoğunlaşmakta, gerek mimarileri, gerekse barındırdıkları fonksiyonlar açısından belli sınırlar içerisinde kalmaktadır. Ancak son zamanlarda ortaya çıkan alışveriş merkezlerinin belli bir konsepti ve bu konsept çerçevesinde kendilerine özgü mimarileri bulunmaktadır. İstanbul kent yaşamında kendilerini çekici kılmak için alışveriş merkezleri kentlilere farklı mekânlar sunmaya başlamıştır.

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.

Nüfusu 14.377.018 milyon olan İstanbul ilinde mevcutta 113 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. 2014 yıl sonu itibariyle İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanları 2,9 milyon m²'dir.

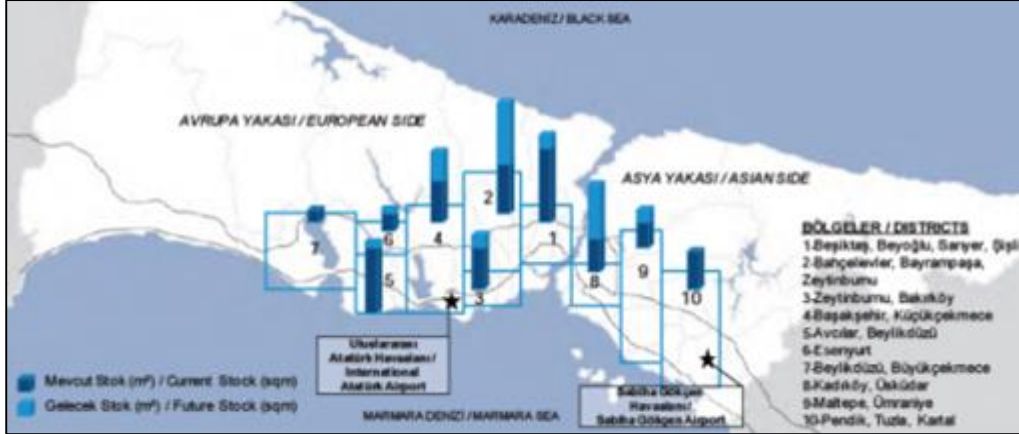
Genel olarak alışveriş merkezlerinin karakteristikleri; konum ve hedef kitlesine göre değişiklik göstermektedir. Benzer bölgede ve benzer hedef kitlesine sahip olan alışveriş merkezleri dikkate alınarak İstanbul genelinde bir bölgeleme yapılmıştır.

Aşağıdaki haritada incelenen 10 farklı bölgede yer alan AVM'lerin mevcutta barındırdıkları kiralanabilir alan ve gelecek stokları görülmektedir. Haritada görüldüğü gibi gelecek arzla birlikte en büyük stoğa sahip olan bölgeler kentin iki yakasındaki MİA' lara yakın olan alanlarda toplanmaktadır. Bu bölgeler kentte çalışan nüfusun çok büyük bölümünü barındırmakta olup en güçlü ulaşım ağlarına sahip alanlardır. Bu sebeple hareketin yoğun olduğu bölge ticari anlamda büyük potansiyel taşımaktadır.

Asya Yakası kent merkezinde yer alan 8 no'lu bölgede mevcut stok alanı yaklaşık 265.000 m² iken gelecek stok 390.000 m² büyüklüğündedir. Avcılar ve Beylikdüzü'nü içine alan 5 no'lu bölgede stok fazlalığı dikkat çekmektedir. Bu bölge son 10 yılda gayrimenkul yatırımları açısından büyük hareket yaşanmış bir bölgedir.

Bölgede artan konut projeleriyle ve nüfusa bağlı olarak AVM sayısı oldukça artmış olsa da gelecekteki arzın düşük olması bu bölgede AVM yatırımlarının doygunluğa ulaştığını göstermektedir.

Resim 2. İstanbul ili, A.V.M. Bölgeleri



Bahçelievler, Zeytinburnu, Bayrampaşa, Gaziosmanpaşa, Merter ve Fatih bölgelerini içine alan 2 No'lu bölge ile İkitelli, Başakşehir bölgelerini içine alan 4 No'lu bölgede gelecek arzın yüksekliği dikkat çekmektedir. 2 No'lu bölge; kent merkezinin en yakın çeperinde yer almakta olup özellikle orta ve orta-üst gelir grubuna yönelik konut ve AVM yatırımlarının arttığı bir alandır. Son 5 yıl içinde konut alanlarına açılarak büyük değişim geçiren ve gelişimi kuzeye doğru sürmesi beklenen 4 No'lu (İkitelli, Başakşehir) bölgede artan nüfus ile AVM yatırımlarının da artması beklenmektedir.

*İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alan 217 m² iken Türkiye'de 88 m², Avrupa'da ise 247 m²'dir. Gelecek stoğa eklenecek alışveriş merkezleri ve nüfus artış hızı dikkate alındığında 2014 yılı sonunda İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alanın 315 m²'ye ulaşması beklenmektedir.

**Kaynak: Colliers 2013-Market Report*

Pazarda var olan nitelikli perakende alanları, uluslararası markaların Türkiye pazarına girme ve ulusal markaların genişleme kararını etkileyen faktörlerden biri olarak ortaya çıkmaktadır. İyi konumda ve profesyonel yönetimi olan yüksek performanslı alışveriş merkezleri, perakendeci ilgisini önemli derecede arttırmaktadır. İstanbul perakendecilerin pazara girişinde ve genişleme stratejilerinde öncelikli pazar olmaya devam ederken, özellikle ikincil şehirlerde, konumun merkezi olması perakendeci seçimini etkileyen en önemli faktörlerdendir. İkincil bir şehirdeki optimum lokasyon, İstanbul'da ortalama bir konuma tercih edilebilir durumdadır. Güçlü konum, geniş kapsama alanı, itibarlı yatırımcı, iletişim ağı kuvvetli kiralama ajansları ve uygun toplam kiralanabilir alan, özellikle ikincil şehirlerde, talebi yükselten başlıca faktörlerdir.

Tablo. 21 İstanbul il Genelinde Konumlu A.V.M.'ler

A.V.M.	KONUM	AÇILIŞ TARİHİ	A.V.M.	KONUM	AÇILIŞ TARİHİ
212 Power Outlet	Bağcılar	2009	M1 Meydan	Merter	2009
Address İstanbul	Şişli	2005	M1 Meydan	Ümraniye	2007
Airport Outlet Center	Bakırköy	2008	Mall of İstanbul	Küçükçekmece	2014
Akasya AVM	Acıbadem	2014	Maltepe Park	Maltepe	2005
Akbatı	Esenyurt	2011	Maltepe Park	Maltepe	2005
Akmerkez	Etiler	1993	Marintürk Cityport	Pendik	2011
Akvaryum AVM	Bayrampaşa	2005	Marmara Forum	Bakırköy	2011
Aqua Florya	Florya	2012	Marmara Park	Esenyurt	2012
Arenapark	Atakent	2011	Mayadrom	Akatlar	1998
Armonipark Outlet Center	Küçükçekmece	2007	Maxicity	Çengelköy	
Astoria	Esentepe	2008	Mesa Studio Plaza	Göktürk	2003
Asya Park Outlet Center	Ümraniye	2007	Metrocity	Levent	2003
Ataköy Plus	Ataköy	2010	Metro Garden	Çekmeköy	2014
Atrium	Büyükkçekmece	2005	Metroport	Bahçelievler	2007
Atrium	Ataköy	1989	Meydan AVM	Ümraniye	2007
Axis	Kağıthane	2013	Meydan AVM	Güngören	2009
Aymerkez	Büyükkçekmece	2003	Migros Beylikdüzü	Beylikdüzü	1997
Beycity AVM	Beylikdüzü	2011	MKM	Akatlar	2004
Beylicium	Beylikdüzü	2005	Neomarin	Pendik	2009
Brandium	Küçükbakkalköy	2013	Novada Ataşehir	Küçükbakkalköy	2013
Bulvar 216	Bah Ataşehir	2014	Olimpa AVM	Başakşehir	2010
Buyaka	Ümraniye	2012	Olivium Outlet Center	Zeytinburnu	2000
Can Park Shopping Mall	Ümraniye	2014	Optimum Outlet	Göztepe	2008
Capacity	Bakırköy	2007	Ora Outlet	Bayrampaşa	2011
Capitol	Altunzade	1993	Ömür Plaza	Bakırköy	2006
Carousel	Bakırköy	1995	Özdilek Park	Levent	2014
Carrefoursa Bahçepark	Bahçelievler	2009	Palladium	Ataşehir	2008
Carrefoursa Bayrampaşa	Bayrampaşa	2003	Paradise	Beylikdüzü	2006
Carrefoursa Haramidere	Esenyurt	2001	Pelican Mall	Avcılar	2010
Carrefoursa İçerenköy	İçerenköy	1996	Pendorya	Pendik	2009
Carrefoursa Maltepe	Maltepe	2001	Perla Vista	Beylikdüzü	2010
Carrefoursa Ümraniye	Ümraniye	2000	Platform Fashion Park	Merter	2013
Cevahir	Mecidiyeköy	2005	Prestige Mall	Bahçeşehir	2007
City's Nişantaşı	Şişli	2008	Profilo	Mecidiyeköy	1998
Demirören İstiklal	Beyoğlu	2011	Rings İstanbul	Sancaktepe	2014
Deposit Outlet	İkitelli	2008	Sancakpark AVM	Sancaktepe	2011
Doğuş Power Center	Maslak	2006	Sapphire	Levent	2011
Dünya AVM	Yeşilköy	2007	Semerkan Line	Esenyurt	2013
Eskule AVM	Esenyurt	2010	Silivri Maxi City	Silivri	1998
Flyinn	Florya	2003	Starcity Outlet Center	Yenibosna	2010
Forum İstanbul	Bayrampaşa	2009	Sunflower	Esenkent	2005
Galleria Ataköy	Ataköy	1988	Tepe Nautilus	Kadıköy	2002
Güneşlipark	Güneşli	2013	Terasium	Başakşehir	2011
Historia	Fatih	2008	Torium	Haramidere	2010
Ihlamur AVM	Halkalı	2008	Trump Towers	Şişli	2012
İstinye Park	İstinye	2007	Uniq İstanbul	Ayazağa	2014
Istwest Alışveriş Merkezi	Bahçelievler	2013	Vialand	Eyüp	2013
Kadir Has Çocuk Dünyası	Bahçelievler	2003	Viaport Outlet Center	Kurtköy	2008
Kale Outlet Center	Güngören	2007	Wedding World	Yenibosna	2008
Kanyon	Levent	2006	White Hill	Yeşilpınar	2012
Kardiyum AVM	Taşdelen	2011	World Atlantis	Kurtköy	2008
Kipa AVM-Silivri	Silivri	2008	Yaylada Süreyyapaşa	Maltepe	1992
Kozzy AVM	Kozyatağı	2010	Zorlu Center	Zincirlikuyu	2013
M1 Merkez Kartal	Kartal	2000			

Bunun yanı sıra, perakende caddelerindeki kira seviyeleri sınırlı arza ve hızla artan talebe bağlı olarak önemli derecede yükselmiştir. İstiklal ve Bağdat caddelerinde 2011'de EUR 175 seviyesinde olan birincil kira, EUR 25 artarak metrekare başına aylık EUR 200 seviyesine ulaşmıştır. Aynı zaman diliminde Nişantaşı'ndaki birincil kira değeri EUR 20 artarak, Bağdat ve İstiklal caddelerinin biraz altında kalmış ve EUR 190 seviyesine ulaşmıştır.

Birincil alışveriş merkezlerinde güçlü perakendeci talebine bağlı olarak birincil kira oranları artmış, 2012 yılsonunda 80 Euro m²/ay olan birincil kira seviyesi, 2013 yılsonunda 85 Euro'ya m²/ay yükselmiştir. (Kaynak: Jones Long LaSalle Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2014 Raporu)

Türkiye'deki toplam kiralanabilir alan (TKA) 2013 yılsonu itibariyle 38 alışveriş merkezinde 1.15 milyon m² artarak, 352 alışveriş merkezinde 9.49 milyon m²'ye ulaşmıştır. İstanbul, 11 alışveriş merkezi ve 410,874 m² TKA ile pazara dahil olan yeni stokun yüzde 35'ine ev sahipliği yaparken, İstanbul haricindeki şehirlerde 27 yeni alışveriş merkezinde yaratılan 742,315 m² arz ile TKA 5.98 milyon m²'ye ulaşmıştır.

Jones Long LaSalle Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2014 Raporu'nda 2013 yılında güçlü bir performans sergileyen AVM'lerin 2014 yılında da güçlü performansını sürdürüp, tamamlanan yeni stokla beraber toplam alışveriş merkezi stoğunun 2014 yılsonunda 11.38 milyon m²'ye ulaşacağı öngörülmüştür. Aynı raporda Türkiye'deki 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alanın kademeli olarak arttığı, 2012 yılsonundan 2013 yılsonuna 115 m²'den 126 m²'ye yükseldiği belirtilmiştir. Eylül 2014 itibari ile yapılan araştırmalarda Türkiye'de toplam 342 adet A.V.M.'nin yer aldığı ve bu A.V.M.'lerdeki Toplam Kiralanabilir Alanın 9.955.785 m² olduğu belirtilmiştir. Jones Long LaSalle Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2014 Raporu'nda Türkiye'nin ortalama perakende yoğunluğunun 2016 yılsonu itibariyle 150 m²'ye yükseleceği öngörülmektedir.

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.

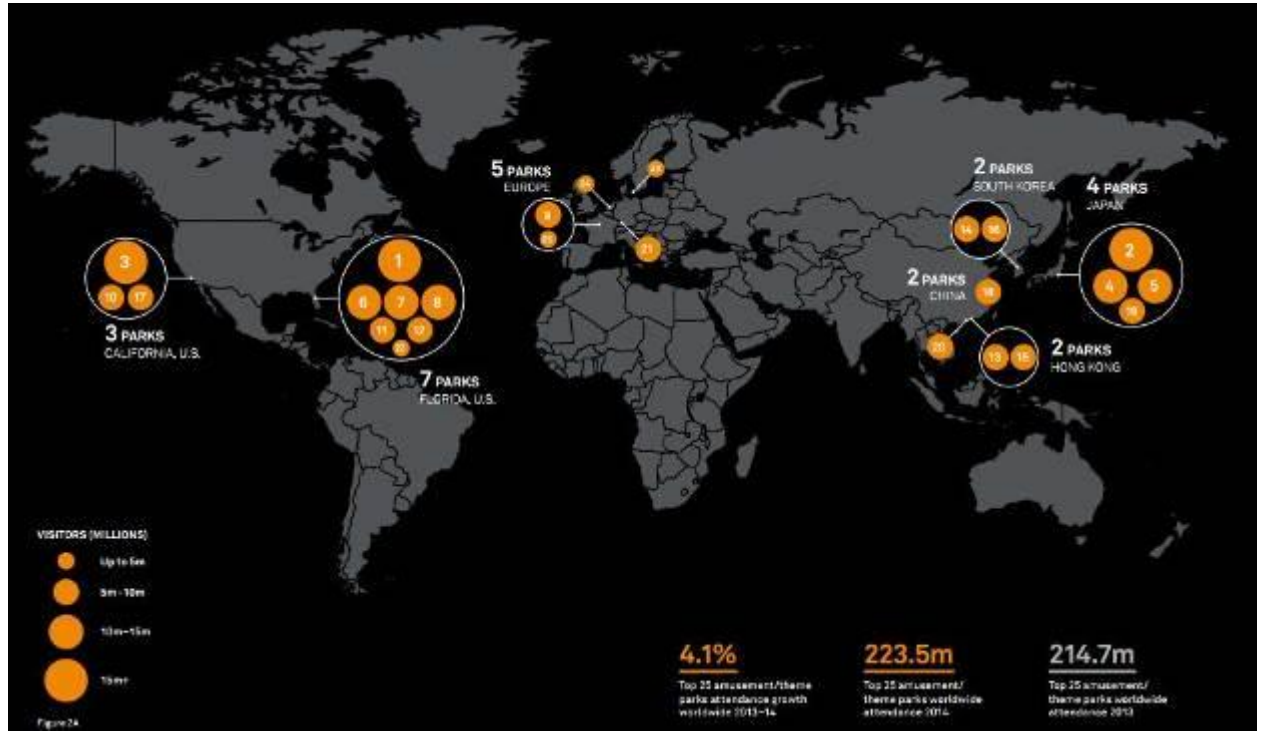
Dünyanın en eski eğlence parkı Bakken 1583 yılında Kopenhag şehrinin kuzeyinde Klampenborg bölgesinde Danimarka'da açılmıştır. İlk temalı park ise Amerika'nın İndiana eyaletinde 1946 yılında açılan Santa Claus Land bugünkü adıyla Holiday World & Splashin' Safari olarak bilinmektedir. Temalıparklar başta 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. 22 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

Resim 3. 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. 23 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 % DEĞİŞİM	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, KAATSHEUVEL, 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 temal park niteliğindedir. Vialand Tema Parkın açılışından sonraki süreçte projelendirilen Tema İstanbul ise konut, ticaret ve eğlence fonksiyonlarını birarada bulundurması dolayısı ile farklı bir konseptte yer almaktadır. Bahsi geçen Tema İstanbul projesi Halkalı Atakent bölgesinde konumlu olup, Eylül 2015 itibarı 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 önemli 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.

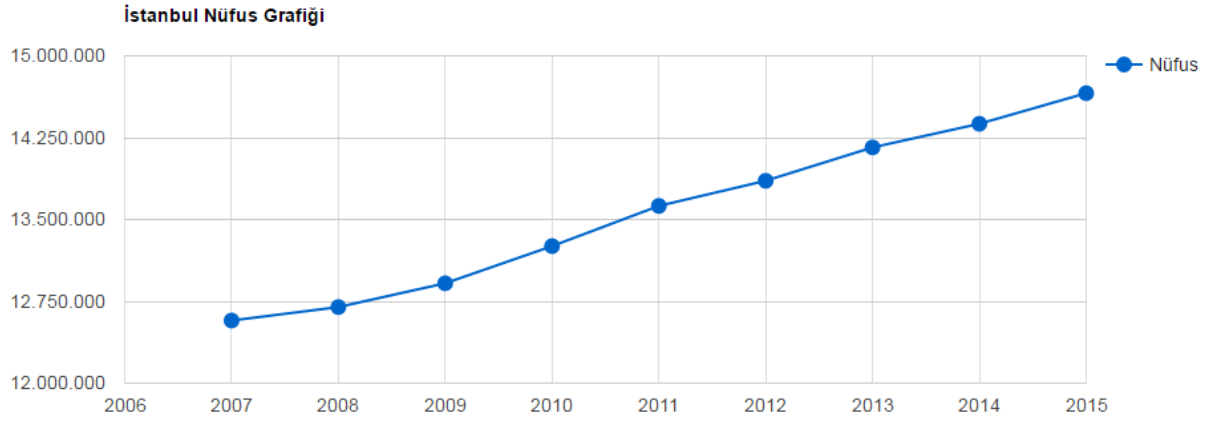
5.4.1. İstanbul İli



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı 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 Kandıra 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 15. 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 İçerisinde 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.

5.4.2. Eyüp İlçesi



Eyüp İstanbul Metropolitan Alanı'nın Batı Yakası'nda, Çatalca Yarımadası'nda yer almaktadır. İlçe doğuda Sarıyer, Şişli, Kağıthane, güneydoğuda Beyoğlu, güneyde Fatih ve Zeytinburnu, güneybatıda Bayrampaşa, batıda ve kuzeybatıda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. İlçe Haliç'in son bulunduğu noktada başlayan, kuzeyde Karadeniz

kıyılarına kadar uzanan 242 km²'lik geniş bir alana sahiptir. Bu geniş alanda Haliç kenarındaki tarihi çekirdek çevresinde gelişen kentsel yerleşme alanları ile metropolitan alanın kuzeyindeki orman ve havza kuşağı içinde kalan kırsal yerleşmeler yer almaktadır. Eyüp İlçesi yerleşme alanındaki mahalleler Eyüpsultan Merkez, Nişanca, Defterdar, Düğmeciler, İslambey, Rami Cuma, Topçular, Rami Yeni, Silahtarağa, Sakarya, Alibeyköy Merkez, Esentepe, Karadolap, Yeşilpınar, Akşemseddin, Çırçır, Güzeltepe ve Emniyettepe mahalleleridir. Eyüp ilçesi kırsal alanında Kemberburgaz şube ve bağlı olarak Mimar Sinan ve Mithatpaşa mahalleleri, Göktürk Beldesi ile Akpınar, Ağaçlı, Çiftalan, İhsaniye, Işıklar, Odayeri, Pirinççi ve Yayla köyleri yer almaktadır. Eski çağlardan beri bulunduğu konum itibarıyla insan topluluklarının yaşamasına uygun ortamlar sunan bu coğrafyada Eyüp İlçesi kırsal alınının payına düşen arkeolojik buluntular da vardır.

Eyüp Merkez, Nişanca, Defterdar, Düğmeciler, İslambey, Rami Cuma, Topçular, Rami Yeni, Silahtarağa, Sakarya, Alibeyköy Merkez, Esentepe, Karadolap, Yeşilpınar, Akşemseddin, Çırçır, Güzeltepe, Mimar Sinan, Mithat Paşa Eyüp İlçesi yerleşme alanındaki mahallelerdir. 21 mahallesi ve 7 köyü bulunan Eyüp ilçesinin nüfusu 2015 yılındaki ADNKS verilerine göre 375.409 kişi olup yıllara bağlı nüfus değişimi tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 24 Yıllara göre Nüfus Değişimi Eyüp ilçesi

Yıl	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2015	189.387	186.022	375.409
2014	185.182	182.642	367.824
2013	182.366	179.165	361.531
2012	181.172	175.340	356.512
2011	174.009	171.781	345.790
2010	169.982	168.347	338.329
2009	167.268	164.280	331.548
2008	163.065	159.973	323.038
2007	163.926	161.606	325.532

Kaynak: TUIK 2015 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Verileri

2015 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre ilçe nüfusu 2014 yılına oranla %2 oranında artış göstermiş olup, ilçe için 2014 yılı için açıklanan mahalle nüfus verilerine göre Akşemseddin mahallesi ilçe nüfusunun %11'ini oluşturmaktadır.

Tablo. 25 2014 Yılı Eyüp İlçe Mahalleleri Nüfus Verileri

Mahalle Adı	2014 Yılı Mahalle Nüfusu	İlçe Bazındaki Mahalle Nüfus Yüzdesi	Mahalle Adı	2014 Yılı Mahalle Nüfusu	İlçe Bazındaki Mahalle Nüfus Yüzdesi
Akşemsettin	40.641	11%	Alibeyköy	9.686	3%
Yeşilpınar	37.202	10%	Silahtarağa	8.675	2%
Göktürk Merkez	34.976	10%	Emniyettepe	8.420	2%
Güzeltepe	33.181	9%	Mithatpaşa	5.214	1%
Çırçır	26.940	7%	Defterdar	4.923	1%
Karadolap	24.978	7%	Mimarsinan	4.654	1%
Düğmeciler	18.560	5%	Topçular	4.472	1%
Esentepe	18.082	5%	Pirinççi	3.954	1%
Nişancı	17.051	5%	Akpınar	1.231	0%
Rami Cuma	14.627	4%	Ağaçlı	631	0%
İslambey	14.453	4%	Işıklar	546	0%
Rami Yeni	13.710	4%	Odayeri	227	0%
Eyüp Merkez	10.673	3%	İhsaniye	168	0%
Sakarya	9.801	3%	Çiftalan	148	0%

Kaynak: TUIK 2014 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Verileri

DOĞAL VE JEOLJİK YAPI:

Eyüp İlçesi'nin bugünkü kentsel yerleşme alanına tekabül eden kısmı ağırlıklı olarak 1. zamanda oluşmuş bir jeolojik yapıya sahip olmasına karşın, günümüzdeki jeolojik özelliklerin oluşmasında Haliç'in etkisi yüksektir. Haliç, İstanbul Boğazı'nın oluşumuna bağlı olarak II. zaman ile IV. zaman arasındaki süreç içinde gelişmiştir. II. zaman ile III. zamanda ortaya çıkan yükselme ve sıkışmalarla, eski bir akarsu vadisi olan Haliç, İstanbul Boğazı ile birlikte kırılmış, IV. zamanda denizlerin yükselmesi ile su altında kalmıştır. Haliç'e dökülen akarsular, II. ve III. zaman arasındaki kırılmalar ve sıkışmalarla zaman içinde Eyüp bölgesinin genel karakteri oluşmuştur.

Haliç çevresindeki arazi, genellikle I. zaman karbonifer sistemine bağlı grovak, killi şist, silisli şist ve kalkerden oluşmaktadır. Kırıklı-kıvrımlı bir yapı gösteren bu kayalar, yüzeysel olarak düzensiz bir ayrışma gösterir; derinlere doğru, ayrışma derecesinin azalmasına bağlı olarak yoğunlukları ve basınca dayanıklılıkları artar. Haliç çevresindeki düzensiz ve nispeten yüksek dereceli ayrışma gösteren kayalar yapılaşmalara karşı düşük direnç göstermektedir. Bu, Haliç çevresindeki arazinin yapılaşma için uygun olmayan bir bölge olması anlamındadır.

Yörede, III. zaman miyosenine ait tabakalar yer yer ince bir örtü oluşturur. Kil ve marnların az, buna karşın kum ve çakılların daha yoğun olduğu yapı, erozyona karşı dirençli değildir. Bu nedenle kolayca aşınır ve taşınır. Bu bölgelerde erozyona karşı önlem alınması gerekmektedir. Özellikle Haliç çevresindeki diğer vadiler erozyona karşı dirençsiz alanlardır. Bu alanlarda erozyona karşı ağaçlandırma, set yapımı ve benzeri önlemlerin alınması gereklidir.

Bu yapıların üzerinde, Haliç kıyısı boyunca ve Eyüp merkezde batıya ve kuzeye uzanan vadilere doğru, kumtaşı, kil ve marnlı toprak bulunur. Bu toprak sınıfı ağırlıklı IV.zaman deniz alüvyonu olarak betimlenmektedir. Bu toprak cinsinin üstünde de ince bir tabaka olarak suni dolgu (moloz dolgu) bulunmaktadır. Bu toprak cinsleri Haliç çevresinde ve Eyüp merkezde orta-düşük yoğunlukta yapılaşmaya

direnç gösterebilmektedir. Bu da yapıların düşük yoğunlukta ve az katlı olarak ya da gelişmiş sistemler ile inşa edilmesini gerektirmektedir.

Eyüp yerleşmesinin güneyinden kuzeybatısına ve Gaziosmanpaşa'nın doğusuna doğru çizilen sınırın doğusunda kalan kil ve marnlı bölge içinde orta dirençteki topraklar kalmaktadır. Ancak Gaziosmanpaşa merkezinin doğusundan itibaren jeolojik yapı değişerek kum ve çakıllı, direnci düşük ve erozyon ile diğer aşınma ve taşınma etkilerine karşı zayıf bir yapı yer almaktadır. Eyüp'ün güney ve güneybatı sınırına doğru da aynı toprak yapısı görülmektedir. Kil ve marnlı toprak yapısı, orta-üst yükseklikte ve orta yoğunluktaki yapılar karşı dirençlidir. Kum ve çakıllı toprak yapısı ise erozyona karşı düşük dirençlidir ve ancak, gerekli yapılaşma önlemleri ile orta yoğunluktaki yapılaşmaları taşıyabilmektedir.

Eyüp yerleşmesi geri kalan toprak yapısını oluşturan ve genelini de kapsayan toprak yapısı killi şist ve grovak yapıdır. Alan bu yapısı itibari ile bölgenin en dirençli alanı olmakta ve yapılaşmada yüksek yoğunluğa da direnç göstermektedir. Mevcut yapılaşma, arazinin jeolojik özellikleri dikkate alınarak incelendiğinde, aşağıdaki sonuçlar çıkmaktadır.

Geleneksel yerleşim alanının ve anıt yapıların yoğunlaştığı Haliç çevresindeki, batı ve kuzeybatı yönlerinden gelen vadilerin kesişerek Haliç ile birleştiği düz alanda ağırlıklı olarak, kumtaşı, kil ve marnlı toprak ile bu toprak yapısının üstünde ince bir tabaka olarak karaya doğru kalınlığı azalan suni dolgu (moloz dolgu) bulunmakta olup, gelişmiş yapı sistemleri dışında, az yoğunlukta yapılaşmalara uygundur. Eyüp geleneksel yapılaşması bu özelliklere uygun olmakla beraber, yeni yapılaşmalar, toprak yapısının sahip olduğu direncin çok üstünde olmasa da, fazla baskı oluşturmaktadır.

Vadilerdeki yapılaşma, Eyüp Mezarlığı dışında, erozyon tehlikesini artıracak şekildedir. Başlangıçta düşük yoğunlukta yapılaşan bu alanlar dönüşüme uğrayarak yüksek yoğunlukta yapılaşmaya maruz kalmakta, bu da tehlikeyi artırmaktadır. Nitekim Haliç'e her yıl önemli miktarlarda toprak ve çeşitli katı malzeme akışı olmaktadır.

Rami Kışla Caddesi civarını kapsayan alan ise güneye doğru kil ve marnlı, kuzeye doğru kum ve çakıllı toprak yapısına sahip olmasına karşın yapılaşma tüm aks boyunca benzerdir. Kum ve çakıllı alanlar erozyon tehlikesi yaratmasına rağmen bu alanlarda hiçbir önlem alınmamıştır. Her iki bölgede de yapılaşma orta-üst yoğunluktadır ve yüksek yoğunluğa dönüşmektedir. Eyüp'ün genel yapısında etkili çoğunluğu kapsayan killi şist ve grovak yapı ise yoğun yapılaşmaya direnç gösterebilen alanlardır.

TOPOĞRAFİK YAPI - YERLEŞME YOĞUNLUKLARI

Arazinin topoğrafyası ile yerleşmenin genel biçimi arasında sıkı bir ilişki vardır. Yerleşmenin konumlandığı arazinin düz ya da engebeli oluşu yerleşmedeki yolların geçirilmesini, toplanma mekanlarının yerlerini, yapıların zemine oturtulma tekniklerini ve şekillerini etkiler.

Eyüp İlçesi'nin kırsal alanı kuzeybatıya, Karadeniz'e doğru uzanmaktadır. Kentsel alan engebeli bir yüzeyde yerleşmiş olmasına karşın Eyüp'ün kırsal alanı fazla yüksek olmayan tepeler, sırtlar ve hafif düzlüklerden oluşmaktadır. Batı Yakası'nda su bölümü hattı', Doğu Yakası'na kıyasla, yakın olduğundan akarsular güneye, Haliç'e doğru akmaktadır. Eyüp İlçesi'nin bu bölümü doğusundaki Sarıyer İlçesi ile birlikte İstanbul'un Kuzey Bandı'ndaki en önemli potansiyel dinlenme alanıdır. Güneyde yer alan yoğun yerleşim alanlarının su ve oksijen kaynakları ile gerek ormanlardaki uygun alanlarda gerekse kıyıdaki manzara

setleri ve kumsallarda var olan dinlenme olanakları buradadır. Bu alan batıda Gaziosmanpaşa İlçesi Üzerinden Çatalca ormanlık alanına, oradan Terkos (Durusu) Gölü'ne ve giderek İstranca'lara bağlanmaktadır. Eyüp İlçesi, aynı zamanda, İstanbul Metropoliten Alanı'nın birçok hizmet alanlarını da barındırmaktadır. Bölgenin kuzeyinde, Karadeniz sahillerinde maden çıkarımı yapılan maden ocakları ile çöp depolama işlevi yer almaktadır. Bu ocaklar yaptıkları kazılarla topoğrafyanın değişmesine ve çıkarılan toprakların denize doldurulmasıyla kıyı çizgisinin değişmesine neden olmaktadır.

Eyüp İlçesi kentsel alanının topoğrafik yapısı engebelidir, % 30-40'ları bulan bir yapıdadır. Eğim oranları haritasından da izlendiği gibi Eyüp'te kıyı bandını kapsayan % 0-5 eğimli alanlar, yerleşme açısından elverişli sayılabilecek %0-5 eğimli alanlar ve % 10-20 eğimli alanlar bulunduğu gibi doğal yapının ancak önlem alınarak yapılaşmaya olanak sağladığı % 20-30, % 30-40 ve % 40'ın üzerinde eğim yüzdelerine sahip alanlarda bulunmaktadır. Haliç doğal su yolu ile komşu konumda olan yerleşmenin kuzey, kuzeydoğu kısımlarında ve batıdaki bölümlerinde daha çok % 20-40 ve % 40+ eğim oranlarına sahip alanlar yer almaktadır. Güneyde ise eğim oranları genelde %20'nin altında kalmaktadır.

Merkezde yer alan ve kıyıya yakın olan Eyüpsultan Külliyesi ve kıyı ile bütünleşen yakın çevresi deniz kotuna yakındır. Merkezden ve kıyıda içeriye doğru ilerledikçe topoğrafya yükselmektedir. Merkeze işinsal yaklaşan ve kıyıya dik inen yollar alçalarak uzanan vadilere oturmaktadır. Bu vadilerin arasında Haliç'e doğru son derece güzel panoramik manzaraya hakim tepeler yer almaktadır. Ancak denize yönelen bu vadi ve tepelerin dışında farklı yönlerde birçok vadi ve tepe daha oluşmuştur.

Tepelerden en ünlüsü Haliç kıyısına koşut uzanan eski Bahariye Caddesi ile tarihi merkeze işinsal yaklaşan İslambey Caddesi'nin oturduğu vadiler arasındaki tepedir. Tarihi Eyüp Mezarlığı'nın sırtlarında Gümüşsuyu olarak anılan semtte yer alan ve halk arasında Piere Lotti Tepesi olarak bilinen bu tepenin konumu ve manzarası 19. yüzyılda İstanbul'a gelen yabancıları etkilemiş, seyahatnamelerde ve yabancı kaynaklarda yer bulmuştur. Ayrıca Zal Mahmut Paşa Camii'nin sırtlarında, kayıtlarda adı Amcazade Vakıf Arazisi olarak geçen, muhtemelen Mimar Sinan eseri olarak gösterilen Zal Mahmut Paşa Sarayı'nın olduğu arazi de tarihi yapı kalıntıları içindeki ağaçları ve Haliç manzarası ile Eyüp'ün hemen ilk bakışta seçilen tepesidir.

Eyüp merkez yerleşmesinin ana ulaşım aksları vadi tabanlarına oturan yollardır. Ticaret birimleri ile yoğun konut alanları bu akslar çevresinde yer almıştır. Ancak vadiler yerleşmek için yeterli alan sunmadığından yapılaşma vadilerin her iki yakasında eğimli yamaçlarda devam etmektedir. Eğimin fazla oluşu nedeni ile çok katlı, yüksek yoğunluklu yapılaşma ana aksların çevresinde sınırlı kalmakta, eğimli yamaçlarda genelde daha az katlı yapılaşma görülmektedir.

Düğmeciler Caddesi referans noktası olarak ele alınırsa yerleşme üç bölgeye ayrılmış olur. Birinci bölge (A bölgesi), caddenin kuzeydoğusunda yer alan Silahtarağa, İslambey mahalleleriyle doğusunda bulunan Eyüp merkez kesiminden oluşmaktadır. İkinci bölge (B bölgesi) sözkonusu caddenin bulunduğu çevre olan Düğmeciler ile Rami Cuma, Rami Yeni ve Topçular mahalleleridir. Üçüncü bölge (C bölgesi) ise caddenin güneyinde kalan Nişanca ve Defterdar mahalleleridir.

Rami Cuma Bölgesi'nin kuzey kısımlarındaki İslambey Mahallesi genelde düz alanlar üzerinde yer almakta ve burada 5-6 katlı yapılar bulunmaktadır. Eğimli alanlarda (%20-40) ise 1-2 katlı yapıların konumlandığı

görülmektedir. Alanın kuzeydoğu kıyılarında bulunan Silahtarağa Mahallesi ise %40'lara varan eğimden dolayı 1-2 katlı konutların yer aldığı bir bölgedir.

Rami-Topçular Bölgesi'nin sanayiden ticarete dönüşen bölgelerinde kat adetleri yükselmeye başlamıştır. Yerleşme dokusu ızgara sistemde olup eğim açısından en uygun yerleşilebilecek düzlük alanlardan oluşmaktadır. Düğmeciler Mahallesi 1-2 katlı konutların bulunduğu planlı alandan meydana gelmiştir. Nişanca bölgesinde genelde topoğrafya düz, yapılaşma yüksek yoğunluktadır. Tarihi dokunun bulunduğu bölgelerde, göreceli olarak, yapılaşma yoğunluğu düşüktür.

Tarihi merkezde mezarlıkların bulunduğu bölge düzlükten başlamakta, yamaçlara tırmanmakta, %40+ eğimli alanlarda devam etmektedir. Silahtarağa Bölgesi'ndeki Pierre Lotti Tepesi'nin de bulunduğu bölgeye kadar mezarlık alanları uzanmaktadır. Ayrıca yerleşmenin güneyinde de mezarlıklar bulunmaktadır.

Yerleşmede yoğunluk, eğim kriterine göre Silahtarağa'da (alanın kuzeydoğu kısımları) 1-200 ki/ha, 201-400 ki/ha yoğunluklu konut alanları, %40+ eğimli alanlarda yeşil alan, mezarlıklar ve benzeri kullanımlar, güneyde ve kıyı kesimlerinde 1-200 ki/ha ve 201-400 ki/ha yoğunluklu alanlar şeklinde dağılım göstermektedir. Düğmeciler ile İslambey Caddeleri arasında (%0-10) eğimli düzlük alanlarda ızgara sistemdeki dokuda 401-600 ki/ha ve 601-800 ki/ha yoğunluktaki konut alanları yer almaktadır.

TARİHÇE

1. Bizans Döneminde Eyüp.

M.S. 395'te Doğu Roma İmparatorluğu'nun başkenti ilan edilen Konstantinapolis 5. yüzyılda nüfusu ve üstlendiği roller nedeniyle önemli bir kent olmuştur. Bu dönemde birinci kuşak surlar (Septimus - Severus Surları) aşılmış, kent batıda yayılarak Theodosios Surları'na dayanmıştır. Bu gelişim sürecinde kentin eski çekirdeğinden kara surlarının önemli giriş kapılarına yönelen iki ana eksen (Meşe Yolu) ortaya çıkmıştır. Bunlardan Marmara Denizi kıyılarına paralel olan Zafer Yolu 6. yüzyılda Akdeniz Havzası'nın başkenti olan İstanbul'da imparatorun kente girdiği anıtsal tören kapısını da içeren önemli ve simgesel bir arterdir. Kuzeyden, İstanbul'un ilginç topografyasını oluşturan tepeleri birleştirerek sur dışına çıkan aks ise, Eyüp'ün eski dünya kenti ile ilişkilerini açıklamak bakımından, önem kazanmaktadır.

6. ve 7. yüzyıllar Konstantinapolis'in Haliç'in kuzeyindeki Sycæ ticaret kolonisi ve sur dışı ile ilişkiler geliştirmeye başladığı dönemdir. Bu dönemde Eyüp'ün bulunduğu alan, Haliç'in diğer sahilleri gibi, zengin ve yoğun bir bitki örtüsüyle kaplı olması ve civardaki ormanlarda av hayvanları yaşaması nedeniyle imparatorlar tarafından av sahası ve sayfiye yeri olarak da kullanılmıştır.

2. Osmanlı Döneminde Eyüp

15. ve 16. Yüzyıllar: Eyüp'ün önemi, fetih sırasında Hz. Muhammed'in sahabelerinden Ebu Eyyub'a (Eyüp Sultan) ait olduğuna inanılan mezarın bulunmasıyla başlar. Bu mezar üzerine Fatih tarafından yaptırılan türbenin, yanında İstanbul'un ilk sultan camii ve külliyesi (medrese, kütüphane, imaret, çifte hamam) inşa edilmiştir. Bu külliye bugünkü Eyüp yerleşmesinin çekirdeğini oluşturmuş, çevresinde Bursa'dan gelen göçmenlerin ve Yörüklerin iskanı ile yerleşme gelişmiş ve İstanbul'un kalabalık nüfusunun besin ihtiyacının karşılanmasında burada yer alan tarım alanları ve meralardan yararlanılmıştır.

17. ve 18. Yüzyıllar: 16. yüzyılın sonuna kadar reyanın toprağını terk etme yasağı uygulanması ile nüfus artışı denetlenen İstanbul, bu dönemde Anadolu'da görülen isyan dalgası ve benzeri karışıklıklar nedeniyle önemli ölçüde göçe uğramıştır. 17. yüzyıl boyunca Anadolu'daki, 18. yüzyılda Rumeli'deki huzursuzluk ve aynı dönemde Avrupa ve Kırım'da toprak kayıplarının başlaması bu göçü artırmış ve konut alanlarının yoğunlaşmasına neden olmuştur.

Anadolu'dan göçenler dış mahallelere, kara surları yakınına, kentin henüz yerleşilmemiş bölgelerine yerleşmiş, vakıf kuruluşlarının yardımıyla yaşamlarını sürdürmüşlerdir. Bu olgulardan Eyüp'ün etkilenmesi 18. yüzyılda Anadolu'dan gelen bekar erkeklerin, yeniçerilikten ayrılmış olanların ve ailelerin de İstanbul'a göçü ile başlamıştır. Bu olgu geçimini tanımlı ve yasal yollardan sağlamayan marjinal'lerin kentteki sayısını artırmış, bu nedenle iş bölgelerinde bekarların yaşadığı geniş sefalet alanlarının, Eyüp, Kasımpaşa ve Üsküdar'da ise gecekondulaşmanın ilk işaretleri görülmeye başlanmıştır.

Lale Devri olarak bilinen 1718-1730 yılları arasında yapıların çoğunluğu kent merkezinin dışında, Kağıthane ya da Boğaziçi'ndedir. Kültürel etkinliklerin yoğunlaştığı bu dönemde, kentin dışa doğru büyümesinin de etkisiyle, Haliç'in sonlandığı yerde Kağıthane ve Eyüp mesireleri ve bunların kıyıda sonlandığı sahil saraylarıyla ün yapmıştır.

Bu dönemde Eyüp, Haliç boyunca güneye doğru, bugün Haliç ile Eyüp Sultan arasında yer alan bölgede, genişlemiştir. Eyüp Sultan Camii Mahallesi'nin güneyinde Haliç boyunca yapılan Cezri Kasım Paşa ve Zal Mahmut Paşa camilerinin etrafında mahalleler oluşmuştur.

3.Cumhuriyet Döneminde Eyüp

19. Yüzyılda ve Cumhuriyetin İlk Döneminde Eyüp: 18. yüzyılda başlayan yenileşme hareketleri ve 1834 Tanzimat Fermanı bilimde, sanatta ilerleyen, sömürgeleşme ve sanayileşme ile zenginleşen ve bunu tüm dünyada hissettiren Batının etkilerinin Osmanlı ülkesinde de yaşanmaya başlanması İstanbul'un biçimlenmesini de önemli ölçüde yönlendirmiştir.

Avrupa Yakası'nda Eyüp'ün batısında yapılan modern askeri kışlalar, Boğaziçi köylerinde ve Marmara kıyılarında gelişen sayfiye yerleri ile Sirkeci İstasyonu ve Haydarpaşa Gar-Liman tesisleri yayılan kentin farklı işlev alanlarının belirginleşmesini getirmiş, aynı zamanda bu farklı işlev alanları arasında araçlı ulaşım sistemleri ve ulaşım hatlarının kurulmasına gereksinme doğmuştur.

1880'de Fransız Pierre Lotti adına Haliç ve çevresinin manzarasına bakan bir tepede kurulan kahve Eyüp'ün yabancılar tarafından tanınması ve ziyaret edilmesinde farklı bir yer edinmiştir.

Bu dönemde Eyüp ile ilgili asıl gelişme yakın çevresinde ortaya çıkmıştır. Sultan II. Mahmut'un orduyu yenileme çalışmaları sırasında kurulan Rami Kışlası (1829) ile Balkan Savaşları nedeniyle buradan gelen göçmenlerin yerleştiği Taşlıtarla, sonraki gelişmelerin ilgi merkezlerini oluşturmuştur. Sirkeci'ye demiryolunun getirilmesi, Silahtarağa'da ülkenin ilk enerji santralinin kurulması, Haliç'te Feshane, İplikhane, Defderdar Yünlü Fabrikası ve diğer sanayi ve depolama yapılarının yoğunlaşması Kasımpaşa, Hasköy ve Eyüp'te sanayi çalışanlarının yerleşme dokusunu ortaya çıkarmıştır. Cumhuriyetin ilk dönemindeki kentlerin planlanması çalışmalarında 1940'lı yıllarda Rami yöresinde ızgara sistemle oluşturulmuş yeni yerleşme alanına Balkan göçmenlerinin yerleştirilmesiyle Eyüp yerleşmesi, sanayi ile iç içe girerek, Haliç kıyısı boyunca kuzeybatıya doğru büyümüştür. Güvenlik nedeniyle kutsal emanetlerin de

Topkapı Sarayı'na nakledildiği bu dönemde Eyüp artık bir ziyaretgah, seyir ve mesire yeri değil, imalathaneler, işçi mahalleleri, orta sınıf konutları ve mezarlıklardan oluşan kenar semttir.

1950 Sonrasında Eyüp: Osmanlı toplumunun yaşam alanı olarak dikkati çeken Eyüp ve Haliç kıyısı 1950'li yıllardan itibaren İstanbul'un gelişim sürecine paralel olarak değişmeye, dönüşüm geçirmeye başlamıştır. Bu dönem tüm İstanbul için olduğu kadar, Haliç kıyısı için de önemli bir kırılma noktasıdır. 1950 sonrasında Eyüp ve yakın çevresini etkileyen dinamikler incelendiğinde 1950-80 arası ve 1980 sonrası olmak üzere iki dönem belirlemektedir.

1950 - 1980 Döneminde Eyüp: 1950'li yıllardan 1980'lerin sonuna kadar İstanbul'un gelişiminde sanayi alanları temel belirleyici işlev olmuştur; konut alanları sanayi alanlarının yer seçim kararlarına bağımlı olarak gelişmiştir. 1950 yıllarında Kartal, Bomonti ve Kağıthane bölgelerinde sanayi kuruluşları yer seçmiştir. Aynı şekilde Gaziosmanpaşa, Bakırköy, Zeytinburnu, İstinye, Paşabahçe ve Beykoz'da da çok sayıda sanayi kolu üretime başlamıştır. 1950'lerin ortasında İstanbul, banliyö demiryolu hattının da etkisiyle, Marmara Denizi kıyılarına koşut olarak batıda Yeşilköy, doğuda Bostancı'ya uzanan bir alana yayılmış, kuzeyde Levent'e ilerlemiştir. Bu yayılmada iki farklı konut üretimi öne çıkmaktadır. Birincisi gecekondulaşmadır. 1940'lı yıllarda yeni yeni ekonomik politikalar sonucunda başlayan göç olgusu 1950'lerden itibaren İstanbul'un gelişiminde temel olgu haline gelmiştir. Sanayileşmeye bağlı bu ilk göç dalgası ile gelenler, Haliç ve sur dışındaki sanayi kuruluşları çevresinde yerleşmişler, Zeytinburnu, Kağıthane, Taşlıtarla ve Maltepe bölgeleri ilk gecekondu alanları olmuştur. İkinci konut üretim biçimi ise apartmanlaşmadır. 1954 yılında tapu yasasında yapılan bir değişiklikte kat mülkiyetine olanak sağlanması bu süreci hızlandırmıştır.

İstanbul kentsel mekanının biçimlenmesindeki bir diğer etken ise kentte gerçekleştirilen ana arterlerdir. 1956 yılında dönemin başbakanı Adnan Menderes'in siyasal amaçlı olarak gerçekleştirdiği imar operasyonları ile meydanlar ve yollar genişletilmiş, o zamana kadar görülmedik genişlikte yollar kısa sürede gerçekleştirilmiştir.

1960'larda Yakacık, Tuzla, Çayırova, Gebze sanayi eksenine, Kartal - Maltepe sanayi alanları eklenmiştir. Zeytinburnu ve Bakırköy arasını doldurmuş olan sanayi alanları bir yandan Sefaköy, Halkalı, Firuzköy'e, diğer yönden Eyüp, Rami, Gaziosmanpaşa bölgesinden kuzeye kayarak Küçükköy, Alibeyköy ve Kağıthaneye ulaşmıştır. Bu dönemde özellikle sanayileşmenin artmasının bir sonucu olarak ekonomi gelişmiştir. 1966 yılında İstanbul Sanayi Nazım Planı yapılmış, İstinye ve Haliç kıyılarındaki sanayi alanlarındaki gelişme dondurulmuştur. 1970 yılından sonra Batı Yakası'nda Bakırköy, Sefaköy, Halkalı, Firuzköy, Avcılar, Eyüp, Rami, Alibeyköy, Gaziosmanpaşa, Küçükköy, Bomonti, Kağıthane, Doğu Yakası'nda Maltepe, Yakacık, Kartal, Tuzla, Çayırova, Gebze ile Ümraniye ve Şile dönemin başlıca sanayi bölgeleri olmuştur.

1980 Sonrasında Eyüp: 1980'li yıllar İstanbul Metropolitan Alanı için İmar ve İskan Bakanlığı'na bağlı olarak çalışan İstanbul Nazım Plan Bürosu'nca hazırlanan, ancak gerek hazırlandığı süre içinde büyük kentte değişen koşullar gerekse 1983 yılında çıkarılan imar afları ile etkisiz kalan, ilk 1/50.000 ölçekli nazım planın onaylandığı, 3194 sayılı imar yasasının çıkarıldığı, sanayinin kent dışına çıkarılması ile ilgili uygulamaların başladığı, metropolitan alana bağlı olarak organize sanayi sitelerinin kurulduğu, 2. kuşak plansız konut alanlarının bunları izlediği, metropolitan alanın Boğaziçi Köprüsü çevre yolları ve daha sonra Fatih Köprüsü

ve bağlantı yolları çevresinde Kuzey Bandı'nda (orman, havza, tarım alanları, kıyılar) ilerlemeye başladığı dönemdir.

Yine bu dönemde çıkarılan 3030 sayılı yasa ile Büyükşehir' kavramı tesis edilmiş, yerleşme merkezleri, bu arada Eyüp, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçe konumuna gelmiştir. Bu dönemde Haliç'in sanayiden arındırılması operasyonu çerçevesinde kıyıda imalathaneler ve Sütluçe'deki mezbaha kaldırılmış, sahilde yeni dolgu alanları tesis edilerek hızlı araç ulaşımına göre tasarlanan geniş ve kıyı kotundan yüksek, kazıklı sahil yolu düzenlenmiştir. Sanayiden arındırılan Haliç kıyıları kamuya açık alanlar haline gelmekle beraber, tanımlanan sahil yolu tarihi yerleşim alanının kıyı ve su yüzeyi ile ilişkisini sınırladığından, kent yaşamına katılamamıştır.

1984 yılında yine 3030 sayılı yasa çerçevesinde, Kemerburgaz yerleşmesi ve kırsal alanı Eyüp Belediyesi'ne bağlanmış, böylelikle Eyüp Karadeniz kıyılarına kadar çok geniş bir alanın yerel yönetim merkezi olmuştur.

EKONOMİ

Cumhuriyet öncesi Eyüp İlçesinde ekonomi, sadece tarım ve hayvancılığa dayanmaktaydı. Cumhuriyetle birlikte sanayileşme ön plana çıkmıştır. İlçe'de, Rami, Topçular, Alibeyköy ve Kemerburgaz bölgeleri sanayinin en yoğun olduğu alanlardır. Rami-Topçular Sanayi Bölgesi, Eyüp'ün iç dinamiğine bağlı olarak gelişmemiştir. Bölgede yer alan küçük sanayi, başta yakın çevresindeki sanayi kuruluşları olmak üzere, İstanbul imalat sanayinin geneline mal üretmektedir. Bir bölümü ise, Eyüp'teki yerleşik nüfusa hizmet vermektedir. Başta metal olmak üzere, plastik, dokuma ve mobilya sektörlerinde hizmet veren kuruluşlara rastlamak mümkündür.

Bu arada Haliç kıyısına paralel olarak yapılan büyük işyerleri ve fabrikalar, doğal yapıyı bozarak Haliç'in kirlenmesine yol açtığından, 1984 yılından itibaren İl sınırları içindeki sanayi bölgelerine kaydırılmıştır. Diğer bir ifadeyle bölge tamamen işyerlerinden arındırılarak yeşil alan haline getirilmiştir.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

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

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

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

Sonuç olarak;

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

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

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

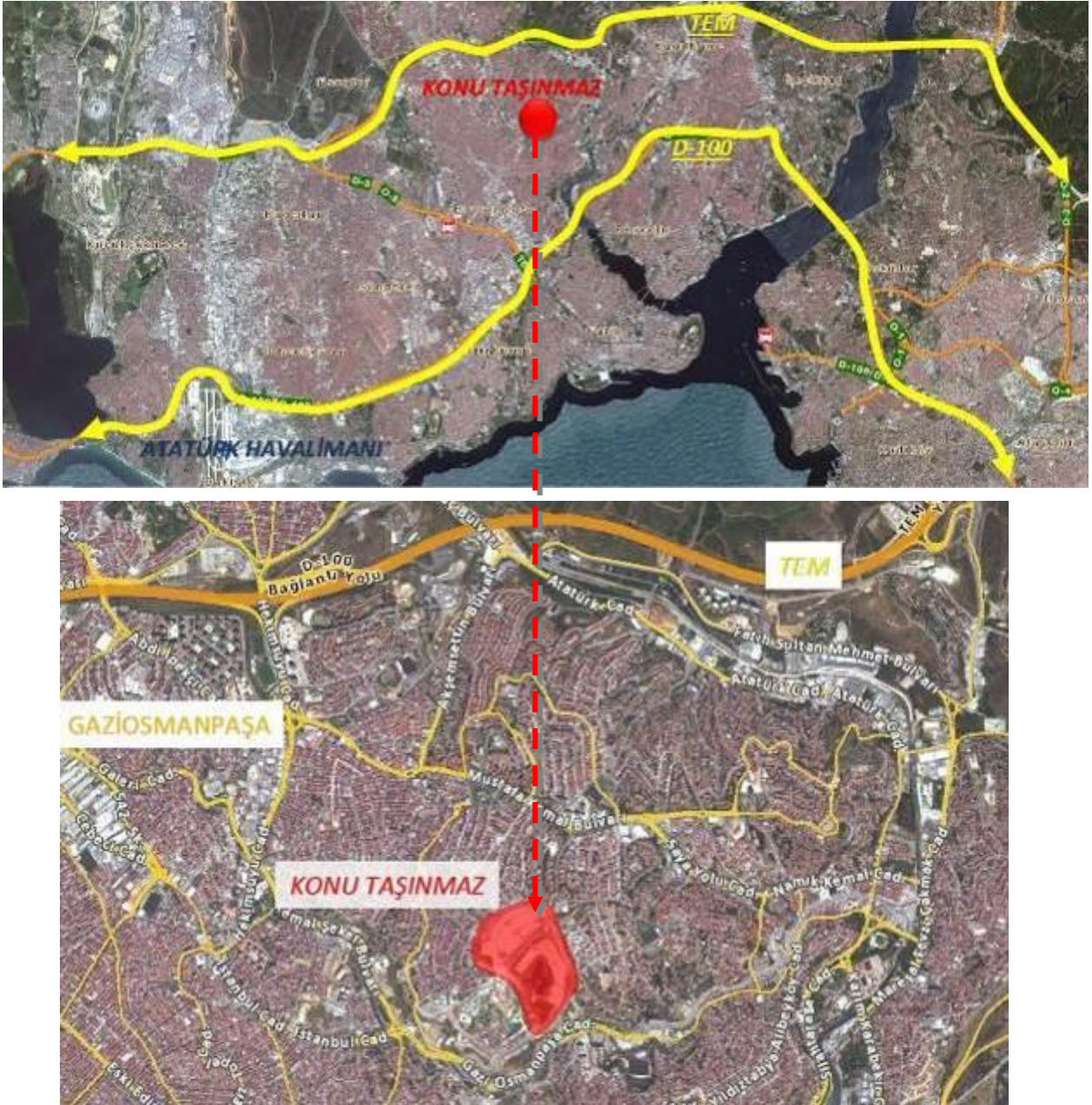
Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

7.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu üst hakkı tesis edilen gayrimenkul; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Yeşilpınar Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu gayrimenkul Gaziosmanpaşa sınırını teşkil eden İstanbul Caddesi'nin kuzeyinde konumlanmıştır. Söz konusu gayrimenkul kentin ana arterleri olan D100 Karayolu ile TEM Otoyolu arasında yer almakta olup her iki arterdende karayolu ile ulaşım sağlanabilmektedir. TEM Otoyolu Alibeyköy Kavşağı'ndan güney yönde uzanan Hekimsuyu Caddesi üzerinden Kemal Şeker Bulvarı ve İstanbul Caddesi takip edilerek taşınmaza ulaşım sağlanabilmektedir. Diğer yönden D 100 Karayolundan Haliç Sahil boyunca uzanan Silahtarağa Caddesi takip edilerek Gaziosmanpaşa Caddesi'ne bağlanıp bu cadde üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir.

Resim 4. Konum Krokisi



Tablo. 26 Konu Taşınmazın Bazı Merkezlere Kuşucuşu Mesafeleri

Mesafeler	Uzaklıklar
Eyüp	2,5 km
Gaziosmanpaşa	1,5 km
Bayrampaşa	3,8 km
Atatürk Hava Limanı	12,5 km
Mecidiyeköy	6,0 km
Taksim	6,3 km
Otogar	4,0 km
D100 Karayolu	4,3 km
TEM Otoyolu	2,8 km
Boğaziçi Köprüsü	9,0 km
F.S.M. Köprüsü	11,5 km

Değerlemeye konu üst hakkı tesis edilen taşınmazın bulunduğu bölge konut fonksiyonlu olarak gelişme göstermiştir. Bölgede genel yapılanma çeşitlilik göstermekte olup, 1999 depremi sonrası ve öncesi inşa edilmiş olmak üzere farklı yapı düzenlerinde inşa edilmiş 5-6 katlı konut fonksiyonlu yapılar bulunmaktadır. Sosyo ekonomik olarak alt ve orta-alt gelir grubunun ikamet ettiği bölgede nüfus yoğunluğu yüksek seviyelerdedir. Konu taşınmazın güneyinde kalan bölgede yasa dışı yapılaşmaların yoğun olarak görüldüğü Sarıgöl ve Yenidoğan Mahalleleri sınırları dahilinde kentsel dönüşüm çalışmaları ile bölgenin çağdaş ve daha yaşanabilir bölgeye dönüştürülmesi hedeflenmiştir.

Resim 5. Topoğrafik Yapı Krokisi

Üst hakkı tesis edilen konu taşınmazın bulunduğu bölgede topoğrafik yapı eğimli yapıya sahip olup, eğim oranı yüksektir. Üst hakkı tesis edilen parsel sınırları dahilinde kuzeybatı-güneydoğu yönünde ve

güneydoğu-kuzeybatı yönlerinde eğim oranı yüksek olup, topoğrafik yapı eğimli yapıdadır. Parselin Girne Caddesi'ne yakın olan kısmında eğim oranı yaklaşık %5-10 civarında olup, şematik olarak belirtilen sarı-siyah grafiksel gösterime sahip kot, parselin düze yakın bölümleridir.

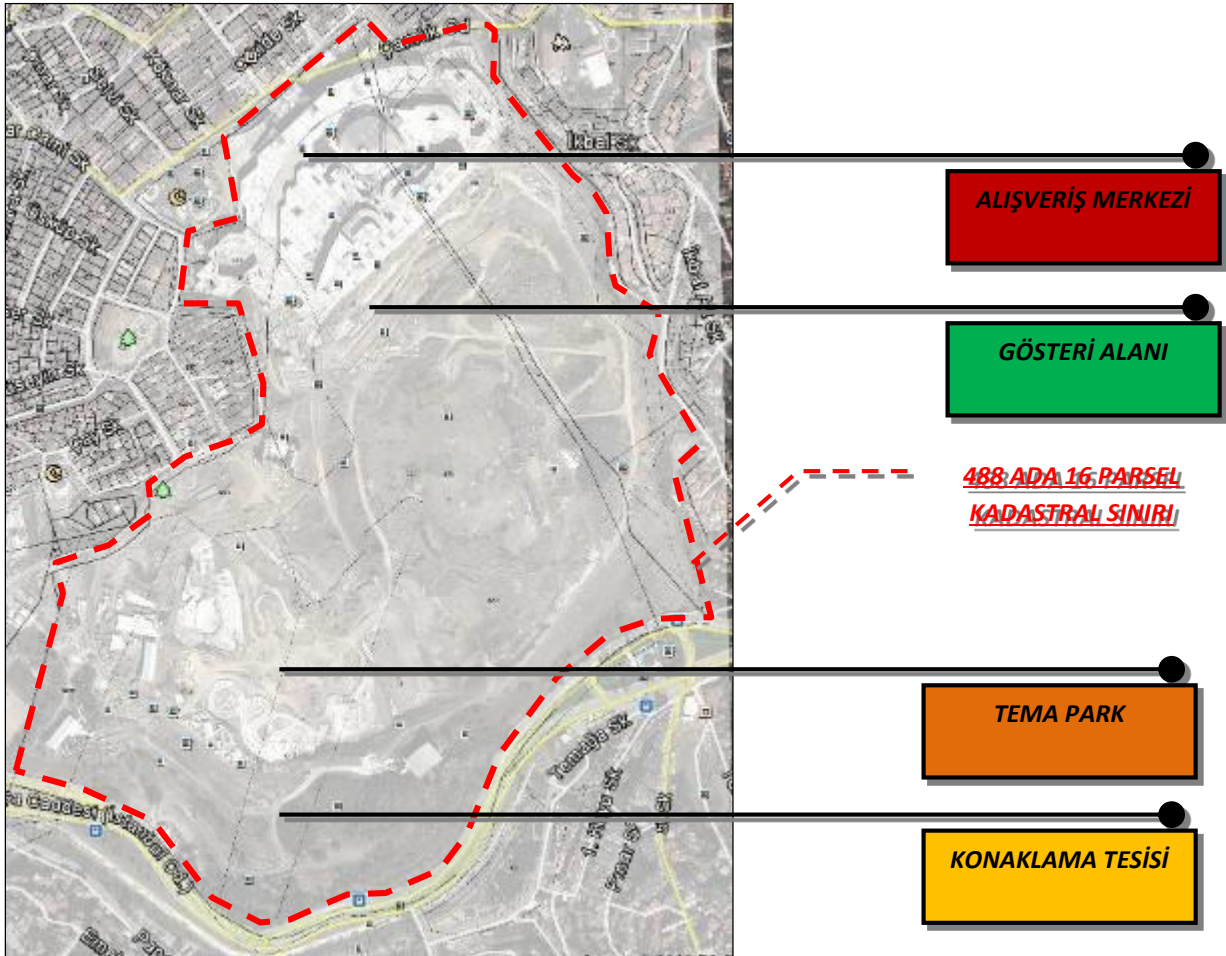
Üst hakkı tesis edilen konu taşınmaza yakın konumda Gaziosmanpaşa Devlet Hastanesi, TEM Avrupa Konutları, Medical Park Gaziosmanpaşa, Yeşilpınar Parkı gibi referans yapılar yer almaktadır. Konu üst hakkı tesis edilen taşınmazın konumlu olduğu bölgede sadece kara yolu toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmekte olup, bölgeye yapılan raylı sistem ulaşım yatırımları ile metro aracılığı ile taşınmaza raylı sistem taşıma araçları ile ulaşım sağlanması hedeflenmektedir.

7.2. Gayrimenkulün Tanımı

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

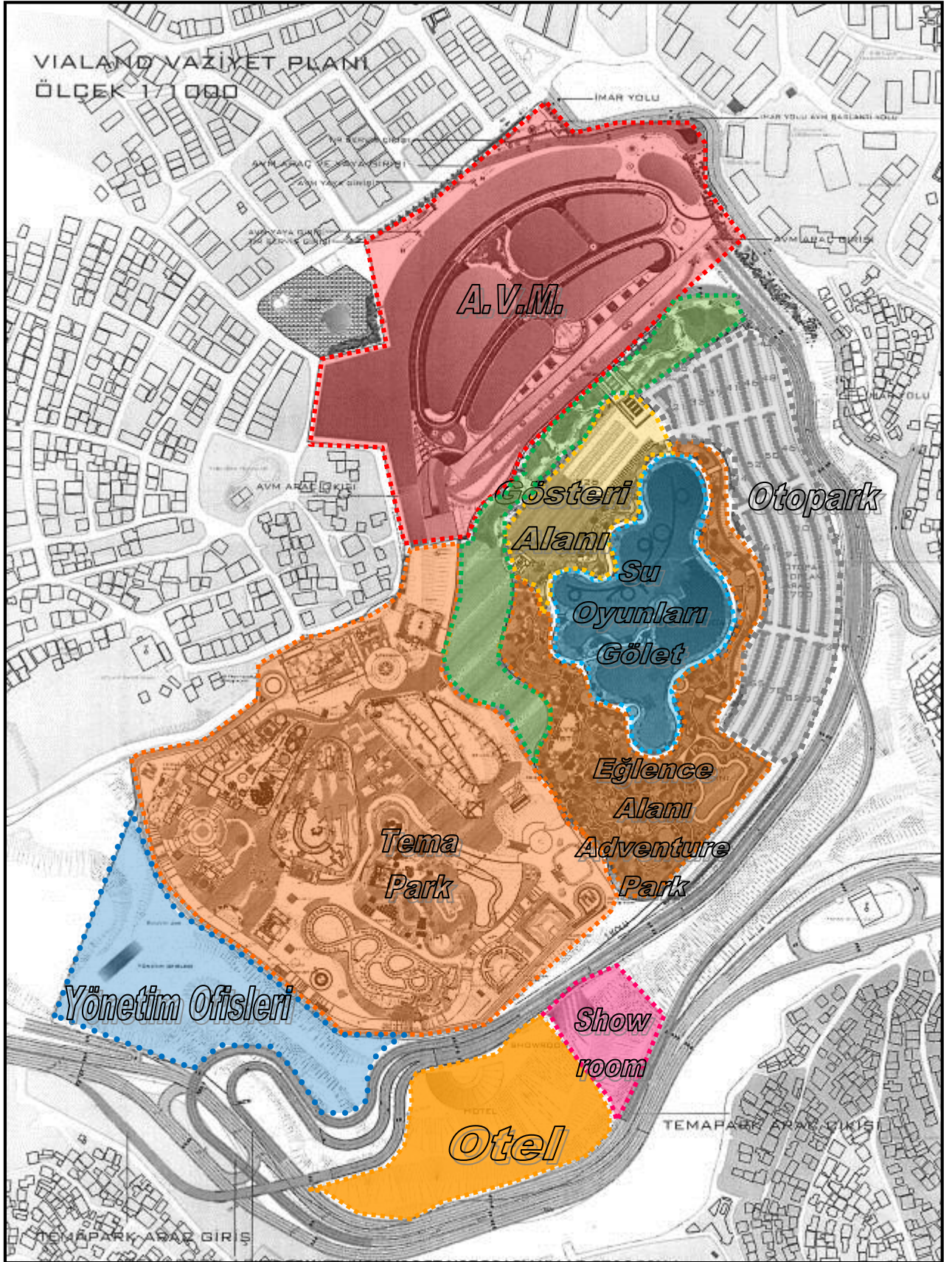
Değerlemeye konu olan üst hakkı İstanbul ili, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 246 pafta, 488 ada, 16 parselde kayıtlı 471.035,45 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde tesis edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin 30 yıl süre ile üst hakkı Güryapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi Ve Dış Ticaret A.Ş. (1/2) ve Bayraktar Kardeşler İnşaat Taahhüt Ve Ticaret A.Ş. (1/2) adına tescil edilmiş olup, değerlendirme tarihi itibarı ile parsel üzerinde Vialand-Temapark, A.V.M., Gösteri Merkezi yer almaktadır. Karma kullanımlı özelliği olan Vialand'da; Temapark, A.V.M., Gösteri Merkezi, Konaklama tesisi, eğlence merkezi, kültür ve spor alanları projelendirilmiştir.

Resim 6. Fonksiyon Analizi



Değerleme tarihi itibari ile üst hakkı tesis edilen parsel üzerinde projelendirilen yapılardan A.V.M., Tema Park ve Gösteri Alanı tamamlanmış olup, otel bloğu henüz inşa edilmemiştir. Parselin düze yakın eğime sahip olan bölümünün kuzey batısında yer alan kısımda konumlu olan A.V.M, gösteri merkezi ve Tema Park alanı değerlendirme tarihi itibari ile faal durumdadır. Parsel üzerinde yer alan Vialand-Temapark, A.V.M. ve Eğlence Merkezi dahilindeki yapı, alan ve fonksiyonlar ve alan bilgileri alt başlıklar halinde detaylı olarak açıklanmıştır.

Resim 7. Vaziyet Planı



Alışveriş Merkezi: Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde A Blok olarak tanımlanan yerinde AVM bloğu olarak kullanılan blok yol kotu altında 4, yol kotu üstünde 3 kat olmak üzere toplam 7 katlı olarak tanımlanmış, toplam 368.876,28 m² yüzölçümlü olarak belirtilmiştir. Açık hava konsepti tasarımı ile özgün mimariye sahip AVM bloğunda 3 adet otopark katı mevcut olup, yapı kullanma izin belgesinde "otel" fonksiyonu olarak belirtilen alan 2. bodrum ve asma katlarda yer almakta olup, 15.05.2014 tarihli "Helen Otelcilik A.Ş. ve Güryapı İnş. A.Ş.&Bayraktar İnş. A.Ş. Adi Ortaklığı" arasında yapılan kira sözleşmesi esaslı ile "Vialand Palace Amusement Park Otel" tarafından kullanılmaktadır. 1. bodrum ve cadde katında mağazalar, 1. katta mağazalar, sinema ve bowling salonu ve aynı katta konumlu food court dahilinde yeme-içme birimleri yer almaktadır.

Resim 8. A.V.M. konum Krokisi



A.V.M. bloğuna Yeşilpınar Mahallesi sınırları dahilinde Çamlık Caddesi cephesinden zemin kat seviyesinden ve Girne Caddesi cephesinden parsel sınırlarına girildiğinde ise 1. bodrum ve 2. bodrum kat seviyelerinden giriş sağlanmaktadır. Değerleme konusu üst hakkı tesis edilen parsel dahilinde yer alan Tema Park Alanı'ndan A.V.M. bloğuna geçiş sağlanmakta olup, cadde katı ve 1. bodrum kat seviyesinden yaya ulaşımı sağlanmaktadır. Halihazırda inşaa faaliyetleri tamamlanmış ve faal olan A.V.M. bloğuna ait Avan proje dahilindeki ticari ünite ve alan verileri tabloda gösterilmiştir.

Değerleme konusu üst hakkı tesis edilen parsel üzerinde yer alan ve Yapı Kullanma İzin Belgesine göre A blok olarak tanımlanan bloğa ait avan projesi üzerinden yapılan hesaplar sonucunda konu A blok 395.739 m² toplam inşaat alanına sahip olup, projesi üzerinden yapılan hesaplar sonucunda katlara göre alan dağılımı ve mevcut kullanım alanları aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

Tablo. 27 A.V.M. Bloğuna Ait Kat Alanları ve Yasal Kullanım Şekilleri

KAT	ALAN (m ²)	OTOPARK ALANI (m ²)	YASAL KULLANIM ALANLARI
2.BODRUM KAT 85 KOTU	56.777	42.338	DEPOLAR, SU DEPOSU, OTOPARK ALANI, HELEN OTEL
88,60 KOTU OTOPARK KATI	56.777	42.344	OTOPARK ALANI
2.BODRUM ASMA KAT	8.706		HELEN OTEL
92,20 KOTU OTOPARK KATI	59.988	42.181	OTOPARK ALANI
1.BODRUM KAT	63.831		MAĞAZALAR
ZEMİN KAT	64.251		MAĞAZALAR, GİRİŞLER
1.KAT	36.233		MAĞAZALAR
2.KAT	35.258		SİNEMA SALONLARINA VE MAĞAZALARA AİT ALANLAR
3.KAT	7.716		SİNEMA SALONLARINA AİT ALANLAR
ÇATI	6.202		TEKNİK ALANLAR
TOPLAM	395.739	126.863	

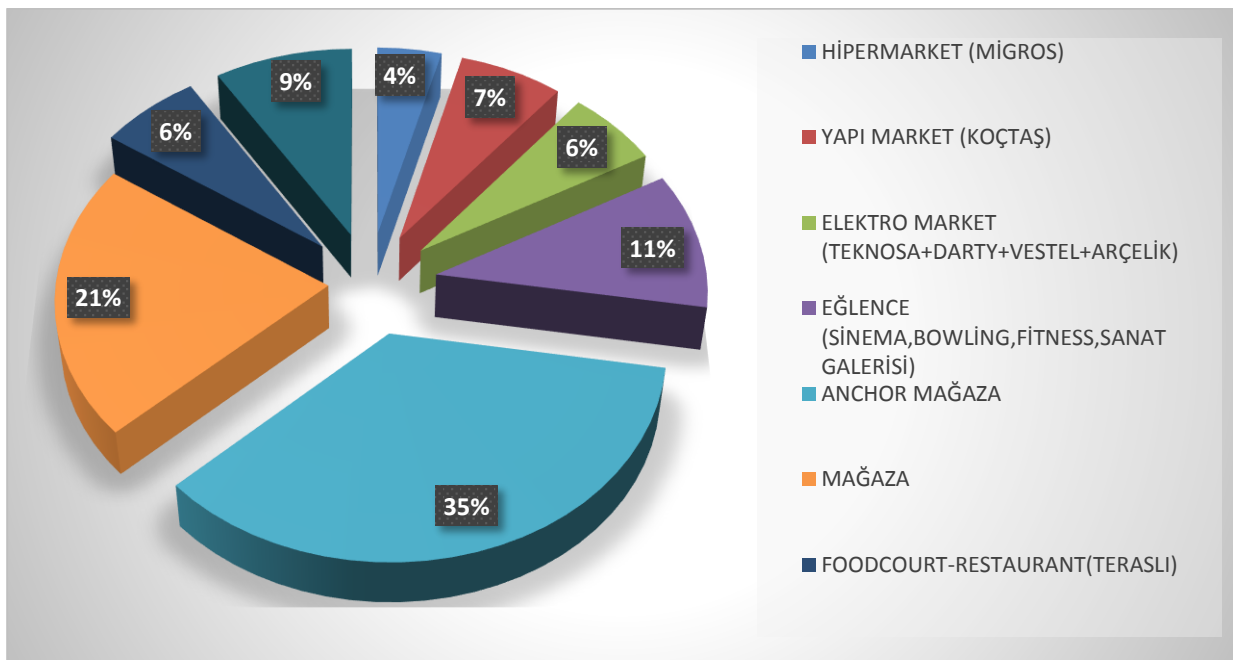
Yerinde yapılan incelemeler ve Avan Projesi üzerinden yapılan hesaplar sonucunda A.V.M dahilinde yer alan mağazalar "Anchor Mağazalar", "Mağazalar", "Hipermarket", "Yapı Market", "Tekno Market", "Eğlence Alanları", "Yeme-İçme Alanları", "Oto Yıkama" olmak üzere farklı kategorilerde sınıflandırılmıştır. "Mağaza" kategorisi dahilinde kapalı alan kullanımı maksimum 500 m² alana sahip üniteler, "Anchor Mağaza" kategorisinde ise A.V.M dahilinde müşteriler adına çekim kabiliyeti olan, zincir markaların kullanımına ait olan üniteler dahil edilmiştir. "Anchor Mağaza" kategorisi dahilinde yer alan üniteler 600-4.500 m² kullanım alanına sahip olup, büyük kullanım alanına ihtiyaç duyan "Yapı Market"ler, "Elektro Marketler", "Hiper Marketler" ayrı ayrı sınıflandırılmıştır. A.V.M. dahilinde konumlu sinema, bowling, sanat galerisi ve fitness alanı gibi alanlar "Eğlence Alanları" olarak sınıflandırılmıştır.

A.V.M. bloğunda üst katta (food court), cadde katında ve 1. Bodrum katta konumlu "Yeme-İçme" alanları tek bir grup dahilinde belirtilmiştir. Avan projesinde ve mahallinde görülen yeme-içme alanlarına ait açık alan kullanımları (terasa alanları) ayrıca hesaplanarak belirtilmiştir.

Tablo. 28 Alışveriş Merkezi Dahilindeki Kullanım Alanları Dağılımı

AVM TİCARİ ALANLAR	
KULLANIM	ALAN(m ²)
HİPERMARKET	4.020
YAPI MARKET	6.510
ELEKTRO MARKET	5.899
EĞLENCE	10.354
ANCHOR MAĞAZA	34.610
MAĞAZA	20.832
FOODCOURT-RESTAURANT(TERASLI)	6.360
OTO YIKAMA	733
BANKA	161
REVİR	75
BOŞ ALAN	8.646
A.V.M. FONKSİYONLU ALAN DAHİLİ TOPLAM KİRALANABİLİR ALANLAR	98.201
HELEN OTELCİLİK A.Ş. TARAFINDAN KİRALANAN ALAN	9.409
BLOK TAMAMINDAKİ TOPLAM KİRALANABİLİR ALANLAR	107.610

Grafik 16. A.V.M. Fonksiyonlu Alanda Dahilindeki Mağaza Karması Dağılımı



Değerleme çalışmasında esas alınan ticari ünite sınıflandırılması dahilinde "otel" olarak nitelendirilen 2. Bodrum kat haricindeki alan göz ardı edildiğinde toplam 98.201 m² mağaza ve ticari alana sahip A blokta, alan olarak yaklaşık %21'i "Mağazalar", yaklaşık %35'i "Anchor Mağazalar", yaklaşık %11'i "Eğlence Alanları", yaklaşık %7'lik kısmı "Yapı Market", yaklaşık %6 oranlarındaki kısımları ise "Yeme-içme", yaklaşık %6'sı "Elektro Market"ler tarafından kullanılmaktadır. İ.B.B. Mesken Müdürlüğü, Yapı Kontrol Daire Başkanlığı'nda incelenen Avan projesinde belirtilen alanlar üzerinden yapılan hesaplar sonucunda A.V.M. bloğunda toplam yaklaşık 107.610 m² kiralanabilir alan planlanmış olup, değerlendirme tarihi itibari ile mahallinde yapılan incelemelerde A.V.M. fonksiyonlu alanda dükkan/mağaza sayısı ve kullanım alanı bazında yaklaşık %9 oranında boşluk olduğu görülmüştür.

Resim 9. A.V.M. Bloğu 1. Bodrum Kat Planı

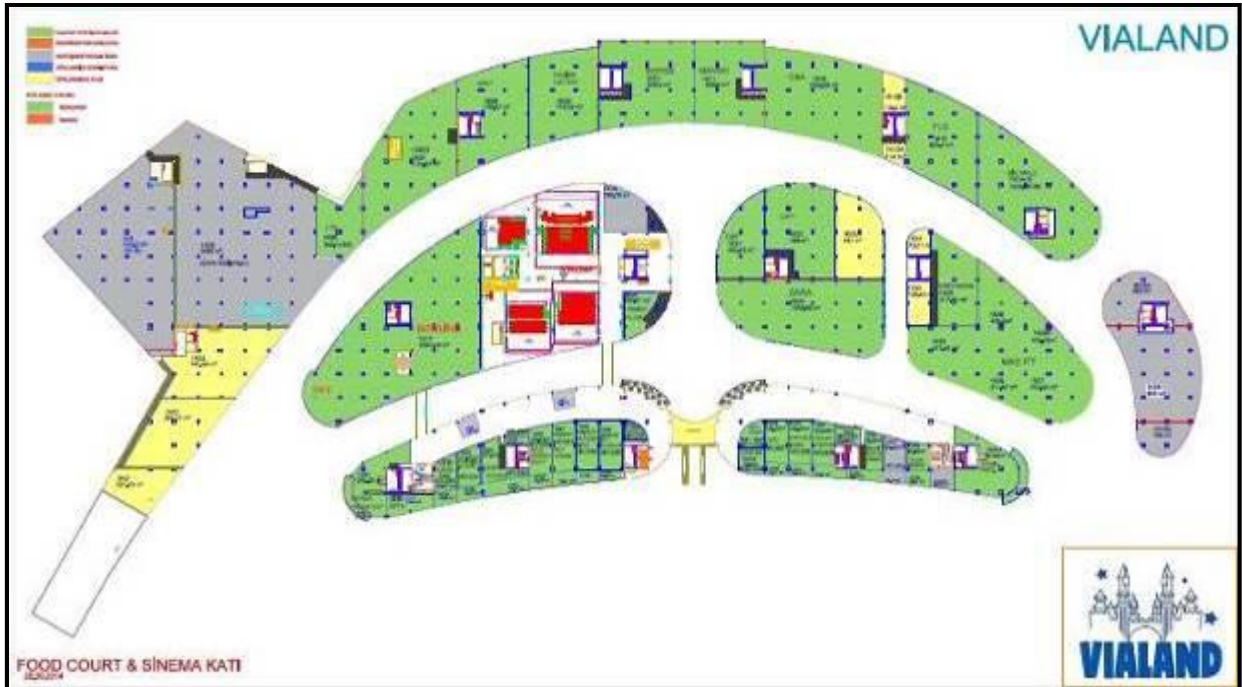


Tablo. 29 1. Bodrum Kat Mağaza Alanları

1. BODRUM KAT	
TOPLAM MAĞAZA ALANI, m ²	: 34.788

Resim 10. A.V.M. Bloğu Zemin (Cadde) Kat Planı**Tablo. 30 Zemin + 1.Kat Mağaza Alanları**

CADDE KATI + 1. KAT	
TOPLAM MAĞAZA ALANI, m ²	: 59.678
TOPLAM KAPALI MAĞAZA ALANI, m ²	: 58.947
TERAS ALANI, m ²	: 730

Resim 11. A.V.M Bloğu 1. Normal Kat (Food Court) Planı**Tablo. 31 Food Court Alanları**

FOOD COURT	
TOPLAM MAĞAZA ALANI, m ²	: 2.928
TOPLAM KAPALI MAĞAZA ALANI, m ²	: 2.270
TERAS ALANI, m ²	: 658

A.V.M dahilinde yaya girişinin yer aldığı konumdaki mağazalar çoğunlukla "Mağazalar" kategorisindeki ticari ünitelerden oluşmaktadır.

Vialand-Temapark, A.V.M., Gösteri Merkezi dahilinde yer alan tüm birimler ortak otopark alanı kullanmakta olup, kapalı otopark alanı olarak belirlenen kısım A.V.M. bloğunun 2. bodrum kat seviyesinden başlamaktadır. Kompleks dahilinde toplam 3 adet otopark katı, toplam 126.863 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca parsel dahilinde yer alan gösteri merkezi ve su sporları alanının güneyinde kalan alanda 3.500 araç kapasiteli açık otopark alanı mevcuttur. Parsel dahilinde yer alan açık ve kapalı otopark alanları yaklaşık 8.000 araç kapasitesine sahiptir.

Tema Park ve Eğlence Alanı: Değerleme konusu üst hakkı tesis edilen 488 ada 16 parsel üzerinde yer alan Vialand-Temapark ve Eğlence Merkezi'nde yer alan Tema Park, parselin güney sınırına yakın konumda yer almakta olup, diğer fonksiyon alanları bahsi geçen tema park alanı ile bağlantılı olarak projelendirilmiştir. Toplam 471.035,45 m² yüzölçümüne sahip olan parsel üzerindeki Tema Park, Yapı Kullanma İzin Belgesinde B blok olarak tanımlanmış olup, Eğlence Parkları fonksiyonlu olarak, toplam 27.790,44 m² alan için inşaat ruhsatı düzenlenmiştir. Tema Park Alanı'na A.V.M. bloğunun konumlu olduğu cepheden giriş sağlanmakta olup, Mayıs 2013 tarihinde faaliyete başlayan işletmenin aktif olduğu Mart-Kasım ayları arasındaki dönem "aktif sezon" olarak tanımlanmıştır. Eğlence Alanı dahilinde 10.000 kişilik konser ve gösteri alanı, peyzaj düzenlemesi yapılan rekreasyon alanı mevcuttur. İ.B.B. Mesken Müdürlüğü, Yapı Kontrol Daire Başkanlığı'nda incelenen avan projesinde, vaziyet planında tema park haricinde, rekreasyon alanları dahilinde Kaykay pisti, pony alanı su oyunları alanı gibi eğlence alanları yer almakta olup, değerlendirme tarihi itibarı ile bahsi geçen donatılar henüz inşa edilmemiştir.

Tema Park alanı mevcut kullanım şekline göre 3 farklı tematik grup başlığı altında toplanmış olup, bunlar; Play Zone, History Zone, Adventure Zone olarak adlandırılmıştır. Tematik gruplar dahilinde toplam 27 adet istasyon yer almakta olup, her bir istasyonun kullanıcı kitlesi güvenlik kriterleri doğrultusunda sınırlandırılmıştır.

Resim 12. Tema Park Vaziyet Planı



A.V.M bloğu cephesinden Tema Park'a giriş yapıldığında Play Zone olarak Adlandırılan Grup dahilinde toplam 13 adet istasyon mevcuttur. Park alanı dahilindeki istasyonlar ve tematik gruplar aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

Tablo. 32 Tema Park Dahilindeki İstasyonlar

<i>PLAY ZONE</i>	<i>HISTORY ZONE</i>	<i>ADVENTURE ZONE</i>
Vialand Şatosu	Fatih'in Rüyası	Hayal Perdesi
Atlıkarınca	Saray Salıncağı	Jet Ski
Minik Kaşifler	Bir Zamanlar İstanbul'da	Viking
Hayal Makinesi	Adalet Kulesi	Maceraperest
Küçük Madenciler		360
Neşeli Çiftlik		Nefeskesen/Roller
Uçan Çocuklar		King Kong
Çarpışan Arabalar		Çılgın Nehir
Mini Kule		Safari Tüneli
Gelin Oynayalım		Zindan
Kahraman İtfaiyeciler		
Minik Yarışçılar		
Vialand Express		

"Play Zone" tematik grubu dahilindeki istasyonlar haricinde bu alan içerisinde dükkan ve mağazalar, emanet odaları, WC'ler, şato yapısı dahilinde ofis birimleri, yeme-içme alanları gibi işlev alanları mevcuttur. "History Zone" tematik grubunda yer alan "Bir Zamanlar İstanbul'da" adlı istasyon dahilinde 3 katlı yapı yer almakta olup, 4 adet dükkan, İşçi Sağlığı Güvenliği birimi gibi ofis alanları, camii, WC'ler yeme-içme alanları mevcuttur. Tema Park dahilinde en büyük kullanım alanına sahip olan "Adventure Zone" dahilinde yeme-içme alanları, WC'ler, mağaza alanları yer almaktadır. Tema Park dahilinde yer alan istasyonların çoğu açık alan kullanımına sahiptir. Parsel dahilinde yer alan Tema Park Alanı dahilinde yer alan istasyonlarda konumlu makinelerle dair bilgi aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

Tablo. 33 Tema Park Ekipman Detayları

Sıra No	Bölümü	Makine Cinsi	Sayı
1	MACERAPEREST	AİLE TİPİ MİNİ ROLLER COASTER	1
2	SAFARİ TÜNELİ	SAFARİ TEMALİ 3D GÖSTERİ	1
3	ZINDAN	KORKU TÜNELİ	1
4	ÇILGIN NEHİR	RAFTING	1
5	KİNG KONG	SALINCAK	1
6	VİKİNG	SU COASTER	1
7	360	DÖNER SALINCAK	1
8	JET SKİ	SU SALINCAĞI	1
9	SARAY SALINCAĞI	SALINCAK	1
10	ADALET KULESİ		1
11	MİNİK KAŞIFLER	BOTLA GEZİNTİ	1
12	FATİHİN RÜYASI	İSTANBULUN FETHİNİN ANLATILĞI GÖRSEL	1
13	ATLI KARINCA	İKİ KATLI DÖNENCE	1
14	MİNİK YARIŞÇILAR	PİSTTE YARIŞMA TRAFİK KURALLARINI ÖĞRENME	1
15	KAHRAMAN İTFAYİECİLER	YANGIN SÖNDÜRME ÜNİTESİ	1
16	KÜÇÜK MADENCİLER	AİLE TRENİ	1
17	NEŞELİ ÇİFTLİK	ÇİFTLİKTE TRAKTÖRLERLE GEZİNTİ	1
18	ÇARPIŞAN ARABALAR		1
19	MİNİK KULE		1
20	UÇAN ÇOCUKLAR		1
21	GELİN OYNAYALIM		1
22	MASAL AĞACI		1
23	NEFES KESEN	ROLLER COASTER	1
24	HAYAL PERDESİ	5D BOYUTLU SİNEMA	1

Sıra No	Bölümü	Makine Cinsi	Sayı
25	HAYAL MAKİNESİ	HAREKETLİ SİMİLATOR	1
26	PARK TRENİ		2
27	ŞELELE		1
28	HİDROFOR	YANGIN HİDRAFORU	3
29	HİDROFOR	TEMİZ SU HİDROFORU	5
30	HİDROFOR	BAHÇE SULAMA	1
31	HİDROFOR	TEMİZ SU BAHÇE	1
32	FAN	DUMAN TAHLİYE FANI	197
33	TRAFÖ	TRAFÖ	6
34	JENARATÖR	JENARATÖR	10
35	FAN	AKSİYEL FAN	26
36	FAN	DUMAN EGZOST FAN	23
37	FAN	MERDİVEN BASINCI FAN	19
38	CHİLLER	ROOFTOP	15

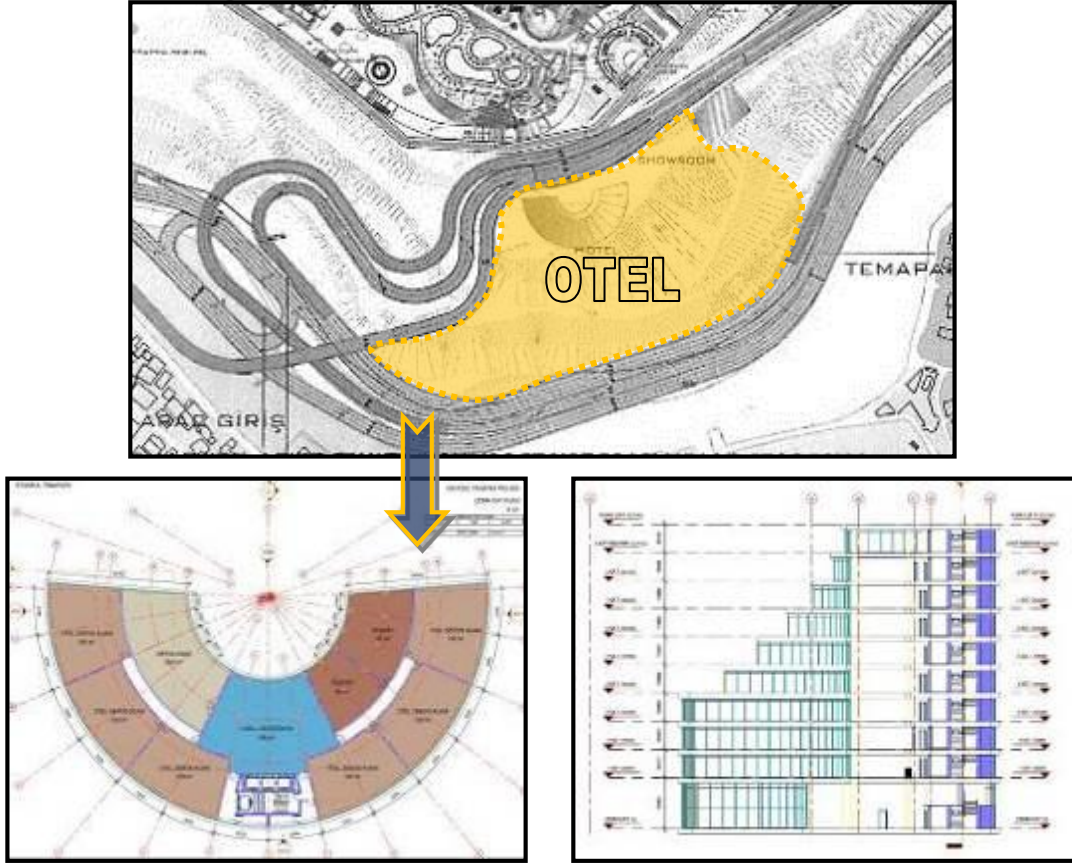
Kullanılmamış İmar Hakkı - Öneri Otel Bloğu: İ.B.B. Mesken Müdürlüğü, Yapı Kontrol Daire Başkanlığı'nda incelenen avan projede, üst hakkı tesis edilen parselin güney bölümünde otel fonksiyonlu blok konumu ve formu belirtilmiştir. Bahsi geçen konumda yer alan otel bloğu için müşteriden temin edilen öneri otel projesinde, zemin+8 normal kat+tesisat katı olmak üzere toplam 10 katlı otel bloğu projelendirilmiştir. Projesinde zemin katta resepsiyon, lobi, 2 adet ticaret ünitesi ve servis alanları, 1 ila 3. normal katlarda her katta 28'er adet otel odası, 4. normal katta 24 adet otel odası, 5. normal katta 20 adet otel odası, 6. normal katta 14 adet odası, 7. normal katta 8 adet otel odası, 8. normal katta 4 adet otel odası, 9. tesista katında ise teknik hacimler yer almaktadır. Otel girişi zemin kat seviyesinde parsel sınırları dahilinde konumlu Tema Park alanının güneyindeki ulaşım aksı cephesinden sağlanmaktadır. Otel Bloğu olarak belirtilen ve işverenden temin edilen proje dahilinde hesaplanan alan ve konaklama birim alanlarına dair veriler tabloda belirtildiği gibidir.

Tablo. 34 Otel Bloğu Kat Alanları ve Oda Sayıları

KAT	NİTELİK	ADET	KAT ALANI, m ²
Zemin	Ticari ünite	1adet 84 m ² mağaza, 1adet 122 m ²	1679
1.N.K.	Oda	28	1436
2.N.K.	Oda	28	1436
3.N.K.	Oda	28	1436
4.N.K.	Oda	24	1241
5.N.K.	Oda	20	1029
6.N.K.	Oda	14	823
7.N.K.	Oda	8	616
8.N.K.	Oda	4	410
9.T.K	Mekanik		209
*TOPLAM	154 Oda, 2 Mağaza		10.315

*Müşteriden temin edilen kat alanlarının Emsal Alan kapsamında tanımlanan alanı içerdiği, Emsal harici alanlar dahilindeki yangın holü, merdiven holü, tesisat alanı, otopark alanı, depo alanları gibi kullanımların toplam aiana dahil edilmediği kanaatine varılmıştır.

Müşteri tarafından geliştirilen ve onaylı avan projesinde vaziyet planında konumu belirtilen Otel fonksiyonlu alan için, 08.09.2013 tarihli 28759 sayılı resmi gazetede yayımlanan Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'te belirtilen minimum emsal harici alanlar tanımlarında belirtilen oran ve alanlar dikkate alınarak toplam inşaat alanı hesaplanmıştır. Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliği ve otel bloğunun planda belirtilen konumunun topoğrafik özellikleri dikkate alınarak yaklaşık %45 oranında emsal harici inşaat alanının inşa edilebileceği öngörülerek, ilave imar hakkı – Otel fonksiyonu için yaklaşık 15.000 m² toplam inşaat alanı hesaplanmıştır.

Resim 13. Otel Bloğu Vaziyet Planı

Kullanılmamış İmar Hakkı-Ticaret: İ.B.B. Mesken Müdürlüğü, Yapı Kontrol Daire Başkanlığı'nda incelenen avan projede, üst hakkı tesis edilen parsel üzerinde yer alan mevcut A.V.M. ve Tema Park alanlarında yapılan inşaat alanları kapsamındaki emsal alanlar belirtilmiştir. Yapılan incelemede mevcut iki adet fonksiyon dahilinde toplam 100.833,02 m² emsal alanın kullanıldığı görülmüş olup, üst hakkına konu parsel için mer'î imar planında Emsal:0,30 olarak belirtilmiştir.

Mer'î planda tanımlanan Emsal alan dikkate alınarak yapılan hesaplar sonucunda üst hakkına konu taşınmaz üzerinde toplam 141.310,64 m² emsal dahili alan inşa edilebileceği hesaplanmış olup, yapılan hesaplara dair bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 35 Emsal Alan Hesabı

ARSA YÜZÖLÇÜMÜ, m ²	471.035,45
EMSAL	0,30
EMSALE DAHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI, m²	141.310,64

Yapılan emsal dahili toplam inşaat alanı hesabı ile, değerlendirme tarihinde konu parsel üzerinde yer alan mevcut yapıların emsal dahili inşaat alanları ve kullanılmamış imar hakkı kapsamında müşteri tarafından geliştirilen otel yapısına ait veriler esas alınarak, değerlendirme tarihi itibarı ile henüz proje geliştirilmemiş ve yasal prosedürleri başlamamış ancak mer'î planda belirtilen notlar kapsamında inşa edilebilecek olan kullanılmamış ilave imar hakkının olduğu görülmüştür.

Yapılan hesaplar doğrultusunda kullanılmamış imar hakkı dahilinde toplam 30.162,62 m² emsal dahili toplam alanın projeye ilave edilebileceği, mevcut tesis bütünündeki fonksiyon dağılımı ve bölgesel dönüşüm yatırımları dikkate alınarak bahsi geçen ilave alanda Ticaret fonksiyonlu proje alanının geliştirilebileceği öngörülmüştür.

Tablo. 36 Kullanılmamış İmar Hakkı-Öneri Ticaret Alanı için Yapılan Emsal Alan Hesabı

BLOK	EMSAL ALAN
A.V.M. + HELEN TURİZM OTEL	94.058,76
TEMA PARK	6.774,26
TOPLAM MEVCUT EMSAL ALAN	100.833,02
KULLANILMAMIŞ İMAR HAKKI-OTEL	10.315,00
KULLANILMAMIŞ İMAR HAKKI-ÖNERİ TİCARET	30.162,62
TOPLAM EMSAL ALAN	141.310,64

Yapılan emsal hesaplarına ilaveten, 08.09.2013 tarihli 28759 sayılı resmi gazetede yayımlanan Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'te belirtilen minimum emsal harici alanlar tanımlarında belirtilen oran ve alanlar dikkate alınarak, yaklaşık %35 oranında emsal harici inşaat alanının inşa edilebileceği öngörülmüş olup ilave imar hakkı- Ticaret alanı için yaklaşık **40.720 m²** toplam inşaat alanı hesaplanmıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

8.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Ana ulaşım arterlerine yakın konumlanması,
- Bölgede kentsel dönüşüm çalışmalarının başlamış olması,
- İstanbul kent ölçeğinde az rastlanabilir büyüklükte bir parsel alanına sahip olması,
- Alışveriş Merkezinin son yıllarda cazibesi artan açık hava konseptinde özgün mimaride olması,
- İstanbul kent ölçeğinde az sayıda mevcut olan ve aktif olan tema park alanına sahip olması.

❖ ZAYIF YANLAR

- Bölgede halihazırda ulaşılabilirliğin ve altyapının yetersiz olması,
- Üst hakkı tesis edilen konu taşınmazın yakın çevresinin plansız gelişmiş olması,

❖ FIRSATLAR

- Eğlence/temapark fonksiyonlu taşınmazın ülke ölçeğinde gerçekleşen ilk örneklerden olması,

❖ TEHDİTLER

- Bölgede gerçekleşen fonksiyon/yapı dönüşüm sürecinin kestirilememesi,
- Eğlence/temapark fonksiyonlu taşınmazın ülke ölçeğinde gerçekleşen ilk örneklerden olması ve bu sebeple ziyaretçi yoğunluğunun üst hakkı süresince doğrusal bir artış grafiği gösterip göstermeyeceğinin yada stabilize olup olmayacağı 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 ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir

kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

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

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

Üst hakkı tesis edilen konu proje için yapılan analizler sonucunda, üst hakkı tesisi edilen projenin 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 "Temapark Alanı" 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 ilinde 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 Eyüp ilçesi, başta ilçeye yapılan kentsel dönüşüm yatırımları ile demografik ve ekonomik yapının gelişim ve değişim gösterdiği başlıca ilçelerimizdendir. İlçede toplam mahalle nüfusunun yüksek olduğu Akşemsettin ve Yeşilpınar mahallelerinde yapılan raylı sistem toplu taşıma araçları ve istasyonlarına olan yatırımlar ile özellikle markalı konut projelerinin adedi ve sayısı artmaktadır.

Değerleme bütününde taşınmazın konumlu olduğu bölgeye yapılan gayrimenkul yatırımları ve imar planları ile tanımlanan gelişim eğilimleri doğrultusunda bölgenin taşıdığı potansiyel ekonomik ve demografik gelişimler dikkate alınarak alt başlıklarda değinilen değerlendirme teknikleri kullanılarak değer takdir edilmiştir.

Mülkiyeti İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan İstanbul ili, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 246 pafta 488 ada 16 parsel parsel nolu taşınmaz üzerinde *Güryapı İnş. Taah. Tur. San. Ve Dış Tic. A.Ş. ve Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. arasında düzenlenen 01.04.2011 tarihli 30 yıl süreli üst hakkının pazar değeri takdir edilirken "Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi" ve "Gelir İndirgeme Yöntemi" kullanılmıştır. Değerlemesi yapılan üst hakkına benzer veya ikame olabilecek başka bir üst hakkı satışı veya pazarda istenen veya teklif edilen bir fiyat bilgisi bulunamadığından emsal karşılaştırma yöntemini doğrudan*

kullanmak mümkün olmamıştır. Ancak "Emsal Karşılaştırma Yöntemine" göre piyasadaki elde edilen veriler "Gelir İndirgeme Yöntemi" için gereken varsayımların oluşturulmasında referans alınmıştır.

8.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu üst hakkı tesis edilen parsel üzerinde yer alan mevcut "Vialand-Temapark, A.V.M., Gösteri Merkezi" dahilinde yer alan AVM, Tema Park, kullanılmamış imar hakkı kapsamında müşteri tarafından geliştirilen öneri Otel ve yine kullanılmamış imar hakkı kapsamında geliştirilen ticaret alanına ilişkin yapılan incelemeler Pazar Araştırmaları başlığı altında verilmiştir.

8.3.1.1. Pazar araştırmaları

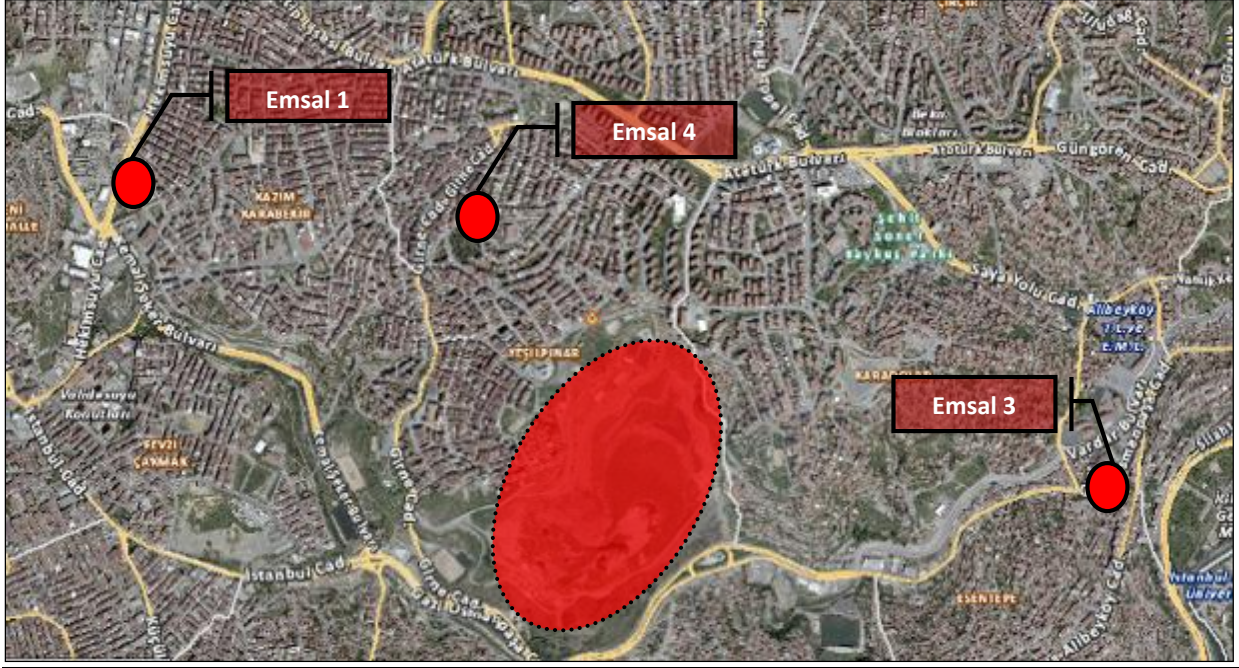
✓ **ARSA PAZARI**

Emsal 1. Değerleme konusu üst hakkı tesis edilen parselde yakın konumda Gaziosmanpaşa Kazımkarabekir Mahallesi sınırları dahilinde, Hekimsuyu Caddesi'ne cepheli 1.850 m² yüzölçümüne sahip, E:3,0 yapılanma koşulları ile "Ticaret" alanında kalan 1.850 m² yüzölçümüne sahip arsa 6.500.000 USD bedel ile satılıktır. Yapılan görüşmede emsal taşınmaz için 12.000.000 TL teklif edildiği ancak maliğin teklif edilen fiyatı düşük bulunduğu beyan edilmiştir. (Birim Arsa Değeri=**3.514 USD/m²**) (İrtibat: Taka Emlak: 532 2921886) (Emsal taşınmaz konum ve büyüklük özellikleri açısından değerlendirme konusu projenin yer aldığı parselden dezavantajlı durumdadır.)

Emsal 2. Değerleme konusu üst hakkı tesis edilen parselde yakın konumda Yeşilpınar Mahalle sınırları dahilinde, Veysel Karani Camii'ye yakın konumda yer alan 208 m² yüzölçümüne sahip Hmaks: 12,50 m. yapılanma koşulları ile konut alanında kalan arsanın Eylül 2015'te 1.000.000 TL bedel ile satıldığı beyan edilmiştir. (Birim Arsa Değeri=**4.808 TL/m²**) (İrtibat: Alpman Gayrimenkul:507 4517230) (Emsal taşınmaz konum ve imar fonksiyonu açısından değerlendirme konusu projenin yer aldığı parselden avantajlı durumdadır.)

Emsal 3. Değerleme konusu üst hakkı tesis edilen parselde yakın, Alibeyköy Vardar Bulvarı ile Gaziosmanpaşa Caddesi arasında konumlu, çift yola cepheli 1.620 m² yüzölçümlü TAKS: 0,70, Hmaks: 15,50 m. Yapılanma koşullarıyla Ticaret alanında kalan arsa 10.530.000 TL bedel ile satılıktır. (Birim Arsa Değeri=**6.500 TL/m²**) (İrtibat: Sahibinden: 535 3682127) (Emsal taşınmaz konum ve büyüklük özellikleri açısından değerlendirme konusu projenin yer aldığı parselden dezavantajlı durumdadır.) (Emsal taşınmaz için mer'î planda tanımlanan Emsal yapılanma koşulu bilgisi paylaşılmamıştır.)

Emsal 4. Değerleme konusu üst hakkı tesis edilen parselde yakın konumda Yeşilpınar Mahalle sınırları dahilinde, Veysel Karani Camii'ye yakın konumda yer alan 275 m² yüzölçümlü Konut imarlı arsanın yaklaşık 1 sene önce 1.200.000 USD civarında bedel ile satıldığı beyan edilmiştir. (Birim Arsa Değeri= **4.364 USD/m²**) (İrtibat: İletişim Emlak: 532 3002608) (Emsal taşınmaz yapılanma koşulları, konum ve büyüklük özellikleri açısından değerlendirme konusu projenin yer aldığı parselden dezavantajlı durumdadır.) (Emsal taşınmaz için mer'î planda tanımlanan Emsal yapılanma koşulu bilgisi paylaşılmamıştır.)

Resim 14. Emsal Haritası✓ **OTEL PAZARI**

İstanbul kent ölçeğinde ve Eyüp ilçe sınırları içerisinde yer alan turizm tesisleri ile ilgili elde edilen veriler aşağıda sıralanmıştır. Gerçekleşen oda satış fiyatlarının belirlenmesi adına emsal tüm otellerin aynı dönem içerisindeki gecelik oda fiyatları araştırılmış olup, oda satışlarının bazı otellerde TL, bazı otellerde ise Euro döviz para birimi üzerinden gerçekleşmesi sebebi ile tüm veriler TL para birimine çevrilmiştir.

WOW İSTANBUL HOTEL	
	Konum: Havaalanı Mevkii, Yeşilköy, İstanbul
	Tesis Yapım Yılı: -
	Kurulu Alan: -
	Toplam Oda Sayısı: 275
	Toplam Yatak Sayısı: 550
	Oda Fiyatları: Standart Oda: Tek kişi = ~ 286 TL+KDV (Kahvaltı Dahil)
Genel Özellikleri:	Marmara Denizi sahiline 5 km mesafede, Atatürk Havalimanı'nın yanında konumlanmış olan WOW İstanbul Hotel'de 36 executive, 3 süit oda ve 236 standart oda bulunmaktadır. Toplamda 550 yataklı olan otelin lobi katında 200 kişi kapasiteli, davet ve organizasyonların gerçekleştirilebileceği toplantı salonu yer almaktadır.
SHERATON İSTANBUL ATAKÖY HOTEL	
	Konum: Marina Mevkii, Ataköy, İstanbul
	Tesis Yapım Yılı: 2009
	Kurulu Alan: -
	Toplam Oda Sayısı: 285
	Toplam Yatak Sayısı: 411
	Oda Fiyatları: Standart Oda: Tek kişi = ~443 TL +KDV
Genel Özellikleri:	Marmara Denizi sahilinde, 40.000 m ² alan üzerinde konumlanmış olan Sheraton İstanbul Ataköy Hotel, Atatürk Havalimanı'na yaklaşık 8 km uzaklıktadır. 2009 yılında inşa edilen 5 yıldızlı otelde tamamı deniz manzaralı toplam 285 oda, 9 toplantı, 2 balo salonu, açık ve kapalı yüzme havuzu ile otelin kendisine ait otopark alanı mevcuttur.

RENAISSANCE POLAT HOTEL		
	Konum:	Yeşilyurt Mevkii, Yeşilköy, İstanbul
	Tesis Yapım Yılı:	-
	Kurulu Alan:	-
	Toplam Oda Sayısı:	414
	Toplam Yatak Sayısı:	650
	Oda Fiyatları:	Standart Oda: Tek kişi = ~473 TL +KDV (Kahvaltı 50 TL)
Genel Özellikleri:	Marmara Denizi sahilinde konumlanmış olan Sheraton Renaissance Polat Hotel, Atatürk Havalimanı'na yaklaşık 4 km uzaklıktadır. Otelde deniz manzaralı ve şehir manzaralı toplam 414 odası, 11 toplantı, 1 balo salonu, açık ve kapalı yüzme havuzu ile fitness merkezi bulunmaktadır.	
TİTANİC PORT HOTEL		
	Konum:	Bakırköy, İstanbul
	Tesis Yapım Yılı:	-
	Kurulu Alan:	-
	Toplam Oda Sayısı:	181
	Toplam Yatak Sayısı:	360
	Oda Fiyatları:	Standart Oda: Tek kişi 356 TL+KDV (Kahvaltı Dahil)
Genel Özellikleri:	Atatürk Havalimanı'na yaklaşık 4 km mesafede yer alan Titanic Port Hotel Capacity ve Carousel gibi alışveriş merkezlerine yürüme mesafesinde konumlandırılmıştır. Marmara Denizi ve Ataköy Marina manzaralı toplam 181 odası ve 360 yatak kapasitesi bulunan otelde ısıtmalı kapalı yüzme havuzu, hamam-sauna, spor salonu bulunmaktadır.	
WYNDHAM İSTANBUL-OLD CITY		
	Konum:	Kapalı Çarşı Mevkii, Beyazıt, İstanbul
	Tesis Yapım Yılı:	2008
	Kurulu Alan:	-
	Toplam Oda Sayısı:	265
	Toplam Yatak Sayısı:	450
	Oda Fiyatları:	Standart Oda: Tek kişi =~ 407 TL+KDV (Kahvaltı Dahil)
Genel Özellikleri:	1922 yılında Milli Mimarlık Akımı'nın öncülerinden Mimar Kemalettin tarafından yapılan Tayyare Evleri'nin restore edilmesiyle ortaya çıkan Wyndham Istanbul Old City Hotel, hem döneminin hem de günümüzün mimari anlamda en özel binalarından oluşan bir yapıdır. Topkapı Sarayı, Yerebatan Sarnıcı, Sultan Ahmet Camii gibi tarihi yapıları ve Kapalı Çarşı'ya yürüme mesafesinde yer almaktadır. Otelde 4 adet toplantı salonu ve istek üzerine sunulan ulaşım araçları mevcuttur.	
BARCELO ERESİN TOPKAPI HOTEL		
	Konum:	Topkapı, İstanbul
	Tesis Yapım Yılı:	2004
	Kurulu Alan:	-
	Toplam Oda Sayısı:	249
	Toplam Yatak Sayısı:	508
	Oda Fiyatları:	Standart Oda : Tek kişi =~ 283 TL+KDV (Kahvaltı Dahil)
Genel Özellikleri:	2004 yılında inşa edilen Barcelo Eresin Topkapı Hotel, tarihi yarımadanın merkezinde yer almaktadır. Otelde en büyüğü 750 kişi kapasiteli olan toplamda 1500 kişi kapasiteli 12 adet toplantı salonu, ısıtmalı kapalı yüzme havuzu, sağlık-güzellik merkezi, spor salonu mevcuttur.	

DOUBLE TREE BY HİLTON-OLD TOWN	
	Konum: Beyazıt, İstanbul
	Tesis Yapım Yılı: 2011
	Kurulu Alan: -
	Toplam Oda Sayısı: 171
	Toplam Yatak Sayısı: -
	Oda Fiyatları: Standart Oda : Tek kişi = ~244 TL+KDV (Kahvaltı Dahil)
Genel Özellikleri:	2011 yılında açılan ve toplamda 171 oda ile hizmet veren 5 yıldızlı otel Haliç'e 1 km, Atatürk Havalimanı'na ise yaklaşık 15 km mesafededir. Otelde hidrmasajlı havuz, sağlık-spa ve masaj merkezi ile araba kiralama konusunda yardımcı olan bir tur rehberi mevcuttur.
THE RİTZ CARLTON	
	Konum: Süzer Plaza, Elmadağ, İstanbul
	Tesis Yapım Yılı: 2001
	Kurulu Alan: 110.285 m ²
	Toplam Oda Sayısı: 244
	Toplam Yatak Sayısı: 306
	Oda Fiyatları: Standart Oda : Tek kişi = 935 TL+KDV (Kahvaltı 96 TL)
Genel Özellikleri:	2001 yılında inşa edilen, 110.285 m ² kapalı alana sahip, çok fonksiyonlu Süzer Plaza kapsamında yer alan Ritz Carlton, Taksim meydanına 15 dakikalık yürüme mesafesinde konumlandırılmıştır. Boğaz ve park manzaralı toplam 244 odalı ve 306 yataklı olan 5 yıldızlı otelde ek olanaklar arasında 6 adet toplantı salonu, sezonluk açık havuz, spa merkezi ve spor salonu mevcuttur.
CONRAD HOTEL	
	Konum: Beşiktaş, İstanbul
	Tesis Yapım Yılı: 1992
	Kurulu Alan: 56.000 m ²
	Toplam Oda Sayısı: 590
	Toplam Yatak Sayısı: 1300
	Oda Fiyatları: Standart Oda : Tek kişi = 400 TL+KDV (Kahvaltı 96 TL)
Genel Özellikleri:	1992 yılında inşa edilen Conrad İstanbul şehir merkezinde, Beşiktaş'ta konumlandırılmıştır. 56.000 m ² kapalı alana sahip olan, 17 katlı, uluslararası 5 yıldızlı otel 590 odalı ve 1300 yatak kapasitelidir. Otelde en büyük salon kapasitesi 1500 kişi olan 30 toplantı salonu, 2 balo salonu, açık kapalı yüzme havuzu, spor salonu mevcuttur.
SWISS HOTEL THE BOSPHORUS	
	Konum: Beşiktaş, İstanbul
	Tesis Yapım Yılı: 1991
	Kurulu Alan: 80.000 m ²
	Toplam Oda Sayısı: 497
	Toplam Yatak Sayısı: -
	Oda Fiyatları: Standart Oda : Tek kişi = 400 TL+KDV (Kahvaltı 96 TL)
Genel Özellikleri:	Otel İstanbul Avrupa yakasında Beşiktaş sınırları içerisinde Maçka mevkiinde Dolmabahçe sarayının arkasında yer almaktadır. 80.000m ² inşaat alanına sahip 5 yıldızlı otel bir ana bina ve daha uzun konaklamalar için tasarlanmış bir ek binadan oluşmaktadır. 497 oda ile hizmet veren otel 1991 yılında hizmete girmiştir.

➤ EYÜP İLÇESİ YAKIN ÇEVRE OTELLERİ

TURQUHOUSE BOUTIQUE HOTEL	
	Konum: Eyüp, İstanbul
	Tesis Yapım Yılı: 2002
	Niteliği: 4 yıldız
	Toplam Oda Sayısı: 67
	Toplam Yatak Sayısı: 115
	Oda Fiyatları: Tek Kişilik Standart Oda=~ 135 TL (K.D.V. ve Açık Büfe Kahvaltı Dahil)
Genel Özellikleri:	Eyüp İlçesi'nde Pierre Loti tepesinde konumlu olan Haliç isimleriyle adlandırılmış 7 konaklı 4 yıldızlı otel, 1 suit, 1 aile odası, 1 özürlü odası, 12 sigarasız oda ve 67 standart odalıdır. Toplamda 115 yatak kapasitelidir. Otelde 100 kişilik seminer ve toplantı odası, hamam-sauna, bilgisayarlı özel toplantı odası ve ücretsiz otopark hizmetleri mevcuttur.
GRAND S HOTEL	
	Konum: Eyüp, İstanbul
	Tesis Yapım Yılı: -
	Niteliği: 4 yıldız
	Toplam Oda Sayısı: 109
	Toplam Yatak Sayısı: 230
	Oda Fiyatları: Tek Kişilik Standart Oda=~ 129 TL (K.D.V. Dahil)
Genel Özellikleri:	Bayrampaşa İlçesi'ne bağlı Esenler Semtinde otogar alanının karşısında konumlanmış olan 4 yıldızlı Grand S Hotel, 103 standart, 5 junior suit, 1 king suite olmak üzere toplam 109 oda, 230 yatak kapasitelidir. Otelde 300 kişi kapasiteli 2 adet seminer ve toplantı odası ve 1 adet balo salonu, ücretli otopark alanı, hamam-sauna ve güzellik merkezi mevcuttur.
HİLTON GARDEN INN İSTANBUL GOLDEN HORN	
	Konum: Söğütözü, Eyüp, İstanbul
	Tesis Yapım Yılı: -
	Niteliği: 4 yıldız
	Toplam Oda Sayısı: 210
	Toplam Yatak Sayısı: -
	Oda Fiyatları: Çift Kişilik Evolution Oda=~240 TL (K.D.V., Kahvaltı Dahil)
Genel Özellikleri:	Eyüp İlçe sınırları dahilinde konumlu ote bünyesinde 4 Süit, 4 Teras ve 3 engelli odayı da içeren toplam 210 oda, 24 Saat kullanıma açık Spor Salonu, 24 saat hizmet veren İş Merkezi, 650 metrekare kullanım alanlı toplantı odaları ve Balo Salonu mevcuttur.
GÜMÜŞ PALAS HOTEL	
	Konum: Gaziosmanpaşa, İstanbul
	Tesis Yapım Yılı: -
	Niteliği: 3 yıldız
	Toplam Oda Sayısı: 65
	Toplam Yatak Sayısı: 140
	Oda Fiyatları: Tek Kişilik Standart Oda=~103 TL (Kahvaltı Dahil)+K.D.V.
Genel Özellikleri:	Gaziosmanpaşa İlçesi'ne bağlı 3 yıldızlı otel bünyesinde 65 Oda ve 140 Kişi yatak kapasiteli konaklama imkanı, Restaurant, Açık Büfe Kahvaltı, Wireless, Oda Servisi, Konferans Salonu, Kuru Temizleme, Hava Alanı Transferi hizmetleri bulunmaktadır. Tesis dahilinde 120 Kişilik konferans salonu mevcut olup, toplantı imkanı da sunmaktadır.

✓ **A.V.M. PAZARI**

Değerlemeye konu üst hakkı tesis edilen parselde yakın ve benzer konumda, proje özellikleri açısından benzer mimari özelliklere sahip alışveriş merkezleri incelenmiş olup elde edilen veriler sıralanmıştır.

FORUM İSTANBUL

Yatırımcılığını Multi Corporation'ın Türkiye iştiraki olan Multi Turkmall'un üstlendiği Forum İstanbul Projesi, 2009 yılında Bayrampaşa'da hizmete açılmıştır. Proje, yaklaşık 188.000 m² arsa alanı üzerinde 175.000 m² kiralanabilir alana sahiptir. Toplamda 495.000 m² inşaat alanına sahip olan projede 265 adet mağaza ve 5000 araç kapasiteli otopark alanı mevcuttur. Forum İstanbul Projesinde İKEA, Praktiker, Bimeks, Teknosa gibi büyük teknoloji merkezi ve ev dekorasyon alanları bulunmaktadır.

ARSA ALANI (m ²)	KİRALANBİLİR ALAN (m ²)	MAĞAZA SAYISI	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
188.000	175.000	265	2009 (Tamamlanmış)

MARMARA FORUM

Bakırköy ilçesi, Osmaniye mahallesi sınırları içinde yatırımcılığını Multi Corporation'ın Türkiye iştirakinin üstlendiği alışveriş merkezi Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından tasarlanmıştır. 375.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 135.000 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Marmara Forum bünyesinde alışveriş alanlarının yanı sıra çalışma ofislerinin bulunduğu Garden Office adlı bir blok da bulunmaktadır. Marmara Forum 300 marka ile 2011 yılında açılmıştır. Türkiye'nin en büyük Carrefour, Bauhaus, D&R, Decathlon, Cinemaximum, H&M markalarına sahip olan alışveriş merkezinde 5000 metrekarelik teras ve spor salonu bulunmaktadır.

ARSA ALANI (m ²)	KİRALANBİLİR ALAN (m ²)	MAĞAZA SAYISI	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
375.000	135.000	300	2011 (Tamamlanmış)

AQUA FLORYA

Bakırköy ilçesi, Şenlikköy mahallesi sınırları içinde projenin işletmeciliğini Nuhoğlu İnşaat, Metal Yapı Konut, Alt ve Üst Yapı İnşaat ve Nas İnşaat gibi 4 şirketin üstlendiği bir konsorsiyum yürütülmüştür. 04 Ekim 2012 günü açılan Aqua Florya Alışveriş ve Yaşam Merkezi 99.147 m² yüzölçümlü arsa üzerindeki kurulu olup, 152.000 m² inşaat alanı dahilinde 140 mağaza ünitesi ile toplam 45.000 m² kiralabilir alana sahiptir. Aqua Florya'da 45.000 m² kapalı otopark alanı, 900 kişi oturma kapasiteli açık amfi tiyatrosu, 1280 kişi kapasiteli 11 adet sinema salonu, 52.000 m²'lik peyzaj ve yürüme alanları, sergi alanları ve kültürel alanlar, 13.000 m²'lik büyük bir meydan, Açık Pazar yeri mevcuttur.

ARSA ALANI (m ²)	KİRALANBİLİR ALAN (m ²)	MAĞAZA SAYISI	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
99.147	45.000	140	2012 (Tamamlanmış)

✓ **EĞLENCE TEMALİ KARMA PROJELER:****İSTANBUL SEA LIFE AKVARYUM**

Türkiye'nin ilk dev akvaryumu İstanbul Sea Life Akvaryum 22 Ekim 2009'da 'Forum İstanbul/Bayrampaşa'da ziyarete açılmıştır. 17 milyon Euro'luk bir yatırım ile hayata geçirilmiştir. 8.000 m²'lik alanda, 80 metrelik cam sualtı gözlem tüneliyle dünyanın en büyük akvaryumları arasına girmiştir. Açılışının ilk 5 ayında 500.000'in üzerinde rekor bir ziyaretçi sayısına ulaşmış, birinci yılını doldurmadan 1 milyonuncu ziyaretçisini ağırlamıştır. 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 akvaryum giriş ücretleri 29,50-41,00 TL aralığında değişmektedir.

ORTALAMA YILLIK ZİYARETÇİ SAYISI (KİŞİ)	GİRİŞ ÜCRETİ (TL/KİŞİ)	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
~1.000.000	29,50-41,00	2009 (Tamamlanmış)

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 29-42 TL aralığında değişmektedir.

ORTALAMA YILLIK ZİYARETÇİ SAYISI	GİRİŞ ÜCRETİ	PROJE TAMAMLANMA
1.200.000	29-42	2011 (Tamamlanmış)

TEMA WORLD PROJESİ - HALKALI

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 başlanan projenin 2016 yılında tamamlanması hedeflenmektedir. Proje kapsamında 500.000 m² konut, 235.000 m² fuar alanı, otel ve kongre merkezi, 450.000 m² tema park ve 315.000 m² alan AVM ve ticari ünite alanı olarak planlanmıştır.

1.600.000 m² alanda faaliyet gösterecek olan Tema World olarak adlandırılan tema park dahilinde yılda toplam 3.000.000 kişi ziyaretçi beklentisi belirtilmiştir.

ORTALAMA YILLIK ZİYARETÇİ SAYISI (KİŞİ)	GİRİŞ ÜCRETİ (TL/KİŞİ)	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
Beklenti=~3.000.000	-	2016 Yılında tamamlanması bekleniyor. (NaTamam)

VIASEA TEMAPARK		
		
<p>Tuzla sınırları içerisinde, viamarin projesi dahilinde yer alan Viasea Tema Park Temmuz 2015'te açılmıştır. Bayraktar Holding tarafından gerçekleştirilen yatırım, marina temalı proje kapsamında konumlu olup, tema parkta toplam 35 ayrı eğlence ünitesi yer almaktadır. Ücretlendirme politikası olarak her bir ünite için farklı farklı fiyatın konulduğu tema parkta 5 ila 25 TL/Kişi arasında değişen ünite ücretleri yer almaktadır. Park giriş ücreti ise 5 TL/Kişi olarak belirtilmiştir.</p>		
ORTALAMA YILLIK ZİYARETÇİ SAYISI (KİŞİ)	GİRİŞ ÜCRETİ (TL/KİŞİ)	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
-	Giriş Ücreti 5 TL/Kişi Ünite Başına 5-25 TL/kişi	Tamamlanmış

8.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

✓ **ARSA PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Eyüp ve Gaziosmanpaşa ilçe sınırları içerisinde yer alan satışa sunulmuş emsal arsalar araştırılmış olup, pazarda arza sunulan emsal arsaların konum, büyüklük ve imar durumu özellikleri açısından değerlendirme konusu üst hakkının konumlu olduğu taşınmazdan dezavantajlı olduğu görülmüştür.

Yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme konusu üst hakkı tesis edilen parselin ulaşım ilişkileri, büyüklük, imar durumu ve konum avantajları dikkate alındığında bölgede oluşan mevcut arsa pazarındaki emsal taşınmazların üst hakkına konu taşınmaz için direkt olarak emsal teşkil edemeyeceği düşünülmektedir. Değerleme tarihi itibari ile konu parselin bulunduğu bölgede yapılan kentsel dönüşüm yatırımları dolayısı ile oluşan spekülasyon pazar verileri elimine edilemediğinden, üst hakkına konu parselin arsa değerinin takdirinde Emsal Karşılaştırma Analizi ile elde edilen veriler kullanılmamış olup, Eyüp Belediyesi 2016 yılı Arsa Rayiç Bedelleri esas alınarak taşınmaza arsa değeri takdir edilmiştir. Konu ile ilgili detaylı bilgi ve hesaplar "Maliyet Oluşumları Analizi" başlığı altında belirtildiği gibidir.

✓ **OTEL PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

İstanbul kent ölçeğinde ve Eyüp ilçe sınırları içerisinde yer alan turizm tesisleri ile ilgili yapılan araştırmalar sonucunda İstanbul sınırları dahilinde konumlu zincir markalar tarafından işletilen otellerdeki gecelik oda fiyatı ortalama 120 Euro/Oda olarak gözlemlenmiştir. Değerleme konusu üst hakkı tesis edilen parselin yakın konumda yer alan mevcut konaklama tesis alanları incelendiğinde ise oda kapasitesi ve donatı alanlarına bağlı olarak değişen otel kategorilerinde gecelik oda fiyatının 65-200 Euro arasında olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu üst hakkı tesis edilen parselin 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 parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan otel bloğunda gecelik oda fiyatlarının 2016 yılı için **83 Euro/Oda** olacağına kanaat edilmiştir.

Tablo. 37 Emsal Otel Verileri Tablosu

Otel	Niteliği	Oda Sayısı	Oda değerleri
WOW İSTANBUL HOTEL	5 yıldız	275	90 €+KDV
SHERATON İSTANBUL ATAKÖY HOTEL	5 yıldız	285	139 €+KDV
RENAISSANCE POLAT HOTEL	5 yıldız	414	149 €+ KDV
TİTANİC PORT HOTEL	5 yıldız	181	112 €+KDV
WYNDAM İSTANBUL-OLD CITY	5 yıldız	265	128 €+KDV
BARCELO ERESİN TOPKAPI HOTEL	5 yıldız	249	89 €+KDV
DOUBLETREE BY HİLTON-OLD TOWN	5 yıldız	171	77 €+KDV
THE RİTZ CARLTON	5 yıldız	244	294 €+KDV
CONRAD HOTEL	5 yıldız	590	126 €+KDV
SWISS HOTEL THE BOSPHORUS	5 yıldız	497	126 €+KDV
TURQUHOUSE BOUTIQUE HOTEL	4 yıldız	67	43 €+KDV
GRAND S HOTEL	4 yıldız	109	41 €+KDV
HİLTON GARDEN İNN	4 yıldız	210	75 €+KDV
GÜMÜŞ PALAS HOTEL	Butik	65	32 €+KDV

Emsal otellerdeki fiyat politikaları Euro ve/veya Türk Lirası cinsinden olduğundan farklılık göstermektedir. Emsal gecelik oda fiyatları 31.12.2015 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış kuru olan 1 Euro=3,1838 TL esas alınarak hesaplanmıştır.

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

Değerleme konusu üst hakkı tesis edilen parselde yer alan mevcut A.V.M bünyesinde yer alan mağaza alanlarının kira gelirlerinin tespiti yönelik yapılan A.V.M Pazar araştırması İstanbul genelindeki tüm alışveriş merkezlerini 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 üst hakkı tesis edilen parselde projelendirilen Vialand-Temapark, A.V.M., Gösteri Merkezi içerisinde yer alan mağaza alanları değerlendirilmesinde farklı kategorilerde sınıflandırılmış olup, "Anchor Mağaza" , "Mağazalar" , "Yeme-İçme Alanları", "Eğlence Alanları", "Hipermarket,Yapı Market, Tekno Market", "Oto Yıkama" olarak adlandırılmıştır. Yeme-İçme alanlarının kullanımına ayrılan açık kullanım alanları "Teras Alanı" olarak ayrıca değerlendirilmiştir.

İstanbul genelinde yer alan A.V.M.'lerde konsept, müşteri profili, mimari proje yapısı gibi özelliklere göre mağazalarda gerçekleşen aylık birim kira değerleri farklılık göstermekte olup, değerlemeye konu üst hakkına konu A.V.M. dahilinde yer alan mağazaların aylık birim kira değer takdirinde İstanbul il genelinde ticari yoğunluk açısından yoğun olan ve konu A.V.M. ye emsal teşkil edebilecek A.V.M.'ler araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda tabloda belirtilen ortalama aylık birim kira değerlerine ulaşılmıştır.

Tablo. 38 Mağaza Kategorilerine Göre İlerdeki Popüler A.V.M.lerde Gerçekleşen Aylık Birim Kira Verileri Tablosu

MAĞAZA TÜRLERİ	ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ				
	AKASYA	KANYON	METROCITY	VIAPORT	VIALAND
KÜÇÜK ÖLÇEKLİ MAĞAZA (USD/m ²)	106,35	75,16			
ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA (USD/m ²)	63,10	43,19	38,00	79,00	44,00
BÜYÜK ÖLÇEKLİ MAĞAZA (USD/m ²)	51,27	25,16			
ANCHOR (USD/m ²)	28,12		20,00	21,00	17,00
YEME-İÇME (USD/m ²)	119,23	85,91	100,00	79,00	58,00
EĞLENCE (USD/m ²)	17,09	16,00		19,00	10,00
ELEKTROMARKET (USD/m ²)			15,00	39,00	30,00
SÜPERMARKET (USD/m ²)				14,00	12,00
YAPI MARKETİ (USD/m ²)					10,00
ORTALAMA MARKET (USD/m ²)	37,00				
DEPO (USD/m ²)	10,00		8,00		
SOSYAL TESİS (USD/m ²)					
ORTALAMA (USD/m ²)	54,02	50,00	38,00	41,83	25,86

Analiz kriterleri doğrultusunda oluşan kategorilerden "Anchor Mağazaların" İstanbul genelinde yer alan alışveriş merkezlerinde ve konu parsel üzerinde mevcut Vialand A.V.M'de 16-20 Euro/Ay/m² kira değerine sahip olduğu gözlemlenmiş olup, bu sınıftaki mağazaların farklı işletme politikalarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir. Pazar araştırması sonucunda üst hakkı tesis edilen parselde yer alan Vialand A.V.M.'de konumlu **Anchor Mağazaların** kiralalarının 2016 yılı için aylık ortalama **15 Euro/m²** olabileceği kanaatine varılmıştır. "Mağazalar" statüsünde olan ticari birimlerin aylık birim kira değerinin il genelindeki A.V.M.'lerde ortalama 50-60 Euro/m²/Ay civarında olduğu bilgisine istinaden değerlendirme konusu üst hakkı tesis edilen parselde projelendirilen Vialand A.V.M.'deki **mağazaların** 2016 yılı için ortalama yaklaşık **27,5 Euro/m²/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır. A.V.M dahilinde yer alan **Hipermarket, Yapı Market, Tekno Market** gibi alan gereksinimi mağaza statüsündeki birimlerden daha büyük birimlere ihtiyaç duyduğundan ve kira sözleşme kriterleri farklılık gösterdiğinden 2016 yılı için aylık birim kira değeri yaklaşık **15,7 Euro/m²** olarak takdir edilmiştir. A.V.M.'ler dahilinde yer alan **yeme-içme** alanlarının aylık birim kira değerlerinin yüksek yoğunluğa sahip A.V.M.'lerde ortalama 100 Euro/m²/Ay civarında olduğu ve konu A.V.M.'de bu değer 2016 yılı için ortalama **60 Euro/m²/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır. Yeme-İçme alanlarının kullanımına ait açık **teras** alanlarında ise aylık birim kira değeri kapalı alan kira değerinin 2016 yılı için yaklaşık %40'ı, **24 Euro/m²/Ay** olarak değerlendirilmiştir.

A.V.M dahilindeki fitness, sinema, bowling fonksiyonlu, sanat galerisi gibi **eğlence** alanlarında ise birim kira değeri 2016 yılında **9,3 Euro/m²/Ay** olarak takdir edilmiştir.

A.V.M. dahilinde 2. Bodrum katta konumlu otopark alanında yer alan **oto yıkama** birimi için ise aylık yaklaşık **3,8 Euro/m²** birim kira değeri takdir edilmiştir.

Kullanılmamış İmar Hakkı kapsamında önerilen **Ticaret** alanında, değerlendirme tarihi itibarı ile mevcut olan A.V.M.'de gerçekleşen aylık birim kira değerleri referans alınmıştır. Kullanılmamış İmar Hakkı kapsamında Ticaret fonksiyonunun mevcut Tema Park Alanına yakın konumda yer alması önerisi ve fonksiyonel bütünlük teşkil etmesi açısından gerçekleştirilecek kiralamalarda "Eğlence Alanı" kategorisindeki ticari birimlerin olabileceği varsayımı ile 2016 yılı için aylık birim kira değeri **15 Euro/m²/Ay** olarak takdir edilmiştir.

✓ **EĞLENCE TEMALI KARMA PROJE PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

İstanbul genelinde yer alan faal durumdaki Temalı Park Alanları incelendiğinde, mevcutta ülke çapında isim yapmış büyük ölçekli parkların değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda yer aldığı gözlemlenmiştir.

Resim 15. İstanbul İlinde Yer Alan Tema Park Bölgeleri**Tablo. 39 Emsal A.V.M. Verileri Tablosu**

TEMALI PARK	ORTALAMA YILLIK ZİYARETÇİ SAYISI (KİŞİ)	GİRİŞ ÜCRETİ (TL/KİŞİ)
İstanbul Sealife Akvaryum	~1.000.000	29,50-41
İstanbul Akvaryum	1.200.000	29-42
*Tema Word	~3.000.000	
ViaSea Tema Park	-	5-25

DÜNYA ÖLÇEĞİNDE YER ALAN TEMALI PARK ALANLARI VE YILLIK ZİYARETÇİ SAYILARI	
TEMA PARK, LOKASYON	2014 ZİYARETÇİ SAYISI
MAGIC KINGDON AT WALT DISNEY WORLD, LAKE BUENA VISTA, FL	19.332.000
TOKYO DISNEYLAND, TOKYO, JAPAN	17.300.000
DISNEYLAND, ANAHEIM, CA	16.769.000
TOKYO DISNEY SEA, TOKYO, JAPAN	14.100.000
UNIVERSAL STUDIOS JAPAN, OSAKA, JAPAN	11.800.000
EPCOT AT WALT DISNEY WORLD, LAKE BUENA VISTA, FL	11.454.000
DISNEY'S ANIMAL KINGDOM AT DISNEY WORLD, LAKE BUENA VISTA	10.402.000
DISNEY'S HOLLYWOOD STUDIOS, LAKE BUENA VISTA, FL	10.312.000
DISNEYLAND PARK AT DISNEYLAND PARIS, MARNE-LA-VALLE, FRANCE	9.940.000
DISNEY'S CA ADVENTURE, ANAHEIM, CA	8.769.000
UNIVERSAL STUDIOS AT UNIVERSAL ORLANDO, FL	8.263.000
ISLANDS OF ADVENTURE AT UNIVERSAL ORLANDO, FL	8.141.000
OCEAN PARK, HONG KONG SAR	7.792.000
LOTTE WORLD, SEOUL, SOUTH KOREA	7.606.000
HONG KONG DISNEYLAND, HONG KONG SAR	7.500.000
EVERLAND, GYEONGGI-DO, SOUTH KOREA	7.381.000
UNIVERSAL STUDIOS HOLLYWOOD, UNIVERSAL CITY, CA	6.824.000
SONGCHENG PARK, HANGZHOU, CHINA	5.810.000

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

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 üst hakkı tesis edilen parsel üzerindeki Vialand Tema Parkı, ilçe genelindeki mevcut parklardan nitelik olarak farklılık göstermekte olup, diğer parkların aquapark niteliğinde olduğu tespit edilmiştir. Konu üst hakkı kapsamındaki projenin ilçe ve ülke ölçeğinde ilk ve tek olması dolayısı ile emsal parklardan daha

avantajlı olduğu kanaatine varılarak, taşınmazın ziyaretçi sayısının ve kişi başı giriş ücretlerinin emsal parklardan daha yüksek olacağı kanaatine varılmıştır. **2016-2017** yılları arasındaki süreçte Vialand Temalı Park'ta yıllık **1.000.000 kişi** ziyaretçi sayısına erişileceği öngörülmüştür. Tema park bilet gelirlerinin hesaplanmasında gişe bilet satış fiyatları (yetişkin giriş ücreti **89 TL/gün**, çocuk giriş ücreti **80 TL/gün**) grup indirimleri, kampanyalı dönem ve fiyatlar dikkate alındığında 2015 yılında yaklaşık 14 Euro/gün olarak gerçekleşmiştir. Makro ve mikro ölçekte siyasi, politik ve ekonomik gelişmeler doğrultusunda Döviz kurlarında yaşanan dalgalı kur dikkate alınarak 2016 yılı için ortalama yaklaşık **13 Euro/gün/Kişi** bilet fiyatı öngörülmüştür.

8.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu üst hakkı tesis edilen parselin mülkiyeti "İstanbul Belediyesi" adına tescil edilmiş olup, Güryapı İnş. Taah. Tur. San (1/2) ve Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. ve Tic. A.Ş (1/2) için 30 yıl süre ile üst hakkı tesis edilmiştir. Değerleme konusu üst hakkı tesis edilen parsel için yapılan "Emsal Karşılaştırma Analizi" kapsamında Pazar araştırması yapılmış olup, elde edilen emsal verilerinin reel piyasa verilerini yansıtmadığı ve üst hakkının tesis edildiği taşınmaza birim arsa değer takdirinde referans olamayacağı kanaati ile 2016 yılı Eyüp Belediyesi Arsa Rayiç Değerleri esas alınarak Arsa Birim satış değeri takdir edilmiştir. Eyüp İlçe Belediyesi 2016 yılı Girne Caddesi arsa rayiç değeri **539,94 TL/m²** olarak belirtilmiş olup, üst hakkına konu parselin arsa birim satış değeri olarak direkt kullanılmıştır.

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. Cıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer üçte biri cıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır." denilmektedir. Ancak Harçlar Kanununun uygulamasında toplam kullanım hakkı süresi dikkate alınmadığından, hesaplanan değer piyasadaki sapa oranı yüksektir. Bu sebeple üst hakkı değerine ulaşmak için taşınmazdan sonsuza kadar elde edilebilecek potansiyel gelirlerin bugünkü değeri ile üst hakkının sona ereceği tarihe kadar elde edilebilecek potansiyel gelirlerinin bugünkü değeri arasındaki oran "Üst Hakkı Kat Sayısı" olarak kabul edilmiştir. Yapılan hesaplar sonucunda üst hakkına konu parsel üzerinde yer alan mevcutta gelir getiren yapılar ve imar planı ile tanınan ilave imar hakları için öngörülen net nakit akımları esas alındığında, mevcut durum için üst hakkı katsayısı yaklaşık %86, tamamlanması durumu için ise yaklaşık %87 olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 40 Üst Hakkı Kat Sayısı Hesaplanması – Mevcut Durum İçin

GELİR ARTIŞ+ ENFLASYON ORANI	YIL	POTANSİYEL YILLIK NET GELİR (EURO)	İNDİRGEME ORANI	N.B.D. (EURO)
3%			11,00%	
3%	2016	4.086.180	1,11	3.681.243,57
3%	2017	20.002.935	1,23	16.234.830,48
3%	2018	37.481.738	1,37	27.406.323,76
3%	2019	40.952.829	1,52	26.976.896,65
3%	2020	44.699.517	1,69	26.526.987,59
3%	2021	47.320.542	1,87	25.299.493,94
3%	2022	50.043.376	2,08	24.103.812,94
3%	2023	51.544.677	2,30	22.366.601,19
3%	2024	53.091.018	2,56	20.754.593,90
3%	2025	54.683.748	2,84	19.258.767,31
3%	2026	56.324.261	3,15	17.870.748,05
3%	2027	58.013.988	3,50	16.582.766,20
3%	2028	59.754.408	3,88	15.387.611,88
3%	2029	61.547.040	4,31	14.278.594,81
3%	2030	63.393.451	4,78	13.249.506,90
3%	2031	65.295.255	5,31	12.294.587,48
3%	2032	67.254.113	5,90	11.408.491,09
3%	2033	69.271.736	6,54	10.586.257,49
3%	2034	71.349.888	7,26	9.823.283,98
3%	2035	73.490.385	8,06	9.115.299,55
3%	2036	75.695.096	8,95	8.458.341,02
3%	2037	77.965.949	9,93	7.848.730,86
3%	2038	80.304.928	11,03	7.283.056,56
3%	2039	82.714.075	12,24	6.758.151,59
3%	2040	85.195.498	13,59	6.271.077,60
3%	2041	87.751.363	15,08	5.819.108,04
3%	2042	90.383.904	16,74	5.399.712,87
3%	2043	93.095.421	18,58	5.010.544,37
3%	2044	95.888.283	20,62	4.649.424,06
3%	2074	232.746.031	472,12	492.976,86
3%	2324	376.867.303.844	101.111.474.817.311,00	0,00

Tablo. 41 Üst Hakkı Kat Sayısı Hesaplanması Detayları - Mevcut Durum İçin

PROJENİN SONSUZA KADAR ÜRETEBİLECEĞİ N.B.D. (EURO)	460.566.180
KALAN ÜST HAKKI SÜRESİ N.B.D. (EURO)	396.055.422
ÜST HAKKI KAT SAYISI	85,99%

Tablo. 42 Üst Hakkı Kat Sayısı Hesaplanması - Tamamlanması Durumu İçin

GELİR ARTIŞ+ ENFLASYON ORANI	YIL	POTANSİYEL YILLIK NET GELİR (EURO)	İNDİRGE ME ORANI	N.B.D. (EURO)
3%			11,00%	
3%	2016	24.785.712	1,11	22.329.470,36
3%	2017	29.533.130	1,23	23.969.750,87
3%	2018	37.481.738	1,37	27.406.323,76
3%	2019	40.952.829	1,52	26.976.896,65
3%	2020	44.699.517	1,69	26.526.987,59
3%	2021	47.320.542	1,87	25.299.493,94
3%	2022	50.043.376	2,08	24.103.812,94
3%	2023	47.264.718	2,30	20.509.413,46
3%	2024	48.682.659	2,56	19.031.257,54
3%	2025	50.143.139	2,84	17.659.635,37
3%	2026	51.647.433	3,15	16.386.868,86
3%	2027	53.196.856	3,50	15.205.833,27
3%	2028	54.792.762	3,88	14.109.917,35
3%	2029	56.436.545	4,31	13.092.986,37
3%	2030	58.129.641	4,78	12.149.347,72
3%	2031	59.873.531	5,31	11.273.719,05
3%	2032	61.669.737	5,90	10.461.198,76
3%	2033	63.519.829	6,54	9.707.238,49
3%	2034	65.425.423	7,26	9.007.617,70
3%	2035	67.388.186	8,06	8.358.420,03
3%	2036	69.409.832	8,95	7.756.011,37
3%	2037	71.492.127	9,93	7.197.019,56
3%	2038	73.636.891	11,03	6.678.315,45
3%	2039	75.845.997	12,24	6.196.995,42
3%	2040	78.121.377	13,59	5.750.365,12
3%	2041	80.465.018	15,08	5.335.924,39
3%	2042	82.878.969	16,74	4.951.353,26
3%	2043	85.365.338	18,58	4.594.498,97
3%	2044	87.926.298	20,62	4.263.363,91
3%	2045	90.564.087	22,89	3.956.094,44
3%	2046	93.281.010	25,41	3.670.970,52
3%	2047	96.079.440	28,21	3.406.396,07
3%	2074	213.420.204	472,12	452.043,04
3%	2323	335.509.237.687	91.091.418.754.334,60	0,00

Tablo. 43 Üst Hakkı Kat Sayısı Hesaplanması Detayları - Tamamlanması Durumu İçin

PROJENİN SONSUZA KADAR ÜRETEBİLECEĞİ N.B.D. (EURO)	461.180.848
KALAN ÜST HAKKI SÜRESİ N.B.D. (EURO)	402.026.674
ÜST HAKKI KAT SAYISI	87,17%

Üst hakkı tesis edilen parsel üzerinde yer alan mevcut yapıların mimari ve inşaat özellikleri yerinde yapılan incelemede tespit edilmiş olup, kullanılmamış imar hakkı kapsamında inşa edilebilecek olan otel ve ticaret alanlarındaki yapılar için fonksiyon, büyüklük, topoğrafik özellikler gibi kriterler ve piyasa verileri doğrultusunda Yapı Maliyet Değerleri hesaplanmıştır. Yapı Maliyet Değerleri her bir blok için ayrı ayrı hesaplanmış olup aşağıda belirtildiği gibidir.

Tablo. 44 Mevcut A.V.M. Yapı Maliyet Hesapları

Bodrum Kat Alanları			182.248,00	m ²
A.V.M. Katları			213.491,00	m ²
Toplam İnşaat Alanı			395.739,00	m ²
BİNA MALİYETİ				
Ortak Alanlar				
Kaba İnşaat	182.248,00	230	41.917.040	USD
İnce Yapı	182.248,00	200	36.449.600	USD
Elektro-Mekanik	182.248,00	100	18.224.800	USD
Yapı Alanları				
Kaba İnşaat	213.491,00	200	42.698.200	USD
İnce Yapı	213.491,00	225	48.035.475	USD
Elektro-Mekanik	213.491,00	100	21.349.100	USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			208.674.215	USD
GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET			527,30	USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			610.017.333	TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ			191.600.393	EURO

Tablo. 45 Mevcut Tema Park Dahili Yapı Maliyet Hesapları

Tema Park Yapı Alanı			27.490,00	m ²
Toplam İnşaat Alanı			27.490,00	m ²
BİNA MALİYETİ				
Yapı Alanları				
Kaba İnşaat	27.490,00	175	4.810.750	USD
İnce Yapı	27.490,00	200	5.498.000	USD
Elektro-Mekanik	27.490,00	100	2.749.000	USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			13.057.750	USD
GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET			475,00	USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			38.171.721	TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ			11.989.359	EURO

Tablo. 46 Kullanılmamış İmar Hakkı – Otel Yapı Maliyet Hesapları

Bodrum Kat Alanları			1.074,75	
Zemin Kat Alanı			2.266,65	m ²
Normal Kat Alanı			11.658,60	m ²
Toplam Zemin üstü inşaat Alanları			13.925,25	m ²
Toplam İnşaat Alanı			15.000,00	m ²
BİNA MALİYETİ				
Ortak Alanlar				
Kaba İnşaat	1.074,75	280	300.930	USD
İnce Yapı	1.074,75	180	193.455	USD
Elektro-Mekanik	1.074,75	100	107.475	USD
Yapı Alanları				
Kaba İnşaat	13.925,25	230	3.202.808	USD
İnce Yapı	13.925,25	250	3.481.313	USD
Elektro-Mekanik	13.925,25	150	2.088.788	USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			9.374.768	USD
TEFRİŞAT MEFRUŞAT MALİYETİ	25%		2.343.692	USD
TOPLAM MALİYET			11.718.459	USD
GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET			781,23	USD
TOPLAM MALİYET			34.256.572	TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ			10.759.650	EURO

Tablo. 47 Kullanılmamış İmar Hakkı – Ticaret Alanı Yapı Maliyet Hesapları

Toplam İnşaat Alanı			40.720,00	m ²
BİNA MALİYETİ				
Ortak Alanlar				
Kaba İnşaat	40.720,00	230	9.365.600	USD
İnce Yapı	40.720,00	180	7.329.600	USD
Elektro-Mekanik	40.720,00	100	4.072.000	USD
Yapı Alanları				
Kaba İnşaat	-		0	USD
İnce Yapı	-		0	USD
Elektro-Mekanik	-		0	USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			20.767.200	USD
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET			510,00	USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			60.708.756	TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ			19.068.018	EURO

Üst hakkına konu parsel için 2016 Yılı Eyüp Belediyesi Arsa Rayiç Bedelleri esas alınarak takdir edilen Arsa Değeri ve piyasa verileri doğrultusunda hesaplanan Yapı Maliyet Değerleri toplanıp Üst Hakkı Kat sayısı ile çarpılarak Üst Hakkı Değeri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde farklı fonksiyon ve inşaat seviyesindeki yapılar nedeniyle, tüm yapılar için Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile hesaplanan değerlerin, toplam değer içindeki oranları bloklara arsa pay oranı olarak atfedilmiş ve her bir blok için ayrı ayrı arsa değeri hesaplanmıştır.

Tablo. 48 İndirgenmiş Nakit Akımları Analizine Göre Blok Bazında Öngörülen Arsa Payı Oranı Hesapları

BLOK	NAKİT AKIMLARINA GÖRE HESAPLANAN GÖRE ARSA PAYI
A.V.M.	64%
TEMA PARK	24%
KULLANILMAMIŞ İMAR HAKKI - TİCARET	9%
KULLANILMAMIŞ İMAR HAKKI - ÖNERİ OTEL	3%
TOPLAM	100%

Değerleme konusu üst hakkı tesis edilen parsel üzerindeki yapılar için İ.B.B. Mesken Müdürlüğü, Yapı Kontrol Daire Başkanlığı'nda incelenen ihale işlem dosyasında mevcut onaylı Avan Projesi'nde vaziyet planında belirtilen öneri otel bloğu ve geliştirilen ticari fonksiyonlu kullanılmamış imar hakkı "Üst hakkının Bugünkü Pazar Değeri" takdirinde dikkate alınmamıştır. Üst hakkına konu parseldeki ilave kullanılmamış imar hakları kapsamında yapılabilecek olan bloklar için Mevcut Durum Değer takdirinde, sadece arsa payı değeri dikkate alınmıştır. Maliyet Oluşumları Analizi aşağıdaki tabloda ayrıntılı şekilde belirtilmiştir.

Tablo. 49 Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi İle Hesaplanan Değerler – Mevcut Durum

BLOK	ARSA PAYI DEĞERİ, TL	YAPI MALİYET DEĞERİ, TL	TOPLAM TAM MÜLKİYET DEĞERİ, TL	TOPLAM ÜST KULLANIM HAKKI DEĞERİ, TL	TOPLAM ÜST KULLANIM HAKKI DEĞERİ, EURO
A.V.M. + HELEN TURİZM OTEL	162.807.383	610.017.333	772.824.716	664.576.410	208.736.858
TEMA PARK	60.774.992	38.171.721	98.946.712	85.087.407	26.725.110
KULLANILMAMIŞ İMAR HAKKI-OTEL	7.999.239	-	7.999.239	6.878.799	2.160.562
KULLANILMAMIŞ İMAR HAKKI-TİCARET	22.749.266	-	22.749.266	19.562.813	6.144.486
TOPLAM ÜST HAKKI ARSA KULLANIM DEĞERİ	254.330.881	648.189.053	902.519.934	776.105.429	243.767.017

Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi ile değerlemeye konu üst hakkının Mevcut Durumu için toplam **243.767.017 Euro** takdir edilmiştir.

Tablo. 50 Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi İle Hesaplanan Değerler – Tamamlanması Durumu İçin

BLOK	ARSA PAYI DEĞERİ, TL	YAPI MALİYET DEĞERİ, TL	TOPLAM TAM MÜLKİYET DEĞERİ, TL	TOPLAM ÜST KULLANIM HAKKI DEĞERİ, TL	TOPLAM ÜST KULLANIM HAKKI DEĞERİ, EURO
A.V.M. + HELEN TURİZM OTEL	162.807.383	610.017.333	772.824.716	673.696.992	211.601.543
TEMA PARK	60.774.992	38.171.721	98.946.712	86.255.138	27.091.883
KULLANILMAMIŞ İMAR HAKKI-OTEL	7.999.239	34.256.572	42.255.812	36.835.795	11.569.758
KULLANILMAMIŞ İMAR HAKKI-TİCARET	22.749.266	60.708.756	83.458.022	72.753.132	22.851.037
TOPLAM ÜST HAKKI ARSA KULLANIM DEĞERİ	254.330.881	743.154.381	997.485.262	869.541.057	273.114.221

Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi ile değerlemeye konu üst hakkının, kullanılmamış imar haklarının değerlendirme tarihi itibari ile kullanılıyor olmasını ifade eden "Tamamlanması Durumu" için toplam **273.114.221 Euro** takdir edilmiştir.

8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

8.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerlemede direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.

8.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Değerleme konusu üst hakkına ilişkin varsayım ve kabuller;

- Değerlemeye konu üst hakkının kalan süresi esas alınarak projeksiyon oluşturulmuştur.

GELİRLERE İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER:

- ✓ Üst hakkına konu taşınmazda konumlu olan aktif ticari alanlarda gerçekleşen mevcut gelir ve giderler ile bu fonksiyonlar için Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile piyasadan elde edilen veriler karşılaştırılmış ve mevcut gelirler Pazar koşulları ile uyumlu olduğu görüldüğünden üretilen mevcut gelirler esas alınarak, Nakit / Gelir Akımları Analizi Yöntemi kullanılmıştır.

A Blok- Alışveriş Merkezine İlişkin Öngörüler:

- ✓ A.V.M bloğunda gerçekleşen kira gelirleri esas alınıp, mevcut piyasa verileri dikkate alındığında, 2016 yılı için boşluk, kira tahsil edememe ve indirimleri kapsayan "Kira Kaybı" oranı 2016 yılı için %20, yapılacak Pazarlama Tanıtım yatırımları doğrultusunda kiralamaların ve müşteri yoğunluğunun artacağı öngörülerek 2017 yılı için %15 oranı kabul edilmiştir.
- ✓ A.V.M. "Kira Kaybı" oranı bölgesel dönüşüm projeleri ve alternatif ulaşım yatırımlarının da bölgeye katkıları varsayılarak, 2018 yılı için %10, 2019 ve üst hakkı süresinin sonuna kadar olan tüm yıllarda stabil olarak %5 oranında öngörülmüştür.
- ✓ A.V.M. bloğunda mağazalar, yeme içme alanları ve eğlence alanlarından elde edilen kira gelirlerinin haricinde ATM, Kioks ve Baz İstasyonu, taksi, vale, reklam ve sponsorluk v.b.gelirlerinin olacağı öngörülmüş olup, bu gelirlerin toplam kira gelirinin %4,5'i oranında gerçekleşebileceği öngörülmüştür.
- ✓ A.V.M. dahilinde gerçekleşen kiralamalar ve kiracılar ile yapılan kira sözleşmeleri dikkate alındığında yıllık kira artış oranı, Euro bazında enflasyon oranı da dahil olmak üzere %4,85 olarak alınmıştır.
- ✓ A.V.M. Bloğunda, Yapı Kullanma İzin Belgesinde "otel" fonksiyonlu olarak belirtilen alan 2. bodrum ve asma katlarda yer almakta olup, 15.05.2014 tarihli "Helen Otelcilik A.Ş. ve Güryapı İnş. A.Ş.&Bayraktar İnş. A.Ş. Adi Ortaklığı" arasında yapılan kira sözleşmesi esası ile "Vialand Palace Amusement Park Otel" tarafından kullanıldığından, Nakit Akımları Analiz tablosunda ilgili sözleşme esasları dikkate alınmıştır.
- ✓ Bahsi geçen otel fonksiyonlu alan için yapılan ve 2016-2019 yılları arasındaki kira sözleşmesini kapsayan otel alanında sözleşmenin bittiği 2019 yarıyılından sonra, otel alanı içerisinde yapılacak olan tadilat ve bakımlar, kiralanamama gibi varsayımlar ile 2019 yılında ilk 6 aylık süreç için kira geliri tahsil edilebileceği varsayılmıştır.
- ✓ Otel fonksiyonlu kiralama esaslı fonksiyon için her projeksiyon dönemi için yıllık %0,5 oranında kira kaybı öngörülmüştür.
- ✓ Değerleme tarihi itibari ile otel olarak kiralanmış olan alan için her yıl toplam gelirlerin yaklaşık %2'si oranında bakım onarım ve yenileme gideri yapılacağı öngörülmüştür.
- ✓ Üst hakkı sözleşmesi gereği her yıl brüt ciro üzerinden %10,5 oranında arsa sahibine ödenecek olan İşletme Ciro Payı, Nakit Gelir Akımı Tablosu'nda gider olarak belirtilmiştir. İşletme Ciro Payı için başında nakit olarak 2011 yılı içerisinde ödenmiş olup, 2023 ve sonraki yıllarda sözleşmede belirtilen oranda işletme ciro payı hesaplanmıştır.
- ✓ A.V.M dahilindeki Genel Giderler olarak belirtilen giderler; personel, yönetim v.b. giderleri kapsamakta olup, her yıl için yıllık gelirin %4'ü oranında öngörülmüştür.
- ✓ A.V.M. ortak alanlarında yapılacak olan genel bakım onarım yenileme giderlerinin yıllık gelirlerin yaklaşık %1'i oranında olacağı öngörülmüştür.
- ✓ Reklam pazarlama ve tanıtım harcamalarını kapsayan "Pazarlama Giderleri"nin yıllık gelirlerin yaklaşık %1'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.

- ✓ Değerleme konusu üst hakkının konumlu olduğu taşınmaz, kentsel dönüşüm alanı olarak belirtilen alanda kalmakta olup, 20.07.1966 kabul tarihli, 775 no.lu Gecekondu Kanunu kapsamındadır. Konu parselin durumu ile alakalı olarak, ilgili kanunun 33. Maddesinde "Bu Kanun hükümlerine *dayanılarak yapılan ivazlı veya ivazsız devir, temlik, kamulaştırma, alım, satım, kira, geri alma, geri verme, ifraz, tevhit, tescil, cins değişikliği, rehin tesis ve terkin, ıslah, değişiklik, onarım inşa ve ikmal gibi her türlü işlemler, sözleşmeler, beyannameler ve benzerleri, tasarruf bonosundan ve her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır*" belirtilmiştir. Bu sebeple üst hakkı için hesaplanan İndirgenmiş Nakit Akımları'nda vergi giderleri sıfır olarak alınmıştır.
- ✓ Vialand Gelirlerinin Tahsili Hizmeti Sözleşmesi 5.1.C maddesinde belirtilen "Kira Sözleşmesi ve Kira Dışı Faaliyet Gelirlerinin Paylaşımı" esas alınarak, tüm yıllar için net gelirlerin %97'si yatırımcıya ödeneceğinden, Giderler başlığı altında belirtilmiştir.

B Blok- Tema Park Alanına İlişkin Öngörüler:

- ✓ Tesis Mayıs 2013'te faaliyete geçmiş olup, 2014 yılı ve 2015 yıllarında gerçekleşen ziyaretçi sayıları verileri doğrultusunda üst hakkı süresince ziyaretçi sayıları tahmin edilmiştir.
- ✓ Ziyaretçi sayısının 2016 yılında yaklaşık 984.929 kişi olacağı öngörüsü ile 2017 ve 2018 yıllarında önceki yıla göre %7, 2019 yılında %5, 2020 ve 2021 yıllarında ise %4,5 oranında artacağı öngörülmüştür. 2022 yılı ile 2031 yılları arasında potansiyel ziyaretçi sayılarının önceki yıllara göre %4 oranında artacağı, 2031 yılı itibari ile 1.913.938 kişiye ulaşan ziyaretçilerin üst hakkı süresi sonuna kadar stabil kalacağı öngörülmüştür.
- ✓ Artan ziyaretçi sayısı öngörüsü ile birlikte yıllık ortalama günlük bilet fiyatının 2017 yılında önceki yıla oranla %5, 2018 yılında %4, 2019 ve sonraki yıllarda %3 oranında artacağı öngörülmüştür.
- ✓ Tema Park dahilinde yer alan yeme-içme, stand, fotoğraf, sponsorluk v.b. gelirleri kapsayan "Tema Park Diğer Gelirleri"nin yıllık bilet satış gelirlerinin yaklaşık %10'u oranında olacağı öngörülmüştür.
- ✓ Tema Park'ta çalışacak olan ve ihtiyaç duyulan personel giderlerinin 2016 yılı için toplam gelirlerin %28'i oranında olacağı öngörülmüştür.
- ✓ Personel giderlerinin 2017 ile 2026 yılları arasında, artması öngörülen ziyaretçi sayısı artış oranları ile paralel oranda artacağı, 2027 yılından sonraki süreçte Euro bazında enflasyon oranı üzerinden personel giderlerinin artacağı öngörülmüştür.
- ✓ Enerji giderlerinin 2016 yılı için, yıllık gelirin yaklaşık %6,5'i oranında olacağı öngörülmüştür. 2017 yılı itibari ile tema parktaki tematik makinalara yapılacak olan yatırımlar, ziyaretçi sayısındaki artış oranları v.b. yoğunluklar dikkate alınarak enflasyon oranı da dikkate alınarak, bir önceki yılların enerji giderlerinden %2,5 oranında daha fazla olacağı öngörülmüştür.
- ✓ Bakım onarım giderlerinin 2016 yılı için, yıllık gelirin %5,25'i oranında olacağı varsayılmıştır. 2017 ile üst hakkınının dolduğu yıla kadar olan bakım onarım giderleri her yıl, bir önceki yılın bakım onarım giderinin %2,5'u oranında arttırılmıştır.
- ✓ Yenileme giderleri tüm yıllar için yıllık gelirlerin %4'ü oranında öngörülmüştür.
- ✓ Reklam ve Pazarlama Giderlerinin 2016 yılında, yıllık gelirlerin %9,25'i oranında olacağı ancak artan ziyaretçi ve marka bilinirliği ile 2017 yılında yıllık gelirin %9,22'si, 2018-2019 yıllarında yıllık gelirin %9,2'si, 2020 ile üst hakkınının dolacağı yıla kadar olan yıllarda yıllık gelirlerin %9,18'i oranında olacağı öngörülmüştür.

- ✓ Tema Park fonksiyonlu alanda Gayrimenkul Sigortası haricinde 3. Şahıs Mesuliyet, Elektronik Cihaz, Emniyet Suistimal, İşveren Mali Sorumluluk Sigortaları'nın giderleştirileceği kabulü ile gerçekleşen sigorta giderleri dikkate alınarak 2016 yılı için öngörülmüştür. Tüm yıllarda sigorta giderlerinin enflasyon oranı doğrultusunda her yıl artacağı varsayılmıştır.
- ✓ Üst hakkı sözleşmesi gereği belirtilen İşletme Ciro Payı, 2013 yılı gelirleri de dikkate alınarak ilk 10 yıl karşılığı ödenen 60.0000.000 TL karşılığı olan bedel, üst hakkı sözleşmesi gereği "sözleşme tarihinden itibaren 12 ay içerisinde eşit taksitler şeklinde ödenecektir" ibaresi esas alınmıştır. Bahsi geçen sözleşme maddesi gereğince Yıllık İşletme Bedeli 2023 yılı itibari ile %10,5 Yıllık Ciro Payı hesaplanarak, Tema Park Giderleri'ne yansıtılmıştır.
- ✓ 14.06.2013 tarihli Güryapı İnş. Taah. Turz. San. Ve Dış Tic. A.Ş. ve Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. Adi Ortaklığı ile İşletmeci sıfatıyla "Vialand Eğlence Hizmetleri A.Ş." arasında akdedilen İşletme Sözleşmesi 4.6. maddesinde tanımlanan %95'lik işletme bedeli, Tema park Nakit Akımlarında her yıl için İşletme Bedeli olarak düşülmüştür.

Kullanılmamış İmar Hakkı - 5 Yıldız Otel Bloğuna İlişkin Öngörüler:

- ✓ Otelin 2016 yılı içerisinde inşa edileceği ve 2017 yılında faaliyete geçeceği öngörülmüştür.
- ✓ Doluluk oranlarının işletmenin açtığı ilk yıl olan 2017 yılı için %55, 2018 yılı için %60, 2019 yılı için %65, 2020 ve diğer yıllarda stabil olarak %70 oranında öngörülmüştür.
- ✓ Piyasadan elde edilen veriler doğrultusunda 2016 yılı itibari ile günlük oda fiyatı 83 Euro/oda olarak öngörülmüş olup, tüm yıllarda enflasyon oranı kadar her yıl artacağı öngörülmüştür.
- ✓ Otel bünyesinde yer alan mağazaların 2016 yılı için aylık ortalama 86 Euro/m² bedel ile kiralanabileceği öngörülmüş olup, enflasyon oranı doğrultusunda her yıl artacağı kabul edilmiştir. Ticari alanlardaki doluluk oranının otelin faaliyete geçeceği 2017 yılı için %80, 2018 yılı için %90, 2019 ve sonraki yıllar için stabil olarak %95 oranında öngörülmüştür. Takdir edilen kira gelirlerinin oda gelirlerinin yaklaşık %6 ila 7'si oranında olacağı esas alınmıştır.
- ✓ Yeme-içme gelirlerinin oda gelirlerinin %25'i oranında, diğer gelirlerin ise oda gelirlerinin %5'i oranında olacağı öngörülmüştür.
- ✓ Otel bünyesinde personel giderlerinin toplam gelirlerin %18'i, Genel tüketim giderlerinin toplam gelirin %15'i oranında olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Yeme-içme gelirlerinin %30'unun yeme-içme gideri olarak harcanacağı öngörülmüştür.
- ✓ Oda gelirlerinin %10'u oranında Oda giderleri olacağı, toplam gelirlerin %5'i oranında enerji gideri, %3'ü oranında yenileme gideri olacağı öngörülmüştür.
- ✓ Base fee %3, infective fee %7 kabul edilmiştir.

Finansal varsayımlar:

- Konu proje kapsamında değerlendirme tarihi itibari ile hesaplanan 2016-2044 yılları arasındaki net nakit akımlarının indirgenmesi ile Net Bugünkü Değer hesaplanmıştır.
- Net bugünkü değer hesabında iyimser/kötümser senaryolar üretilmiş, olup risk primleri toplamı farklı fonksiyonlar için ayrı ayrı öngörülmüştür.
- İskonto oranı risksiz getiri oranına pazar risklerinin eklenmesi sonucunda yıllık ortalama %11 olarak tahmin edilmiştir.

- Risksiz getiri oranı Euro bazında en uzun vade olan 2023 yılı için yaklaşık %4,13 belirtilmiş olup, üst hakkı sözleşmesi bitiş yılı olan 2044 yılına kadarki Eurobond ortalama faiz oranı olarak kabul edilmiştir.
- Pazar Riski sektör risk primleri, çevresel riskler, proje yönetimi riski, kur riski, politik risk, operasyonel riskler, enflasyon riski gibi bileşenlerinden oluşur. Stabil bir ekonomik gelişim ve minimumda risk ortamında olası indirgeme oranı olarak %8,26 hesaplanmış olup, konu üst hakkında yer alan A.V.M. fonksiyonu için risk primleri toplamı %2,74 oranında öngörülmüş ve İndirgeme oranı %11 olarak hesaplanmıştır.
- Tema Park fonksiyonlu alanda risk primleri toplamı yaklaşık %3 oranında hesaplanmış olup, stabil ekonomik koşullar için hesaplanan %8,26 oranına ilave edilerek indirgeme oranı %11,25 olarak hesaplanmıştır.
- Kullanılmamış imar hakkı kapsamında öneri otel bloğu için olası risk primleri %3,26 hesaplanarak, yıllık ortalama indirgeme oranı %11,50 hesaplanmıştır.
- Kullanılmamış ilave imar hakkı kapsamında geliştirilen ticaret alanı için toplam risk primleri %3,76 oranında hesaplanmış olup, prosedürel süreçlerin kestirilememesi, mevcut ticaret fonksiyonlu yapıdaki ticari yoğunluk dolayısı ile olası rekabete dayalı riskler dikkate alınarak indirgeme oranı %12 olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 51 A Blok - A.V.M. Nakit Akımları Analizi Tablosu Esas Alınan Veriler

Enflasyon Oranı	0,02
Otel Sözleşmesi Kira Artış Oranı	0,050
Sözleşme Kira Artış Oranı	0,0485
Dönem Tam Yıl	12
Mağaza Alanları	29.714,09
Anchor Mağaza Alanları	34.610,15
Yeme İçme Alanı	4.972,22
Teras Alanı (Yeme-İçme Alanına Ait)	1.388,25
Eğlence Alanları	10.354,01
Hipermarket+Yapı Market+Tekno Market	16.429,36
Oto Yıkama	732,76
Otel Alanı (2.Bodrum+2.Bodrum Asma Kat)	7.948,15
Otel Alanı (2.Bodrum Teras Alanı)	1.460,84
TOPLAM	107.610

Tablo. 52 A Blok - A.V.M. Nakit Akımları Analizi Tablosu

GELİRLER					
YILLAR		2016	2017	2043	2044
AVM GELİRLERİ					
Mağaza Gelirleri, Euro	27,5	9.805.650	10.281.224	35.222.819	9.232.781
Anchor Mağaza Gelirleri, Euro	15	6.229.827	6.531.974	22.378.127	5.865.866
Yeme İçme Alan Gelirleri, Euro	60	3.579.998	3.753.628	12.859.692	3.370.847
Teras Alanı Gelirleri, Euro	24	399.816	419.207	1.436.177	376.458
Eğlence Alanları Gelirleri, Euro	9,3	1.155.508	1.211.550	4.150.692	1.088.000
Hipermarket+Yapı Market+Tekno Market Alanları Gelirleri, Euro	15,7	3.095.291	3.245.413	11.118.579	2.914.458
Oto Yıkama Alanı Gelirleri, Euro	3,8	33.414	35.034	120.026	31.462
Toplam Potansiyel A.V.M. Kira Gelirleri, Euro		24.299.504	25.478.030	87.286.112	22.879.872
A.V.M. Kira Boşluk, Kira tahsil edememe ve İndirimler, Euro		20%	15%	5%	5%
Toplam Mağaza Net Kira Gelirleri, Euro		19.439.603	21.656.325	82.921.806	21.735.878
ATM, Baz İstasyonu, Depo Kiraları vb. Diğer Gelirler, Euro	4,5%	874.782	974.535	3.731.481	979.514
Ciroya Bağlı Gelirler, Euro	4,9%	942.821	1.050.332	4.021.708	1.054.190
Toplam A.V.M. Diğer Gelirleri, Euro		1.817.603	2.024.866	7.753.189	2.033.704
Otel Kira Gelirleri, Euro		987.043	1.037.543	3.597.883	899.471
Otel Ciro Kira Gelirleri, Euro		49.352	76.648	338.928	84.732
Toplam Otel Kira Gelirleri, Euro		1.036.395	1.114.190	3.936.811	984.203
Otel Kira Tahsil Edilememe, Kira Kaybı		0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Toplam Otel Net Kira Gelirleri, Euro		1.031.213	1.108.620	3.917.127	979.282
TOPLAM GELİRLER, Euro		22.288.419	24.789.811	94.592.122	24.748.864
GİDERLER					
Genel Giderler, Euro	4,0%	891.537	991.592	3.783.685	989.955
A.V.M. Bakım Onarım Giderleri	1,0%	212.572	236.812	906.750	237.696
Otel Bakım Onarım- Yenileme Giderleri	2,0%	20.624	22.172	78.343	19.586
Pazarlama Giderleri, Euro	1,0%	222.884	247.898	945.921	247.489
Gayrimenkul Sigortası, Euro	0,2%	390.865	398.682	667.162	302.118
Gayrimenkul Vergisi	0,0%				
İşletmecilere Verilen Hizmet Bedeli, Euro	3,0%	637.716	710.436	2.720.250	713.087
İşletme Ciro Payı	10,5%			8.976.451	2.335.088
TOPLAM GİDERLER, Euro		2.376.198	2.607.593	18.078.562	4.845.018
YILLIK NET GELİR, Euro		19.912.221	22.182.219	76.513.561	19.903.846
YILLIK ORTALAMA İNDİRGEME ORANI		11,00%			
YATIRIMIN TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞER, Euro		282.048.761			

Tablo. 53 B Blok –Tema-Park Nakit Akımları Analizi Esas Alınan Veriler

Enerji Bakım Onarım Yenileme Giderleri yıllık Artış Oranı	2,5%
Enflasyon oranı	2%
2. ve 3. yıl ziyaretçi sayısı artış oranı	7%
4. yıl ziyaretçi sayısı artış oranı	5%
5. ve 6. yıllar Ziyaretçi Sayısı Ortalama Artış Oranı	4,5%
7. ila 16. yıl ziyaretçi sayısı artış oranı	4%
1 Euro	3,1838
2. Yıl Bilet Fiyat Artış Oranı	5%
3. Yıl Bilet Fiyat Artış Oranı	4%
4. Yıl ve sonrası Bilet Fiyat Artış Oranı	3%

Tablo. 54 B Blok –Tema-Park Nakit Akımları Analizi

GELİRLER					
YILLAR		2016	2017	2043	2044
Dönem Ortalama Ziyaretçi Sayısı, Kişi		984.929	1.053.874	1.913.938	478.484
Bilet Satış Fiyatı, Euro/ Kişi		13,00	13,65	29,72	30,61
Bilet Satış Gelirleri, Euro		12.804.077	14.385.381	56.888.484	14.648.785
Tema Park Diğer Gelirleri (Yeme-İçme ve Ciro Gelirleri Dahil, Euro)	10,00%	1.280.408	1.438.538	5.688.848	1.464.878
TOPLAM GELİRLER, Euro		14.084.485	15.823.919	62.577.333	16.113.663
GİDERLER					
YILLAR		2016	2017	2043	2044
Personel ve Yönetim Giderleri, Euro	28,00%	3.943.656	4.219.712	8.819.786	2.249.045
Diğer Giderler, Euro	10,00%	1.408.448	1.507.040	3.149.924	803.231
Enerji Giderleri, Euro	6,50%	915.492	938.379	1.783.194	456.944
Bakım Onarım Giderleri, Euro	5,25%	739.435	757.921	1.440.272	369.070
Yenileme Giderleri, Euro	4,00%	563.379	632.957		
Reklam, Pazarlama ve Tanıtım Giderleri, Euro	9,25%	1.302.815	1.419.801	5.383.215	1.386.178
Gayrimenkul Sigortası, Euro	0,02%	2.446	2.495	4.175	1.065
3. Şahıs Mesuliyet Sigortası, Euro		52.670	53.724	89.902	22.925
Elektronik Cihaz Sigortası, Euro		15.489	15.799	26.439	6.742
Emniyet Suistimal Sigortası, Euro		260	265	444	113
İşveren Mali Sorumluluk Sigortası, Euro		10.403	10.611	17.757	4.528
TOPLAM GİDERLER, Euro		8.954.494	9.558.703	20.715.108	5.299.840
İşletmecilere Verilen Hizmet Bedeli, Euro	5,00%	256.500	313.261	2.093.111	540.691
İşletme Ciro Payı, Euro	10,50%			4.175.757	1.078.679
TOPLAM GİDERLER, Euro		9.210.994	9.871.964	26.983.976	6.919.210
YILLIK NET GELİR, Euro		4.873.491	5.951.954	35.593.357	9.194.453
YILLIK ORTALAMA İNDİRGEME ORANI		11,25%			
YATIRIMIN NET BUGÜNKÜ DEĞER, Euro		105.287.063			

Tablo. 55 Kullanılmamış İmar Hakkı - Öneri Otel Bloğu Projenin Bugünkü Hali/Mevcut Durum Nakit Akımları Analizi Tablosu

GELİRLER					
YILLAR		2016	2017	2043	2044
ODA GELİRLERİ					
Sezon, gün		365	365	365	90
Oda Sayısı, adet		154	154	154	154
Birim Oda Değeri		83	84	141	141
Doluluk Oranı		0%	55%	70%	70%
Oda Gelirleri Toplamı , Euro		-	2.601.539	5.540.771	1.366.218
KİRA GELİRLERİ					
Dükkan Alanı Toplamı (2 adet dükkan alanı), m ²		206	206	206	206
Dükkan Aylık Birim Kira Değeri		86	88	147	150
Doluluk Oranı		0%	80%	95%	95%
Toplam Kira Gelirleri, Euro		0	173.858	345.488	88.100
Yeme-içme, (Lobby Bar,Restaurant v.b.) Gelirleri, Euro	25%	0	650.385	1.385.193	341.554
Diğer Gelirler (İletişim, kuru temizleme vb. hizmet gelirleri)	5%	0	130.077	277.039	68.311
TOPLAM GELİRLER, Euro		0	3.555.859	7.548.491	1.864.182
GİDERLER					
İNŞAAT YATIRIM GİDERLERİ					
Toplam İnşaat Maliyeti, Euro		10.974.843			
OPERASYONEL GİDERLER					
		2016	2017	2043	2044
Personel Ücretleri, Euro	18%	0	640.055	1.358.728	335.553
Genel Tüketim Giderleri, Euro	15%	0	533.379	1.132.274	279.627
Yeme-içme Giderleri, Euro	30%	0	195.115	415.558	102.466
Yenileme Giderleri, Euro	3%	0	106.676	226.455	55.925
Enerji Giderleri, Euro	5%	0	177.793	377.425	93.209
Oda Giderleri, Euro	10%	0	260.154	554.077	136.622
Diğer Harcamalar, Euro	0,05%	0	1.778	3.774	932
Operasyonel Giderler Toplamı, Euro		0	1.914.950	4.068.290	1.004.335
Gayrimenkul Sigortası	0,2%	0	21.950	36.731	16.633
İşletmeci Primleri					
Base Fee (Baz Ücret), Euro	3%	0	106.676	226.455	55.925
İnfective Fee (Teşvik Ücreti), Euro	7%	0	113.327	241.043	59.025
İşletme Ciro Payı, Euro	10,5%			312.477	76.468
TOPLAM GİDERLER, Euro		10.974.843	2.156.902	4.884.996	1.212.386
NET GELİRLER, Euro		-10.974.843	1.398.957	2.663.495	651.796
YILLIK ORTALAMA İNDİRGEME ORANI		11,50%			
YATIRIMIN NET BUGÜNKÜ DEĞER, Euro		4.015.035			

Tablo. 56 Kullanılmamış İmar Hakkı – Ticaret Alanı Esas Alınan Veriler

Enflasyon Oranı	2,00%
Sözleşme Kira Artış Oranı	0,04
Mağaza Alanları	30.162,62
TOPLAM İNŞAAT ALANI	40.719,54

Tablo. 57 Kullanılmamış İmar Hakkı – Ticaret Alanı Projenin Bugünkü Hali/Mevcut Durum Nakit Akımları Analizi Tablosu

GELİRLER		2016	2017	2043	2044
YILLAR					
AVM GELİRLERİ					
Mağaza Gelirleri, Euro	15,0	5.646.630	5.872.495	16.281.315	4.402.467
Toplam Potansiyel Kira Gelirleri, Euro		5.646.630	5.872.495	16.281.315	4.402.467
Kira ve Boşluk kaybı	100%	100%	5%	5%	
Toplam Mağaza Kira Gelirleri, Euro		0	0	15.467.249	4.182.344
TOPLAM GELİRLER, Euro		0	0	15.467.249	4.182.344
GİDERLER					
İnşaat Maliyeti, Euro		9.724.689	9.530.195		
Personel ve Genel Yönetim Giderleri	4,0%	0	0	618.690	167.294
Bakım Onarım ve Yenileme Giderleri	2,0%	0	0	309.345	83.647
Diğer Giderler, Euro	3,0%	0	0	464.017	125.470
Pazarlama Giderleri, Euro	1,0%	0	0	154.672	41.823
Gayrimenkul Sigortası	0,0%	0	0	6.640	1.693
İşletme Ciro Payı	10,5%			1.460.958	395.054
Toplam Giderler, Euro		9.724.689	9.530.195	3.014.322	814.981
İşletmecilere Verilen Hizmet Bedeli, Euro	3,0%	0	0	373.588	101.021
TOPLAM GİDERLER, Euro		9.724.689	9.530.195	3.387.910	916.002
YILLIK NET GELİR, Euro		-9.724.689	-9.530.195	12.079.339	3.266.342
YILLIK ORTALAMA İNDİRGEME ORANI	12,00%				
YATIRIMIN TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞER, Euro		23.130.832			

Tablo. 58 Nakit Akımları Analizi Yöntemi İle Hesaplanan Üst Hakkının Net Bugünkü Toplam Değeri

488 ADA 16 PARSEL TOPLAM DEĞER	
A.V.M. NET BUGÜNKÜ DEĞER, Euro	282.048.761
TEMA PARK NET BUGÜNKÜ DEĞER, Euro	105.287.063
KULLANILMAMIŞ İMAR HAKKI - ÖNERİ OTEL NET BUGÜNKÜ DEĞER, Euro	4.015.035
KULLANILMAMIŞ İMAR HAKKI - TİCARET ALANI NET BUGÜNKÜ DEĞER, Euro	23.130.832
TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞER, Euro	414.481.691

Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile üst hakkının bugünkü değeri, değerlendirme tarihi itibarı ile toplam yaklaşık **414.481.691 Euro** olarak hesaplanmış olup, Analiz sonuçlarının uyumaştırılmasında blok bazında ayrı ayrı değerlendirilmiştir.

Değerleme tarihi itibarı ile henüz mevcut olmayan ancak İ.B.B. Mesken Müdürlüğü Yapı Kontrol Daire Başkanlığı'nda incelenen İhale işlem dosyasındaki onaylı Avan Proje Vaziyet Planında belirtilen Öneri Otel Bloğu ve mer'î imar planında tanımlanan Emsal yapılanma hakları kapsamında inşa edilebilecek olan "Kullanılmamış İmar Hakkı-Ticaret Alanı", "Projenin Tamamlanması Durumu" için takdir edilen değer dikkate alınmıştır.

Kullanılmamış imar haklarının değerlendirme tarihi itibarı ile tamamlanmış olması için "Projenin Tamamlanması Durumundaki" değeri takdir edilmiş olup, tüm fonksiyon ve bloklar bazında hesaplanan Nakit Akımları Analizi Tabloları belirtildiği gibidir.

Tablo. 59 Kullanılmamış İmar Hakkı - Öneri Otel Bloğu Projenin Projenin Tamamlanması Durumu Nakit Akımları Analizi Tablosu

GELİRLER						
YILLAR			2016	2017	2043	2044
ODA GELİRLERİ						
Sezon, gün			365	365	365	90
Oda Sayısı, adet			154	154	154	154
Birim Oda Değeri			83	84	141	141
Doluluk Oranı			0%	55%	70%	70%
Oda Gelirleri Toplamı, Euro			0	2.601.539	5.540.771	1.366.218
KİRA GELİRLERİ						
Dükkan Alanı Toplamı (2 adet dükkan alanı), m ²			206	206	206	206
Dükkan Aylık Birim Kira Değeri			86	88	147	150
Doluluk Oranı			0%	80%	95%	95%
Toplam Kira Gelirleri, Euro			0	173.858	345.488	88.100
Yeme-içme, (Lobby Bar,Restaurant v.b.) Gelirleri, Euro	25%		0	650.385	1.385.193	341.554
Diğer Gelirler (İletişim, kuru temizleme vb. hizmet gelirleri)	5%		0	130.077	277.039	68.311
TOPLAM GELİRLER, Euro			0	3.555.859	7.548.491	1.864.182
GİDERLER						
İNŞAAT YATIRIM GİDERLERİ						
Toplam İnşaat Maliyeti, Euro			-			
OPERASYONEL GİDERLER						
			2016	2017	2043	2044
Personel Ücretleri, Euro	18%		0	640.055	1.358.728	335.553
Genel Tüketim Giderleri, Euro	15%		0	533.379	1.132.274	279.627
Yeme-içme Giderleri, Euro	30%		0	195.115	415.558	102.466
Yenileme Giderleri, Euro	3%		0	106.676	226.455	55.925
Enerji Giderleri, Euro	5%		0	177.793	377.425	93.209
Oda Giderleri, Euro	10%		0	260.154	554.077	136.622
Diğer Harcamalar, Euro	0,05%		0	1.778	3.774	932
Operasyonel Giderler Toplamı, Euro			0	1.914.950	4.068.290	1.004.335
Gayrimenkul Sigortası	0,2%		0	21.950	36.731	16.633
İşletmeci Primleri						
Base Fee (Baz Ücret), Euro	3%		0	106.676	226.455	55.925
Infective Fee (Teşvik Ücreti), Euro	7%		0	113.327	241.043	59.025
İşletme Ciro Payı, Euro	10,5%				312.477	76.468
TOPLAM GİDERLER, Euro			0	2.156.902	4.884.996	1.212.386
NET GELİRLER, Euro			0	1.398.957	2.663.495	651.796
YILLIK ORTALAMA İNDİRGEME ORANI				11,50%		
YATIRIMIN NET BUGÜNKÜ DEĞER, Euro				13.857.944		

Tablo. 60 Kullanılmamış İmar Hakkı – Ticaret Alanı Projenin Projenin Tamamlanması Durumu Nakit Akımları Analizi Tablosu

GELİRLER					
YILLAR		2016	2017	2043	2044
AVM GELİRLERİ					
Mağaza Gelirleri, Euro	15,0	5.646.630	5.872.495	16.281.315	4.402.467
Toplam Potansiyel Kira Gelirleri, Euro		5.646.630	5.872.495	16.281.315	4.402.467
Kira ve Boşluk kaybı		100%	100%	5%	5%
Toplam Mağaza Kira Gelirleri, Euro		0	0	15.467.249	4.182.344
TOPLAM GELİRLER, Euro		0	0	15.467.249	4.182.344
GİDERLER					
İnşaat Maliyeti, Euro		0	0		
Personel ve Genel Yönetim Giderleri	4,0%	0	0	618.690	167.294
Bakım Onarım ve Yenileme Giderleri	2,0%	0	0	309.345	83.647
Diğer Giderler, Euro	3,0%	0	0	464.017	125.470
Pazarlama Giderleri, Euro	1,0%	0	0	154.672	41.823
Gayrimenkul Sigortası	0,0%	0	0	6.640	1.693
İşletme Ciro Payı	10,5%			1.460.958	395.054
Toplam Giderler, Euro		0	0	3.014.322	814.981
İşletmecilere Verilen Hizmet Bedeli, Euro	3,0%	0	0	373.588	101.021
TOPLAM GİDERLER, Euro		0	0	3.387.910	916.002
YILLIK NET GELİR, Euro		0	0	12.079.339	3.266.342
YILLIK ORTALAMA İNDİRGEME ORANI					12,00%
YATIRIMIN TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞER, Euro		39.411.004			

Tablo. 61 Hesaplanan Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri

488 ADA 16 PARSEL TOPLAM DEĞER	
A.V.M. NET BUGÜNKÜ DEĞER, Euro	282.048.761
TEMA PARK NET BUGÜNKÜ DEĞER, Euro	105.287.063
KULLANILMAMIŞ İMAR HAKKI - ÖNERİ OTEL NET BUGÜNKÜ DEĞER, Euro	13.857.944
KULLANILMAMIŞ İMAR HAKKI - TİCARET ALANI NET BUGÜNKÜ DEĞER, Euro	39.411.004
TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞER, Euro	440.604.771

Yapılan hesaplar sonucunda Net Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile değerlendirme konusu üst hakkına konu parsel üzerinde kullanılmamış imar hakkı kapsamındaki otel ve ticaret alanlarının değerlendirme tarihi itibarı inşaatının tamamlanması ile "Projenin Tamamlanması Durumu İçin" toplam **440.604.771 Euro** takdir edilmiştir.

9. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. Analiz Sonuçlarının Uyumu

Değerleme konusu üst hakkı tesis edilen parselde yer alan Vialand Temapark, A.V.M. ve Gösteri Merkezi'ne benzer büyüklük ve nitelikte ülke ölçeğinde benzer yapıda gerçekleşmiş proje bulunmaması nedeni ile direkt emsal tespit edilememiştir. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile arsa pazarı, A.V.M. pazarı, otel pazarı ve tema park pazarı araştırılmıştır. Pazar araştırması sonucunda elde edilen veriler doğrultusunda, arsa nitelikli emsal taşınmazların değerlendirme konusu üst hakkının tesis edildiği parsel için reel birim satış değerlerine erişilmesinde referans olmayacağı kanaatine varılarak, Arsa değer takdirinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmamıştır. Değerleme konusu üst hakkı tesis edilen parselin tam mülkiyete konu olması durumundaki Arsa Değeri, Eyüp Belediyesi 2016 yılı Arsa Rayiç Değerleri esas alınarak hesaplanmıştır.

7.3.2. Maddesinde detayları anlatılan Üst Hakkı Kullanım Kat Sayısı ve piyasa verileri doğrultusunda hesaplanan Yapı Maliyet Değerleri dikkate alınarak "Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi" ile değerlendirme konusu üst hakkı değeri takdir edilmiştir.

Karma kullanım fonksiyonları içeren değerlendirme konusu üst hakkı kapsamında yer alan Vialand Temapark, A.V.M. ve Gösteri Merkezi'nde farklı sektörler için "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ile piyasadan elde edilen veriler doğrultusunda ayrı ayrı Yıllık Net Gelirler tahmin edilerek "Nakit / Gelir Akımları Analizi Yönteminde" kullanılmıştır.

Değerleme konusu Gayrimenkulün değerlemesinde, gerek büyüklük gerek fonksiyon ve gerekse mülkiyet hakları açısından pazarda benzeri bir satış verisine ulaşılmadığından değerlemede ana yöntem olarak gelir analizi kullanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları gereği kullanılan ikinci yöntem olarak kullanılan Maliyet Analizi Yönteminde arsa değeri olarak pazarda emsal arsa verisine ulaşılmadığından (ulaşılan arsa değerleri de Kentsel dönüşüm nedeni ile speküle olduğundan) Emlak Vergisine esas, Eyüp Belediyesi 2016 yılı Arsa Rayiç Değerleri kullanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları; "5.14 Değerlemenin bu üç yaklaşımı, hepsi aynı ekonomik ilkelere dayansa bile birbirlerinden bağımsızdır. Bu üç yaklaşım ile bir değer göstergesi geliştirilmek amaçlanmaktadır, ancak nihai değer kararı, kullanılan tüm verilerin ve süreçlerin hesaba katılmasına ve farklı yöntemlerle elde edilen değer göstergelerinin nihai bir değer tahmini için mutabık hale getirilmesine bağlıdır.

5.9.2.1 Uygun yaklaşımların, yöntemlerin ve prosedürlerin seçimi ve kullanılması, Değerleme Uzmanının takdirine bağlıdır.

5.9.2.2 Değerleme Uzmanı, Değerleme Süreci'nin uygulanması sırasında ortaya çıkan değer göstergelerinden her birine verilecek göreceli ağırlığı tespit ederken kendi görüşünü kullanmalıdır. Değerleme Uzmanı, mutabık kalınan değer sonucuna erişmek amacıyla kullanılan değerlendirme yöntemleri için ve kullanılan değerlendirme yöntemlerinin ağırlıklarının belirlenmesi için mantığını ve sahip olduğu kanıtları kullanmalıdır." denilmektedir. Standardın verdiği yetkiye göre sonuç değerinde kullanılacak ağırlık, nedenleri açıklanarak değerlendirilen taşınmazın niteliğine göre takdir edilmiştir.

Sonuç olarak uyumlaştırmada halihazırda gelir üretmekte olan fonksiyonlarda gelir yöntemi ile ulaşılan sonuçlar yuvarlatılarak sonuç değer olarak takdir edilmiş, halihazırda imalatı yapılmamış olan fonksiyonlarda düşük olan değer (maliyet analizi ile ulaşılan değer) yuvarlatılarak sonuç değer olarak takdir edilmiştir.

Değerleme tarihi itibari ile konu üst hakkının tesis edildiği parsel üzerinde yer alan mevcut A.V.M. ve temapark fonksiyonu alanlar için "Nakit/Gelir Akımları Analizi" ve "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemleri kullanılarak hesaplanan değerler reel piyasa verilerini yansıtan "Nakit/Gelir Akımları Analizi" ile hesaplanan değerler lehine uyumlaştırılmıştır. Değerleme tarihi itibari ile henüz Yapı ruhsatı alınmamış ve yasal prosedürlere başlanmamış olan "Kullanılmamış imar hakkı-Öneri Otel" ve "Kullanılmamış imar hakkı-Ticaret" fonksiyonlu alanlar için "Maliyet Oluşumları Analizi" ve "Nakit/Gelir Akımları Analizi" yöntemleri kullanılarak hesaplanan değerler, Mevcut Durum Değer takdirinde Arsa Payı değerini içeren "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemi ile hesaplanan değer lehine uyumlaştırılmıştır.

İlave imar hakları için gelir indirgeme ve maliyet yöntemi ile değer hesaplanmış, nihai değer takdirinde maliyet yöntemi ile hesaplanan değer lehine uyumlaştırılma yapılmıştır. Bunun temel nedeni Vialand'ın henüz yeni faaliyete geçmiş bir tesis olması ve kısa sürede kapasite artışına gitmesinin mümkün olmayabileceği yönündeki kanaatimizdir. Bu çerçevede kullanılmamış imar hakkına istinaden yapılabilecek ek yapıların gelirini dikkate alan gelir indirgeme yöntemi yerine, daha muhafazakar bir yaklaşımla maliyet yöntemiyle bulunan değere yakınsayan bir nihai değer takdir edilmiştir.

Değerleme tarihi itibarı ile konu üst hakkı için farklı yöntemler ile hesaplanan "Projenin Bugünkü Hali/Mevcut Durum Değeri" aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde uyumlaştırılmıştır.

Tablo. 62 Üst hakkı için Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Mevcut Durum/ Projenin Bugünkü Değerlerin Uyumlaştırılması

BLOK	GELİR KAP. YÖNTEMİ, EURO	MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ, EURO	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER, EURO
AVM + HELEN TURİZM OTEL	282.048.761	208.736.858	282.000.000
TEMA PARK	105.287.063	26.725.110	105.280.000
KULLANILMAMIŞ İMAR HAKKI-OTEL	4.015.035	2.160.562	2.160.000
KULLANILMAMIŞ İMAR HAKKI-TİCARET	23.130.832	6.144.486	6.150.000
UYUMLAŞTIRILMIŞ NİHAİ DEĞER			395.590.000

* Değerleme tarihi itibarı ile T.C.M.B. 31.12.2015 tarihli Döviz Alış Kuru olan 1 Euro=3,1838 TL esas alınarak hesaplanmıştır.

Değerlemesi yapılan üst hakkına konu taşınmazın mevcut durumu dikkate alınarak, farklı yöntemlerin uyumlaştırılması ile toplam **395.590.000 EURO** hesaplanmış, sonuç olarak **1.259.500.000 TL (Birmilyarikiyüzdokuzmilyonbeşyüzbin Türk Lirası)** takdir edilmiştir.

Mer'î Planda tanımlanan Emsal Alan dahilinde inşa edilebilecek olan, avan projesinde vaziyet planında belirtilen ve üst hakkı sözleşmesi ilgili maddelerinde belirtilen otel fonksiyonlu bloğun ve kullanılmamış imar hakkı kapsamında inşa edilebilecek olan ticaret alanının inşaatlarının, değerlendirme tarihi itibarı ile tamamlanması durumu için "Maliyet Oluşumları Analizi" ve "Nakit/Gelir İndirgeme" yöntemleri ile değer hesaplanmıştır.

Kullanılmamış imar hakkı kapsamında inşa edilebilecek olan fonksiyonların (otel ve ticaret) değerlendirme tarihi itibarı ile tamamlanmış olması için "Projenin Tamamlanmış Olması Durumu" değeri takdir edilmiştir. Yapılan hesaplarda kullanılmamış imar hakkı kapsamında inşa edilebilecek alanlara, "Nakit/Gelir Akımları Analizi" yöntemi ile hesaplanan değer lehine uyumlaştırma yapılmış olup, projenin bütününde "Projenin Tamamlanmış Olması Durumu İçin" hesaplanan uyumlaştırılmış değerler aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

Tablo. 63 Üst hakkı için Farklı Yöntemler ile Hesaplanan "Projenin Tamamlanması Durumundaki" Değerlerin Uyumlaştırılması

BLOK	GELİR KAP. YÖNTEMİ, EURO	MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ, EURO	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER, EURO
AVM + HELEN TURİZM OTEL	282.048.761	211.601.543	282.000.000
TEMA PARK	105.287.063	27.091.883	105.280.000
KULLANILMAMIŞ İMAR HAKKI-OTEL	13.857.944	11.569.758	13.850.000
KULLANILMAMIŞ İMAR HAKKI-TİCARET	39.411.004	22.851.037	39.420.000
UYUMLAŞTIRILMIŞ NİHAİ DEĞER			440.550.000

* Değerleme tarihi itibarı ile T.C.M.B. 31.12.2015 tarihli Döviz Alış Kuru olan 1 Euro=3,1838 TL esas alınarak hesaplanmıştır.

Yapılan uyumlaştırmalar sonucunda değerlendirme konusu üst hakkına kullanılmamış imar hakkının kullanılması ile tamamlanması durumundaki değeri toplam **440.550.000 EURO** hesaplanmış olup, sonuç olarak **1.402.500.000 TL (Birmilyardörtüyükimilyonbeşyüzbin TürkLirası)** takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın değer takdirinde, kiralamarın USD yada EURO para cinsi ile gerçekleşmesinden dolayı tüm değerlendirme hesapları Emsal pazarın olduğu para cinsi kullanılarak yapılmıştır. Ancak sonuç değer takdiri günlük kurdan TL para birimi cinsinden hesaplanmaktadır.

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

Değerleme raporunun 4.5. başlığında değerlendirme yapılan gayrimenkule dayalı hak için mevzuat gereği alınmış olan izin ve belgeler ile ilgili 4.8. başlığında konu üst hakkının devrine ilişkin bir sınırlama olup olmadığı konusunda detaylı bilgiler verilmiştir.

"Üst hakkı"na ilişkin Tapu kayıtları üzerinde görülen ipoteklerin ise, ilgili kredi sözleşmelerinin incelenmesi neticesinde, Müşteri'nin yatırımları için kredi temini amacıyla konulduğu anlaşılmıştır. Konu ipoteğin Müşteri'nin yatırımları için kredi temini amacıyla konulmuş olması ve üst hakkına konu projenin mevcut durumu itibari ile imar mevzuatı gereği tüm izinlerinin alınmış olması (Rapor tarihi itibari ile, yapı ruhsatında A blokta otel alanı olarak revize edilen bölüm ile ilgili olarak Yapı Kullanma İzin Belgesi tadilatı ile ilgili yasal prosedür devam etmektedir) nedeni ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesi kapsamında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Gayrimenkule Dayalı Haklar" başlığında alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

10. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Mülkiyeti İstanbul Belediyesi'ne ait olan İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 488 ada, 16 parsel'de kayıtlı 471.035,45 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde "İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Güryapı İnş. Taah. Tur. San. Ve Dış Tic. A.Ş. ve Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. arasında düzenlenen 01.04.2011 tarihli 30 yıl süreli sözleşme" ile tesis edilen üst hakkının 31.12.2015 itibari ile pazar değerinin takdirine yönelik resmi kurumlarda ve yerinde incelemeler yapılmış olup, detaylı pazar araştırmasına raporun ilgili başlıklarında yer verilmiştir.

Sonuç değere konu taşınmazın bulunduğu bölge, ulaşım ilişkileri, etkilenme alanı içerisindeki fonksiyonlar, proje verileri gibi faktörler dikkate alınarak ulaşılmış olup muhtemel işletme ve yönetim riskleri, sektör riski gibi riskler değer takdir hesaplarına yansıtılmıştır.

Değerleme tarihi itibari ile Yapı Ruhsatı alınmamış, kullanılmamış imar hakları için proje onaylanması/yapı ruhsatının düzenlenmesi ile takdir edilen nihai değer için yeni proje/veriler doğrultusunda revize edilmesi gerekecektir.

Değerlemesi yapılan üst hakkına konu taşınmaz üzerinde Vialand Temapark, A.V.M. ve Gösteri Merkezi yer almakta olup, değerlendirme tarihi itibari ile kullanılmamış imar hakları bulunmaktadır. Değerleme, mevcut fonksiyonlar/yapılar için "Mevcut Durum Değeri" olarak yapılmış, ayrıca üst hakkına konu parsel üzerindeki tüm yapılaşma hakkının kullanılmış olması durumu için "Tamamlanmış Olması Durumu" için yapılmıştır.

Nihai değer takdiri aşağıdaki tablolarda gösterildiği gibidir.

Nihai Değer Tabloları:**Tablo. 64 Üst kullanım hakkının Bugünkü/Mevcut Durum Değeri**

GAYRİMENKUL	*PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ (%18) KDV DAHİL (TL)
<u>Mülkiyeti İstanbul Belediyesi'ne ait olan İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 488 ada, 16 parsel'de kayıtlı 471.035,45 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde Güryapı İnş. Taah. Tur. San. ve Dış Tic. A.Ş. ve **Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. adına tesis edilen üst hakkının pazar değeri</u>	1.259.500.000	1.486.210.000

*Raporla belirtilen değerlerin tamamı KDV KARIÇ değerlerdir.

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

Sonuç olarak;

- ✓ Değerleme konusu üst hakkının bugünkü değeri değerlendirme tarihi itibari ile KDV Hariç 1.486.210.000 TL (**Birmilyarikiyüzellidokuzmilyonbeşyüzbin Türk Lirası**) olarak takdir edilmiştir.
- ✓ **Bayraktar Kardeşler İnşaat Taahüt ve Ticaret A.Ş.'nin ½ hissesinin değeri ise 629.750.000 TL (Altyüzyirmidokuzmilyonyediyüzellibin Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 65 Üst hakkının Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri

GAYRİMENKUL	*PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ (%18) KDV DAHİL (TL)
<u>Mülkiyeti İstanbul Belediyesi'ne ait olan İstanbul İli, Evü� İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 488 ada, 16 parsel'de kayıtlı 471.035,45 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde Güryapı İns. Taah. Tur. San. ve Dış Tic. A.Ş. ve Bayraktar Kardeşler İns. Taah. Tic. A.S. adına tesis edilen üst hakkının pazar değeri</u>	1.402.500.000	1.654.950.000

*Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV KARIÇ değerlerdir.

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

Sonuç olarak;

- ✓ Değerleme konusu üst hakkının projenin tamamlanması durumundaki değeri değerlendirme tarihi itibari ile KDV Hariç **1.402.500.000 TL (Birmilyardörtüyükimilyonbeşyüzbin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.
- ✓ "Projenin Tamamlanması Durumu" esas alınarak, **Bayraktar Kardeşler İnşaat Taahüt ve Ticaret A.Ş.'nin 1/2 hissesinin değeri ise 701.250.000 TL (Yediyüzbirmilyonikiyüzellibin Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır.
- ✓ Üst hakkına konu taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların sigorta değeri mevcut durum itibariyle yapı maliyeti değeri olan 515.948.109 TL'dir.

GÜLNUR ÇELİK

M.B.A - Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 402861

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



DİDEM 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. EKLER

11.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGELERİ

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	EYÜP					
Mahallesi	ALİBEYKÖY					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	NULL					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00		24	488	16	ha	m ²
					471.033,15 m ²	
Niteliği	30'cu sıra müdürlük 16625 sayılıda 488 ada 16 parselde durum mistakül de. İhka.					
Sınırı	Plannedadır Zemin Sınırı No : 821-49200					
Edinme Sebebi	ALİBEYKÖY Mah. 488 Ada 15 ve 16 parselin tamamının daire mistakül de. İhka. 5 hissesi BAYRAKTAH KARDEŞLER İNŞAAT TAHHÜT VE TİCARET A.Ş. 1/2 hissesi GÜRYAP İNŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kağıt olarak 488 ada 16 parselde 10.340.31 m ² ile komandı . 1/2 hisse BAYRAKTAH KARDEŞLER İNŞAAT TAHHÜT VE TİCARET A.Ş. hissesi 1/2 hisse GÜRYAP İNŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ iştirakine durum mistakül de. İhka. tebliği ile, mistakül ve daire müdürlük aynı hisse üzerine olan kişiler olan y. ha 488 ada 15 ve 16 parselde tamamı ile 488 ada 16 parselde 10340.31 m ² ile komandı. de. İhka. tamamı kotvralı ağırlamada.					
Sahibi	GÜRYAP İNŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1/2			
	BAYRAKTAH KARDEŞLER İNŞAAT TAHHÜT VE TİCARET A.Ş.		1/2			
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Çıktısı
Cilt No.	21934	348	16625		11/11/2013 Tarih Zarih - 18/11/2013	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : * Kâğıtların her biri her bir tapu kütüphanesinde alınmıştır. - Tapu kütüphanesindeki her bir belge için ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.						
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır			Sıra No 126	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)	
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz
Zemin No	: 80849886
İl / İlçe	: İSTANBUL/EYÜP
Kurum Adı	: Eyüp TM
Mahalle / Köy Adı	: ALİBEYKÖY Mah.
Mevki	:
Cilt / Sayfa No	: 163 / 16096
Kayıt Durum	: Aktif
Adan/Parsel	: 488/16
Yüzölçüm	: 471.035,45 m2
Ana Taş. Nitelik	: arsa

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Şebci - Tarih - Yev
İrtifak	HAK VE MÜKELLEFİYETLER :a-m:TEVHİT EVVELİ 488 ADA 13 PARSELİN MÜSTAKİL VE DAIMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI (GÜRYAPI İNŞAAT TAAAHHÜT TURİZM SANAYİ VE DİŞ TİCARET A.Ş. VE BAYRAKTAR KARDEŞLER İNŞAAT TAAAHHÜT VE TİCARET A.Ş. LEHİNE 30 YIL MÜDDETİ F 14325 SAYEAYA TESCİL EDİLMİŞTİR -- HAK VE MÜKELLEFİYETLER :a-m: TEVHİT EVVELİ 488 ADA 15 PARSELİN MÜSTAKİL VE DAIMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI GÜRYAPI İNŞAAT TAAAHHÜT TURİZM SANAYİ VE DİŞ TİCARET A.Ş. VE BAYRAKTAR KARDEŞLER İNŞAAT TAAAHHÜT VE TİCARET A.Ş. LEHİNE 30 YIL MÜDDETLE 14326 SAYFAYA TESCİL EDİLMİŞTİR	BAYRAKTAR KARDEŞLER İNŞAAT TAAAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, GÜRYAPI İNŞAAT TAAAHHÜT TURİZM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	14/06/2011 - 9341	--
DMH	Müstakil ve daimi nitelikte olan "Üst (İnşaat) Hakki" tescil edilmiştir (Yüzölçüm: 471035,45m2 Başlangıç Tarih: 09/09/2013 Sıra: 30 yd)	GÜRYAPI İNŞAAT TAAAHHÜT TURİZM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, BAYRAKTAR KARDEŞLER İNŞAAT TAAAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	12/09/2013 - 17691	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda
237424/58	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		TAM
			Metrekafe
			471.035,45
			Edinme Şebci - Tarih - Yev.
			Tevhit İşlemi (TSM) + Barış: -
			3004/2013 - 8806-
			Terkin Şebci - Tarih - Yev.
			--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: K38653
Mesar: YILMAZER
Kaydına Bağlıdır.
22.12.2015



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Daimi ve Müstakil Hak
 Zemin No : 82149200
 İl / İlçe : İSTANBUL/EYÜP
 Kurum Adı : Eyüp TM
 Mahalle / Köy Adı : ALİBEYKÖY Mah.
 Mevki :
 Cilt / Sayfa No : 168 / 16625
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parcel : 488/16

Yüzölçüm : 471.035,45 m2

Ana Tms. Nitelik : 30 yıl süre müddetle 16625 sayılı 488 ada 16 parselde daimi müstakil üst haklı.

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SBRİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak(AT)	HAK VE MÜKELLEFİYETLER :a-M TEVHİT EVVELİ 488 ADA 13 PARSELİN MÜSTAKİL VE DAIMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI (GÜRYAPI İNŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE DİŞ TİCARET A.Ş. VE BAYRAKTAR KARDEŞLER İNŞAAT TAHHÜT VE TİCARET A.Ş. ŞİRKETİ) LEHİNE 30 YIL MÜDDETLE 14326 SAYFAYA TESCİL EDİLMİŞTİR -- HAK VE MÜKELLEFİYETLER :a-M TEVHİT EVVELİ 488 ADA 15 PARSELİN MÜSTAKİL VE DAIMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI (GÜRYAPI İNŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE DİŞ TİCARET A.Ş. VE BAYRAKTAR KARDEŞLER İNŞAAT TAHHÜT VE TİCARET A.Ş. ŞİRKETİ) LEHİNE 30 YIL MÜDDETLE 14326 SAYFAYA TESCİL EDİLMİŞTİR	BAYRAKTAR KARDEŞLER İNŞAAT TAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ GÜRYAPI İNŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	14/06/2011 - 9341	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehirdiği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
247422820	GÜRYAPI İNŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1 / 2	235.517,73		Daimi ve Müstakil Üst Haklı Tesisi - 18/11/2013 - 21534-	--
247422821	BAYRAKTAR KARDEŞLER İNŞAAT TAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1 / 2	235.517,73		Daimi ve Müstakil Üst Haklı Tesisi - 18/11/2013 - 21534-	--

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SNI:7762411) ODEA BANK A.Ş. Vergi No:6340421973 Sicil No:812115	Hayır	300.000.000,00 TL	%24,24 değişken	1 / 0	F.B.K.	10/06/2015- 12491	BAYRAKTAR KARDEŞLER İNŞAAT TAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpoteklin Konsolidüğe Hisse Bilgisi								
Taşınmaz		Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Eyüp TM - ALİBEYKÖY Mah. 488 Ada 16 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:09/09/2013 Süre:30 yıl)		1 / 2	BAYRAKTAR KARDEŞLER İNŞAAT TAHHÜT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	300.000.000,00 TL	10/06/2015- 12491	--		

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(Sf:118) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444	Hayır	26,000,000.00 EUR	%15 değişken 3 / 1	F.R.K		05/10/2012- 15772	GÜRYAPI İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Var
İpotek Konuluğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Eyüp TM - ALİBEYKÖY Mah. 488 Ada 16 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:09/09/2013 Süre:30 yıl)	1 / 2	GÜRYAPI İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	26,000,000.00 EUR	05/10/2012- 15772	--			
İpotek Ş/Bl Bilgisi	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev					
Ş/Bl Açıklama	Malik	-	--					
Düşünceler								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444	Hayır	26,000,000.00 EUR	%15 değişken 2 / 2	F.B.K.		05/10/2012- 15773	GÜRYAPI İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Var
İpotek Konuluğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Eyüp TM - ALİBEYKÖY Mah. 488 Ada 16 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:09/09/2013 Süre:30 yıl)	1 / 2	GÜRYAPI İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	26,000,000.00 EUR	05/10/2012- 15773	--			
İpotek Ş/Bl Bilgisi	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev					
Ş/Bl Açıklama	Malik	-	--					
Düşünceler								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444	Hayır	32,500,000.00 EUR	%15 değişken 3 / 0	F.B.K.		19/11/2013- 21609	GÜRYAPI İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Var

Rapor Tarihi / Saati : 23.12.2015 10:15

3

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi					
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Şeheli - Tarih - Yev
Eyüp İM - ALİBEYKÖY Mah. 488 Adm 16 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:09/09/2013 Sıra:30 yf)	1/2	GURYAHI İNŞAAT TAAAHHUT TURİZM SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	32.500.000,00 EUR	19/11/2013 - 21609	--
İpotek ŞBİ Bilgisi					
SBD	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Şeheli - Tarih - Yev	
Düştürmeler					

• Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda sunulmaktadır.



11.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI







İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü

24 MAYIS 2013

Sayı : 42303748/2013/526249 - Tarih: 24.5.2013 8-2485
Konu : 488 Ada, 16 Parsel

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi: 21.05.2013 tarih, 524306-5440 sayılı Mesken Müdürlüğü yazısı.

Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 488 ada, 16 parsel sayılı yere İmar Kanununun 26. maddesine göre ruhsat verilmesi ilgi yazı ile talep edilmiştir.

19.03.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Alibeyköy Uygulama İmar Planı ve 25.03.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan değişikliğine istinaden hazırlanan 17.05.2013 tarih, 4397 sayılı İmar Durum Belgesinde söz konusu parselin yapılaşma şartları, fonksiyonu, tekneasyon alanı (hema park), KAKS (İmsal): 0,30, Hımax: 60,50 m olarak belirtilmiştir.

25.03.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan değişikliğine ait plan notlarının 3. maddesine istinaden avan projenin Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanması gerekmektedir.

İncelenen Belgeler:

- 30.04.2013 tarih, 8806 yevmiye no, 163 cilt no, 16096 sahife nolu tapu senedi,
- 17.05.2013 tarih, 4397 sayılı İmar Durum Belgesi,
- 21.05.2013 tarih, 2736 sayılı ruhsat iptal kararının tasdiği ve kot,
- 08.05.2013 tarihli parsel ölçü krokisi ve parsel köşe koordinatı değerleri,
- 08.05.2013 tarihli harita (plan) örneği,
- 14.05.2013 tarih, 19-27 sayılı Ulaştırma ve Trafik Dönüşleme Komisyonu (UTK) kararı,
- 21.05.2013 tarihinde onaylanan kentsel tasarım projesi,
- Tadilat avan projesi.

İmar Kanununun 26. maddesi hükümlerine tabi olup Mesken Müdürlüğünce uygulama projelerinin onayı aşamasında;

- 3194 sayılı İmar Kanunu, İmar Planı, İstanbul İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat şartlarının aranması,
- KAKS ve diğer yapılaşma şartlarının değerlendirilmesi,
- Trafik sirkülasyonu ve otopark giriş-çıkışlarında UTK kararına uyulması,
- Uygulama projelerinin bu avan proje doğrultusunda hazırlanması ve onaylanması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen belgeler doğrultusunda incelenen tadilat avan projesi, fenni mesuliyetin Mesken Müdürlüğünce üstlenilmesi kaydı ile uygun bulunmuştur.

Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde söz konusu parselde ait tadilat avan projesi onayınıza arz olunur.

Vedat SAHİN
İmar Müdürü

Uygun Görüle Arz Olunur
24.5.2013
Ahmet Erhan GÖKAL
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

Genel Sekreter Yardımcısı

P. ÇALIŞKAN GÜNDÜZ
M. F. KALENDER
Y. E. KÖÇÜK

24.05.2013 Rt.
24.05.2013 Şef
24.05.2013 Müdür Yrd.

Şehzadebaşı Cad. No:25 34478 Fatih İSTANBUL
http://www.ihb.gov.tr - e-mail: imar@ihb.gov.tr

0212) 455 1300-2210-2211 Faks: (0212) 455 26 43
İmar Müdürü: P. ÇALIŞKAN GÜNDÜZ

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
EMLAK YÖNETİMİ DAİRE BAŞKANLIĞI

MESKEN MÜDÜRLÜĞÜ

TADİLAT PROJESİ

Mimar
İlke KANDEMİR

İnş.Müh.
Barış ÇİÇEK

Şef
Y.Mimar
Hakan ŞAL

Kont.Amr.
İnş.Müh.
Mustafa ÇİÇEK

Mesken Müdürü
Mehmet KAHVECİ

ONAY
Emlak Yönetimi Daire Başkanı
YUSUF KOÇ

YAPININ	KULLANIM AMACI	TİCARET, EĞLENCE
	PROJE ADI	İSTANBUL TEMA PARK İNŞAATI A BLOK (AVM VE OTEL) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ EMLAK YÖNETİMİ DAİRE BAŞKANLIĞI MİMARİ PROJE BÖLÜMÜ
	PAFTA ADI	MİMARİ PROJELER

MÜELLIF	ADI VE SOYADI	ADRESİ	ÖNVAHI	DİP NO	ODD NO	ŞEH. ŞİC. NO	İMZA
MİMARİ	MUBAT YILMAZ	...	MİMAR	18751	28243	1434	
STATİK							
MEKANİK							
ELEKTRİK							
PEYZAJ							
ALTYAPU							
ÇEVRE							

ARSANIN:

İl	İlçe	Mahalle	Cad/Sok	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölç.	İMAR DURUMU
İstanbul	Eyüp	Yeşilpınar		246	488	16		İmar Durumu

YAPININ T.M.M.G.B. BELGE DÜZENLEME ESASLARINA GÖRE:

İMAR DURUMU	İSİM	HEMET DURU	MÜHÜR	KAYIT	ALAN	YERLİK	TARİH	EM BEY.	EM BEY.	HA.YER

Teknik Bölümler	PROJE YORU	AVAN	UYGULAMA	REVİZYON	AS-BİLD	PAFTA ADI
Yapı Öneri Katsayısı:	MİMARİ					
E. Yar Anotest:	STATİK-BARAJ					
Beton Sıfırı:	MEKANİK					
Çelik Sıfırı:	ELEKTRİK-ASANSÖR					
G zemin emniyet:	ALTYAPU-ÇEVRE PEYZAJ					
	ŞARJTA					

DOMUS PARTNERS
MİMARİ VE İNŞAAT MÜHÜRÜ
Sakarya Mah. Kızılkaya Cad. No:115 Kat:3A/45 Sakarya-Beşiktaş/İST.
M: 0212 276 35 90 Fax : Sakarya Y.B: 330 944 1887

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü

Sayı : 42303748/2014/TN: 653483 BN: 2014
Konu : Tadilat Avan Proje Onayı hk.

2014

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi: 27.05.2014 tarih, 6729 sayılı Mesken Müdürlüğü yazısı ve eki mimari proje.

İlgi yazı ile; Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 488 ada, 16 parsel sayılı yerdeki A Blok için İmar Kanununun 26. maddesine göre 24.05.2013 tarih 06 sayılı yapı ruhsatı alındığı ifade edilerek projedeki bazı dükkanların otele dönüştürülmesine ilişkin tadilat ruhsatı talep edilmektedir.

19.03.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Alibeyköy Uygulama İmar Planı ve 25.03.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan değişikliğine istinaden hazırlanan 17.05.2013 tarih, 4397 sayılı imar durum belgesinde söz konusu parselin yapılanma şartları; fonksiyonu rekreasyon alanı (tema park), KAKS (Emsal): 0,30, Hmax: 60,50 m olarak belirtilmiştir.

25.03.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan değişikliğine ait plan notlarının 3. maddesine istinaden avan projenin Büyükşehir Belediye Başkanlığına onaylanması gerekmektedir.

İncelenen Belgeler:

- 30.04.2013 tarih, 8806 yevmiye no, 163 cilt no, 16096 sahife nolu tapu senedi,
- 17.05.2013 tarih, 4397 sayılı imar durum belgesi,
- 21.05.2013 tarih, 2736 sayılı inşaat istikamet rölövesi ve kot,
- 08.05.2013 tarihli parsel ölçü krokisi ve parsel köşe koordinatı değerleri,
- 08.05.2013 tarihli harita (plan) örneği,
- 14.05.2013 tarih, 19-27 sayılı Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı,
- 21.05.2013 tarihinde onaylanan kentsel tasarım projesi.
- Tadilat avan proje.

İmar Kanununun 26. maddesi hükümlerine tabi olup Mesken Müdürlüğüne uygulama projelerinin onayı aşamasında;

- 3194 sayılı İmar Kanunu, İmar Planı, İstanbul İmar Yönet. ve ilgili mevzuat şartlarının aranması,
- KAKS ve diğer yapılanma şartlarının değerlendirilmesi,
- Trafik sirkülasyonu ve otopark giriş-çıkışlarında UTK kararına uyulması,
- Uygulama projelerinin bu tadilat avan proje doğrultusunda hazırlanması ve onaylanması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen belgeler doğrultusunda incelenen tadilat avan proje, fenni mesuliyetin Mesken Müdürlüğüne üstlenilmesi kaydı ile uygun bulunmuştur. Makarınızca da uygun görüldüğü takdirde söz konusu parselde tadilat avan proje onayınıza arz olunur.

Uygun Görüşle Arz Olunur
176/2014
Ahmet Erhan GÖKAL
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

Vedat ŞAHİN
İmar Müdürü

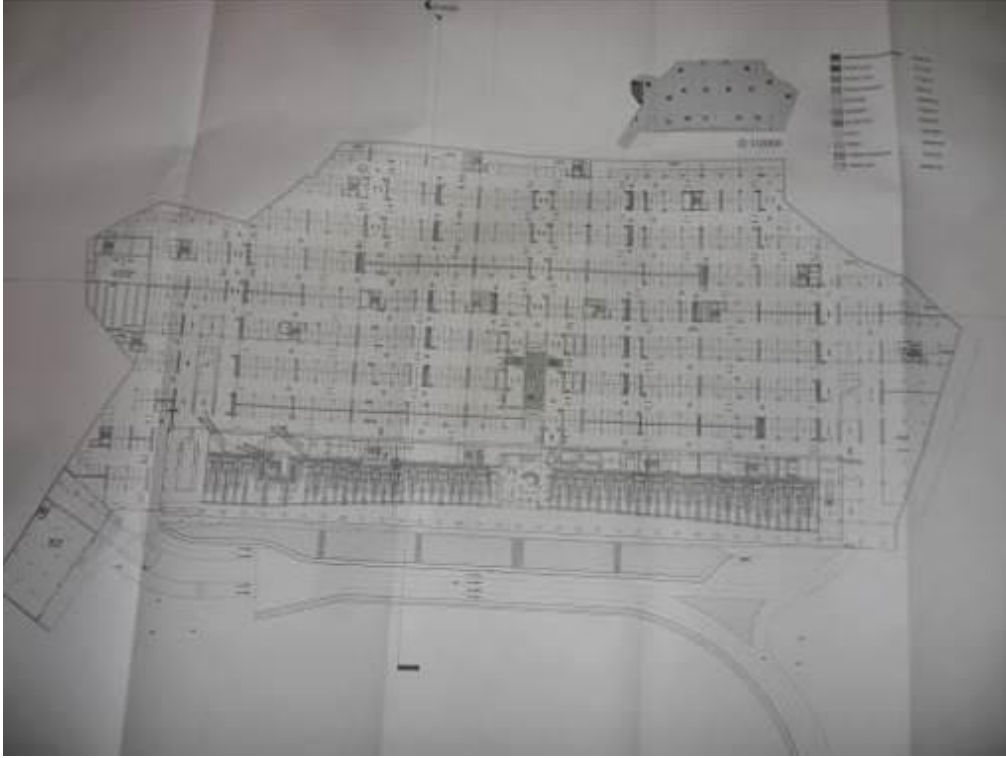
Genel Sekreter Yardımcısı

1.../2014 Rl : İPİŞGİN, J.P.
20/18/2014 Şef : M.F.KALENDER
20/18/2014 Md.Yrd : Y.E.KÖÇÜK

Şehzadebaşı Cad. No:25 34478 Fatih /İSTANBUL 1 / 1
http://www.ibb.gov.tr - e-mail: imar@ibb.gov.tr

Tel: (0212) 455 2210 Faks: (0212) 455 2847
Bilgi için: İPİŞGİN

2.BODRUM KAT TADİLATI



İ.B.B MESKEN MÜDÜRLÜĞÜ	
TARİH	05 Ocak 2015
TALEP NO	4982
BİRİM NO	103
İBB NO	984
TELEFON NO	



Tarih: 05.01.2015

Sayı: İTP.10.078

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MESKEN MÜDÜRLÜĞÜ'NE

Merter/İSTANBUL

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Mesken Müdürlüğü tarafından ihalesi yapılan ve İhalesi uhdemizde kalan, DAIMİ VE MÜSTAKİL ÜST HAKKI KARŞILIĞI İSTANBUL TEMA PARKI VE EĞLENCE MERKEZİ YAPTIRILMASI VE İŞLETTİRİLMESİ" işinin sözleşmesi 01.04.2011 tarihinde imzalanmış, 06.04.2011 tarihinde yer teslimi yapılmış ve işimiz geçici kabule hazır hale getirilmiştir.

İBB İmar Müdürlüğü tarafından verilen Otel Avan Proje Onayı ve ekteki OTEL Yapım Ruhsatına göre 246 pafta, 488 ada, 16 parseldeki inşaatımız tamamlanmıştır.

Sözleşmemizin 40.maddesine göre İskan ruhsatının verilmesi için gereğini arz ederiz.

Saygularımızla,

Ek: Otel Yapım Ruhsatı.

16 143 05

**İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
DAİMİ VE MÜSTAKİL ÜST HAKKI KARŞILIĞI TESİS YAPIM VE İŞLETME İŞİ
İHALE ŞARTNAMESİ / SÖZLEŞMESİ**

Madde 1. TARAFLAR:

İş sahibi idarenin;

- Adı: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- Adresi: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Mesken Müdürlüğü Fuarpaşa Cad. No: 66, Mercan-Fatih / İSTANBUL
- Telefon Numarası: 0212 455 33 30 - 0212 455 33 20
- Faks Numarası: 0 212 449 51 07
- Elektronik posta adresi: mesken@ibb.gov.tr
- İlgili personelin adı, soyadı/unvanı: Sezgin EREN / Mesken Müdürü

İstekliler, ihaleye ilişkin bilgileri yukarıdaki adres ve numaralardan ilgili personel ile irtibat kurmak suretiyle temin edebilirler.

Sözleşmenin Tarafları:

- 1.1. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı (Belediye-İdare) adına Genel Sekreter Yardımcısı Ali ALTINTAŞ ile diğer tarafta Müteahhit (Yüklenici) - İşletici Güryapı İnş. Taah. Tur. San. ve Dış Tic. AŞ. & Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. Ortak Girişimi arasında aşağıdaki şartlarla işbu sözleşme akdedilmiştir.
- 1.2. Yüklenicinin adı: **Güryapı İnş. Taah. Tur. San. ve Dış Tic. AŞ. & Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. Ortak Girişimi.**

Müteahhidin Tebligata Esas Adresi : Gürsel Mahallesi Darülaceze Caddesi C Baki Gürsoy İş Merkezi No:30 Kat:1 Okanbeydani/İSTANBUL.
Tel. No : 00 90 212 320 05 63
Faks No : 00 90 212 320 05 64
E-Posta Adresi: guryapi@gursoygrup.com.tr

1.3. İdare Madde 1'de ve Yüklenici Madde 1.2'de belirtilen adreslerini (Pilot Ortanın tebligat adres bilgileri Ortak Girişimin tebligat adres bilgileridir) tebligat adresi olarak kabul etmişlerdir. Adres değişiklikleri usulüne uygun şekilde karşı tarafa tebliğ edilmedikçe, en son bildirilen adrese yapılacak tebligat, ilgili tarafa yapılmış sayılır.

Taraflar, yazılı tebligatı daha sonra süresi içinde yapmak kaydıyla, posta kuryesi, faks veya elektronik posta gibi tebligat kanunundaki diğer yollarla da bildirimde bulunabilirler.

Madde 2. İŞİN TANIMI:

Mülkiyeti İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na ait, Eyüp İlçesi, Yeşilpınar Mahallesi, 84 pafta, 62 Ada, 27,29,30,31,32 Parseller; 246DU2B Pafta, 488 Ada, 1,2,3,4,5 Parseller; 84 Pafta, 38 Ada, 13, 14, 25 Parseller; 246DV1A Pafta, 190 Ada, 51,52,53 Parseller; 84 Pafta, 643 Ada, 1 Parsel üzerinde, teklif avan proje doğrultusunda, 30 yıl süreli "Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Karşılığı İstanbul Tema Parkı Ve Eğlence Merkezi Yapılması Ve İşletilmesi" işidir.

Bu Sözleşme, Daimi Ve Müstakil Üst Hakkı Karşılığı Tesis Yapım Ve İşletme sözleşmesi olup Yüklenici tarafından ihalede teklif edilen ve kabul gören projeye ve

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Mesken Müdürlüğü

BAYRAKTAR KARDEŞLER/24
İNŞ. TAHA. TİC. A.Ş.
İstanbul Vinyolu Şişli
Yükseltilmiş Mh. Dede Pafta Cad. No:2
Kartal - Beşiktaş - İSTANBUL

15 143 65

şartnameye dayalı olarak yıllık işletme bedeli ödenmesi şeklinde taraflar arasında akdedilmiştir.

Bu Proje Alanında; Bölge Parkı (Tema Park) ve içerisinde otel, motel ve benzeri konaklama tesisleri, lokanta, kafe, çay bahçesi, büfe, perakende satış birimleri gibi ticaret üniteleri, mağaza ve çarşı içeren alışveriş merkezleri, sinema, tiyatro, lunapark, hayvanat bahçesi, müze, sergi salonları, su oyunları ve su tesisleri, yüzme havuzu, buz pisti, atış poligona, duvar tenisi gibi spor salonları, su oyunları ve su sporları, hobi bahçeleri, dini tesisler ile bu tesisleri destekleyen fonksiyonları içeren Özel Proje Alanının yapılması için gerekli plan ve projelerinin hazırlanması, ilgili Belediye ve İdarelerden onaylarının alınması, her türlü ruhsatların alınması, onaylı projelerine göre; her türlü teknik alt yapının yapılması, çevre tarzını ve peyzajı ile birlikte, sözleşme ve eki Şartnameler doğrultusunda tamamlanarak cins tasbihlerinin yapılması, İskan Ruhsatlarının, Daimi ve Müstakil Üst Hakkının Kat İrtifakı veya Kat Mülkiyeti tapularının alınması, işletirilmesi işidir.

İhaleye esas ana koşul Belediye tarafından uygun görülecek modern ve üstün niteliklerde bir proje tasarımının sunulmasıdır.

2.1 Taşınmaza Ait Bilgiler:

2. maddede yer alan taşınmazın tamamı İdarenin mülkiyetinde olup yaklaşık 500.000,00 m2 alana sahiptir. 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında Özel Proje alanında kalmakta olup, parsellerin imar uygulaması sonucu oluşacak yeni parsel numarası olması halinde Yüklenici adına ihale konusu üst hakkı tescil edilecektir.

Teklif avan proje; şartname eki haritada işaretli alanda ve/veya imar planı gereği yeni oluşabilecek parsel veya parseller üzerinde uygulanacaktır.

2.2 İhaleye Esas Proje Tasarımı ve Ana Fikri:

Geçmişte taş ocağı ve dolgu alanı olarak kullanılmış Eyüp Yeşilpınar'da bulunan eski çamur barajı ve çevresinin temalı bölge parkı olarak çevre halkının kullanımına açılmasıdır.

Hazırlanacak projede, bu alanın bölge halkına ve İstanbullulara en iyi şekilde hizmet edecek sosyal, çağdaş, her türlü ihtiyacı karşılayacak donatıya sahip modern bir dinlenme ve eğlence parkı olarak tasarlanması beklenmektedir. Teklif proje imar durumuna uygun olarak ve bu amaca hizmet edecek şekilde tasarlanmalıdır.

Tema Park alanı halka açık olacaktır.

2.3 Projeler ve Uygulama:

Teklif ekindeki tasarımlar avan proje olarak hazırlanacak olup, projeye ait her türlü gider Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Yapılacak bina ve tesisler işletme süresi sonunda Belediyeye çalışır ve işletilir halde teslim edilecektir.

Yüklenici ana temayı bozmamak, imar durumuna uygun olmak ve Belediyenin onayına almak kaydıyla proje değişikliği yapabilecektir.

2.4 Projenin Kapsamı:

Projenin ana fikrini oluşturan fonksiyonlar aşağıdaki özellikleri en azından içermesi gerekmektedir:

- Açık - Kapalı Otopark (min. 3000 araç),
- Açık ve Kapalı sosyal donatı alanları ile kültürel eğlence alanları,
- Modern tarzda dünyadaki örneklerine uygun Eğlence parkı,
- Çocuk, genç ve yetişkinler için açık ve/veya kapalı oyun, eğlence alanları,
- Çocuk, genç ve yetişkinler için açık ve/veya kapalı spor alanları,

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler - Beşiktaş - İstanbul

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İstanbul - Beşiktaş - Etiler
Marmarış - Beşiktaş - Etiler

№ 143 65

- f) Açık ve/veya kapalı yeme içme alanları, kafeterya ve restoranlar,
- g) Turizme yönelik alışveriş ve konaklama alanları
- h) Hayvanat bahçesi ve botanik parkı

2.5 İşletme Fonksiyonları:

- a) Minimum 3000 araç kapasiteli açık ve kapalı otopark yapısı modern inşaat ve işletim teknolojileri ile inşa edilecek ve işletilecektir.
 - b) Belediyece uygun görülecek ileri vizyonla tasarlanacak temalı eğlence parkı yapısı gerek mimari tasarıma, gerek mühendislik teknolojisi ile İstanbul vizyonuna katkıda bulunacak bir yapıda tasarlanacak, bu tasarım yapılırken toplumsal yapı ve geleneklerimiz göz önünde bulundurulacaktır. İşletme modeli olarak ülkemize ve dünyaya örnek olabilecek bir tasarım hedefi olacaktır.
 - c) Temalı park ve eğlence merkezini ziyaret edecek her grup ve profilden insana hizmet edecek ve sosyal ihtiyaçlarını karşılayacak fonksiyonlar düşünülecektir.
 - d) Temalı park ve eğlence merkezini ziyaret edecek misafirlerin ihtiyaçlarını karşılayacak ölçüde açık ve kapalı yeme içme alanları tasarlanacaktır.
 - e) Temalı park ve eğlence merkezinin 365 gün ve günden büyük kısmında yaşamasına sağlamak amacıyla değişik yaş ve kültür gruplarını da çekecek kültür, eğlence ve spor alanları tasarlanacaktır.
 - f) Şehrin uzak kesimlerinden, ülkenin diğer şehirlerinden veya ülke dışından temalı parkı ziyarete geleceklerin konaklama ihtiyaçlarını karşılayacak biçimde konaklama alanları tasarlanacaktır.
 - g) Tema parkı ve eğlence alanını ziyaret edenlerin alışveriş yapabilecekleri alanlar tasarlanacaktır.
- Temalı park konseptine uygun biçimde hayvanat bahçesi ve botanik parkı tasarlanacaktır.

Madde 3-İHALE USULÜ

İşbu Tesis yapımına ve işletirmeye ilişkin ihalesi 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 36. maddesine göre yapılacaktır.

Madde 4-MUHAMMEN BEDEL

1-10 yılları arası, 10 yıllık işletme bedeli karşılığında, Sözleşme imza tarihinden itibaren, bir yıl içinde aylık eşit taksitler halinde ödenmek üzere toplam 60.000.000,00 TL sabit bedel ödenecektir. Bu bedel ihalede artırım dışı olacaktır. İlk taksit Sözleşme imza tarihinde peşin olarak ödenecektir.

Bu sözleşmede ödemelerin gecikmesi halinde ödemenin geciktigi her gün için 6183 sayılı *AMME ALACAKLARININ TAHŞİL USULU HAKKINDA KANUN* hükümlerine göre gecikme zammı uygulanacaktır. Ödemelerin zamanında yapılmaması veya hiç ödenmemesi durumunda Belediye tek taraflı olarak Sözleşmeyi feshedebilir.

Yıllık İşletme Bedeli: İşletme Brüt Cirosunun % 10,5'i (Ödenecek Bedel asgari 3.600.000,00 TL/Yıl olmak kaydıyla) + KDV.

İhalede artırım 11. ve 30. yıllar arasındaki 20 yıllık muhammen İşletme brüt ciro payı üzerinden yapılmıştır.

İhale bu bedelin altında olmamak üzere yeterlilik alan ve en yüksek ortalama yıllık işletme bedeli (brüt ciro üzerinden) teklif eden istekli üzerinde bırakılacaktır. Asgari işletme

GÜVENLİ İNŞAAT
TAVAN İNŞAAT VE
MÜHÜRLEME VE
MÜHÜRLEME VE

BİNGÖLÜN KATILIMCI
İNS. TAMM. İC. A.Ş.
İstanbul Vapur Sahası
Yenişehir Mh. Çukuru Pasajı Kat: 10
Nispetiye - Beşiktaş - İstanbul

3/24

№ 14985

bedeli Sözleşme tarihinden itibaren her yıl TÜİK tarafından belirlenmiş TEFE+ÜFE ortalaması alınarak güncellenecektir.

Brüt ciro üzerinden 10. yıldan sonra ödenecek işletme bedelinin asgari güncel işletme bedelinden düşük olması halinde, işletme bedeli olarak asgari güncel işletme bedeli alınacaktır.

Üst hakkı kullanıcısı tarafından Belediyeye ödenecek brüt ciro payının asgari güncel işletme bedelinden fazla olması halinde yıllık brüt ciro payı işletme bedeli olarak alınacaktır. Her yıl brüt ciro payı ve asgari güncel işletme bedeli karşılaştırılacak olup yüksek olan bedel işletme bedeli olarak takip eden yılın ilk ayında Mesken Müdürlüğü fon hesabına peşin olarak yatırılacaktır. (Örneğin; 11. Yılın İşletme Bedeli takip eden yıl olan 12. Yılın ilk ayı içinde ödenecektir)

4.1- Brüt Ciro Tanımı, Tespiti ve Denetimi:

İhale konusu olan tesislerin işletmeye verilmesinden kaynaklanan, kazanç ve gelir temin etmeye yönelik her türlü faaliyetler neticesinde elde edilen gelirlerin, vergi, sigorta ve işletme maliyetleri düşülmeden elde edilen satışlardan iskonto ve iadelerin düşülmesi sonucu oluşan net satışlar brüt ciro addedilecektir.

İşletmeci, brüt ciro tespitinde işletmenin bilanço kayıtları, gelir gider tabloları, KDV ve gelir vergi beyanları ile hesap akış çizelgeleri vb. her türlü kayıtların incelenmesi neticesinde elde edilecek rakamı hesap döneminin takip eden ay içerisinde Belediyeye bildirecektir. Bildirimin gerçeği yansıtmadığı Belediye tarafından veya Belediyenin uygun göreceği kişi ya da kuruluşlarca incelenir veya incelettirilir. İşletmeci bu denetim hakkına engel olamayacağı gibi gerekli müsamahayı göstermek zorundadır aksi davranış akde aykırılık teşkil eder.

Maddde 5. YAPIM SÜRESİ, İŞLETME SÜRESİ VE TAAHHÜDÜN ŞARTLARI:

Yapım süresinin bitiminden itibaren 30 (otuz) yıl olup, yıllık işletme bedeli şartnamesi uyarınca 1-10 Yıl için (Bir Yıl İçinde Eşit 12 Taksit Halinde Ödenmek Üzere) 60.000.000,00 TL + 11-30 Yıl için Brüt Cironun %10,5'i (3.600.000,00 TL/Yıl'dan az olmamak kaydıyla) + KDV dir.

Söz konusu İş Madde 1.2'de adı geçen Yükleniciye ihale edilmiş ve Yüklenici de bu Sözleşme ve eklerine bağlı kalmak şartı ile;

- 5.1 Olması gereken en az Yatırım Bedeli: 350.000.000,00 TL + KDV.
- 5.2 Teklifte esas tasarım projesindeki yatırımları yapacaktır.
- 5.3 Yapım Süresi: 24 aydır. (Konaklama Tesisleri ve Eğlence Parkı için 48 ay)
- 5.4 Yapım ruhsatları Yüklenici tarafından Sözleşmenin imzalanmasından itibaren en geç 6 ay içinde alınacaktır. Yapım süresi olan 24 aylık süre yapım ruhsat onay tarihinden sonra başlayacaktır.
- 5.5 İşletme bedeli işletme süresinin başladığı yılın ilk ayında peşin ve yıllık olarak İBB Mesken Müdürlüğü fon hesabına nakit olarak yatırılacaktır.
- 5.6 İşletme süresinin bitiminde eksiksiz ve kusursuz olarak Tesisi Belediye'ye teslim edecektir.
- 5.7 Yüklenici, sözleşmeyi Belediyenin onayı olmadan üçüncü kişilere devir edemez. Ancak sorumluluk ve vebiceleri kendisinde kalmak şartı ile işi ağı yüklenici veya yüklenicilere yaptırabilir.

OTİREKAT İNŞAAT
TAAHHÜT NAKİTESİ A.Ş.
Kazım Karabekir Cad. No: 100/100
34398 Beşiktaş/İstanbul

BEYRAKTAŞ KURUMSAL
İnş. TAAHH. İC. A.Ş.
İstisnave Vakalet Gen. M.
Müşavir Mh. Dede Paşa
Sarıyıldız - Pendik - İstanbul

4/24

15 143 65

- Yüklenici işletme hakkını tamamen üçüncü kişilere devredemez. Ancak bölümler halinde alt kiracılara veya işletmecilere devredebilir. Yüklenici yapacağı yatırımları finanse etmek amacıyla lehine kurulacak üst hakkını ve işletmeden elde edeceği gelirleri teminat olarak gösterebilir.
- 5.8 Yüklenici; söz konusu Tesis ve düzenleme inşaatını, Yapım Ruhsatı Onay tarihinden itibaren 24 ayda tamamlamayı ve bu Sözleşme eklerindeki şartlara uygun olarak işi yapmayı taahhüt eder. Aksi halde İhale Şartnamesi/Sözleşmesindeki ilgili maddelerde belirtilen cezai müeyyidelerin uygulanmasını kabul eder.
- 5.9 Yapım süresi (Süre uzatımı verilmesi durumu hariç) 24 ayı aştığı takdirde ihalede belirlenecek işletme süresi 24. ayın sonunda başlayacaktır. İnşaat süresinde tamamlanamasa bile sürenin bitmesi ile işletme süresi ve ödeme dönemi başlayacaktır. İnşaat erken tamamlandığı takdirde işletmeye açılacak ancak işletme bedeli şartname ve sözleşmede yazılı yapım süresinin dolmasından itibaren işletmeye başlayacaktır.
- 5.10 İhale kapsamında bulunan işlerin projeleri, vaziyet planları, İhale Şartnamesi/Sözleşmesi, Yürürlükteki Teknik Mevzuat, Deprem Yönetmeliği, diğer ilgili yönetmeliklere göre Standartlara uygun olarak ruhsatları alınıp eksiksiz olarak yapılacaktır.
- 5.11 Söz konusu arazi daha önce çamur barajı ve taş ocağı alanı olarak kullanıldığı için bu sahadaki gerekli ölçümler yapılarak inşaat süresince ve daha sonra ortaya çıkacak çevresel etkileri tespit etmek gerekmektedir. Bu nedenle yüklenici gerekli analizleri yapacak, sahayı yapılaşmaya uygun hale getirecek, teknoloji ve deneyime sahip kuruluş ve/veya kişilerle hareket ettiğini ve bu işlemleri nasıl yapacağını belgeleyen planları İdareye işin süresinde verecektir.
- 5.12 2872 sayılı Çevre Kanunu'nca ve bu kanuna istinaden başta 17.07.2008 tarih ve 26939 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği ve diğer tüm yönetmelikler kapsamında tüm izin, ruhsat vb. belgelerin alınabilmesi için; Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından "Çevresel Etki Değerlendirmesi Yeterlik Belgesi" ile yetkilendirilmiş ve Alt Yüklenici olarak görev yapacak bir firma ile çalışmaların yürütülmesi ve bu firmanın İdaremizce uygun bulunması gerekmektedir.

Yüklenici tarafından Çevre ve Orman Bakanlığından Çed yönetmeliği kapsamında gerekli izinlerin alınması zorunludur.

Madde 6- İHALENİN NEREDE, HANGİ TARİHTE VE SAATTE YAPILACAĞI

İhale İstanbul Büyükşehir Belediyesi Encümen Salonu Sarayhane/İSTANBUL adresinde, 16/03/2011 tarihinde, Saat: 12:00'de Belediye Encümeni (İhale Komisyonu) huzurunda yapılmıştır.

Madde 7- İHALEYE KATILABİLME ŞARTLARI

İhaleye katılacak olanlardan aşağıdaki şartlar aranır.

7.1 Yeterlilik için istenen belgeler:

- 1-) Türkiye'de tebligat için adres beyanı,
- 2-) Ticaret ve/veya Sanayi Odası Belgesi

ü. Gerçek kişi olması halinde ilgisine göre Ticaret, Sanayi Odası veya Esnaf ve Sanatkarlar Siciline kayıtlı olduğunu gösterir belge.(Son bir yıl içinde alınmış)

İNŞAATÇI KARDEŞLER
İnş. TİAİK. YER. A.Ş.
İstanbul Wapıcaı Sokakı
Tunçpazarı Mah. Çiğdem Plaza Kat: H-2
Büyükdere - Beşiktaş

İNŞAATÇI KARDEŞLER
İnş. TİAİK. YER. A.Ş.
İstanbul Wapıcaı Sokakı
Tunçpazarı Mah. Çiğdem Plaza Kat: H-2
Büyükdere - Beşiktaş

5/24



Q

14365

- b. Tüzel kişi olması halinde, tüzel kişiliğin idare merkezinin bulunduğu yer mahkemesinden veya sicile kayıtlı bulunduğu Ticaret ve Sanayi Odasından veya benzeri bir makamdan, son bir yıl içinde alınmış tüzel kişiliğin sicile kayıtlı olduğuna dair belge (Türkiye'de şubesi bulunmayan yabancı tüzel kişiliğin belgelerinin bu tüzel kişiliğin bulunduğu ülkedeki Türk Konsolosluğu'na veya Türk Dışişleri Bakanlığı'na onaylanmış olması gerekir.)
- c. Ortak girişim olması halinde ortak girişimi oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin her birinin (a) ve (b) deki esaslara göre temin edecekleri belge,

3-) İmza sirküleri,

- a. Gerçek kişi olması halinde noter tasdikli imza sirküleri
- b. Tüzel kişi olması halinde, tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirküleri (Türkiye'de şubesi bulunmayan yabancı tüzel kişilerin belgelerinin bu tüzel kişiliğin bulunduğu ülkedeki Türk Konsolosluğu'na veya Türk Dışişleri Bakanlığı'na onaylanmış olması gerekir.)
- c. Ortak girişim olması halinde ortak girişimi oluşturan gerçek kişi veya tüzel kişilerin her birinin (a) ve (b) fıkralarındaki esaslara göre temin edecekleri belge,

4-) İstekliler adına vekâleten iştirak ediliyor ise istekli adına teklifte bulunacak kimselerin vekâletnameleri ile vekâleten iştirak edenin noter tasdikli imza sirküleri (Türkiye'de şubesi bulunmayan yabancı tüzel kişilerin vekâletnamelerinin bulunduğu ülkedeki Türk Konsolosluğuna veya Türkiye Dışişleri Bakanlığı'na onaylanmış olması gereklidir.)

5-) İsteklilerin ortak girişim olması halinde noter tasdikli ortak girişim beyannamesi ile ortaklarca imzalı ortaklık sözleşmesi.(ihale üzerinde kaldığı takdirde noter tasdikli ortaklık sözleşmesi verilir.) Ayrıca, Ortaklığın bütün ortakları idare ile yapacakları ihale sözleşmesini şahsen veya vekilleri vasıtasıyla imzalayacaklardır.

6-) Vergi borcu bulunmadığına dair ilgili Vergi Dairesinden, ihale ilan tarihinden sonra alınmış belge.

7-) SSK prim borcu bulunmadığına dair ilgili Sigorta Müdürlüğünden, ihale ilan tarihinden sonra alınmış belge

8-) Proje konusu işletmenin takribi Yatırım maliyetinin % 10'undan az olmamak üzere, istekli tarafından belirlenecek tutarda bankalar nezdindeki kullanılmamış nakit kredisini, kullanılmamış teminat mektubu kredisini yada serbest mevduatını gösterir yerli veya yabancı bankalardan alınacak belgelerin verilmesi zorunludur. Banka referans mektubunun ihale veya son başvuru tarihinden önceki üç ay içinde düzenlenmiş olması gerekir. İş ortaklıklarında, bu belgeler hisseleri oranına bakılmaksızın istenen asgari tutarı sağlayacak şekilde ortaklarca müştereken sunulabilir.

9-) İstekli tarafından yapımı ve işletilmesi taahhüt edilen işe ait öneri proje veya projeler, (Teklif edilen öneri projeler ön proje standartlarında olacaktır.)

10-) İhale konusu projenin ön görülen fonksiyonlarından en az üçünü içeren ve minimum 150.000 m² benzer iş bitirdiğine dair iş bitirme belgesi,(ortak girişimlerde ortaklardan birinin tek başına veya birlikte bu hususu sağlaması yeterlidir)

Maddce 8 –YETERLİK DEĞERLENDİRMESİ

İsteklilerin yeterlik değerdendirilmesi Yeterlik Komisyonu tarafından yapılacak olup yeterlik alan veya alanmayan isteklilere yeterlikle ilgili herhangi bir belge verilmeyecektir. Yeterlik değerdendirilmesi ile ilgili Yeterlik Değerdendirme Tutanağı kapalı zarf içinde

GENEL MÜDÜRLÜK
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI
MİLLÎ VE İNŞAAT BAKANLIĞI
MİLLÎ VE İNŞAAT BAKANLIĞI

BAKANLIK KURULUŞU 5/24
İSG. İMZA VE ASL
İstanbul Vespel Sokakı
Yatırım İlg. Daire Başkanı
Kuruluş - Personel - İlg.



R

113 65

**İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
DAİMİ VE MÜSTAKİL ÜST HAKKI KARŞILIĞI TESİS YAPIM VE İŞLETME İŞİ
İHALE ŞARTNAMESİ / SÖZLEŞMESİ EKİ**

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından Müteahhit (Yüklenici) - İşletici **Güryapı İnş. Taah. Tur. San. ve Dış Tic. A.Ş. & Bayraktar Kardeşler İnş. Taah. Tic. A.Ş. Ortak Girişimi**'ne ihale edilen, Mülkiyeti İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na ait, Eyüp İlçesi, Yeşilpınar Mahallesi, 84 pafta, 62 Ada, 27,29,30,31,32 Parseller; 246DU2B Pafta, 488 Ada, 1,2,3,4,5 Parseller; 84 Pafta, 38 Ada, 13, 14, 25 Parseller; 246DV1A Pafta, 190 Ada, 51,52,53 Parseller; 84 Pafta, 643 Ada, 1 Parsel üzerinde, teklif avan proje doğrultusunda, 30 yıl süreli "Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Karşılığı İstanbul Tema Parkı Ve Eğlence Merkezi Yapılması Ve İşletirilmesi" işi sözleşmesi 4 madde 1.fıkrası; "1-10 yılları arası, 10 yıllık işletme bedeli karşılığında, Sözleşme imza tarihinden itibaren, bir yıl içinde aylık eşit taksitler halinde ödenmek üzere toplam 60.000.000,00 TL sabit bedel ödenecektir. Bu bedel ihalede artırım dışı olacaktır. İlk taksit Sözleşme imza tarihinde peşin olarak ödenecektir" hükmü uyarınca, yüklenici tarafından eşit taksitler halinde yapılacak ödemelerin ödeme tarihlerinin, her ayın ilk 5 takvim günü içinde olmasına karar verilmiştir.

YÜKLENİCİ

**GÜRYAPI İNŞAAT VE
TAAHHÜT VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Büyükdere Mahallesi No: 48/1 Kat: 11/11
Beşiktaş - İstanbul

**BAYRAKTAR KARDEŞLER
İNŞ. TAHA. TIC. A.Ş.**
İstanbul Atatürk Çarşısı
Yarışpınar Mah. No: 10/10 Kat: 11/11
Kartal - İstanbul

İDARE

**Ali ALTINTAŞ
Başkan a.
Genel Sekreter Yardımcısı**

Ali Altıntaş



11.03.2014

DAİMİ VE MÜSTAKİL ÜST HAKKI KARŞILIĞI İSTANBUL TEMA PARKI VE EĞİTİME MERKEZİ YAPITILMASI VE İŞLETİLMESİ İŞİ YAPTIRILACAKTIR**İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığından:**

Eylül İlçesi, Alibeyköy Mah. Daimi ve Müstakil Üst Hakki Karşılığı İstanbul Tema Parkı ve Eğitme Merkezi Yapıtılması ve İşletilmesi İşi İhale Edilecektir.

- 1 - Encümen Kayıt No : 386
 2 - İhale Komusu : Daimi ve Müstakil Üst Hakki Karşılığı İstanbul Tema Parkı ve Eğitme Merkezi Yapıtılması ve İşletilmesi işi
 3 - Pafta - Ada - Parsel No : 84 Pafta, 62 Ada, 27-29+30+32 Parseller; 84 Pafta, 6-3 Ada, 1 Parsel; 84 Pafta, 38 Ada, 13-14-25 Parseller; 246DU2B Pafta, 488 Ada, 1-2+4+5 Parseller; 246DV1A Pafta, 199 Ada, 51-52-53 Parseller.
 4 - Muahhemen Bedel : 1-10 Yıl İçin 60.000.000.-TL. sabit + 11-30 yıl için Brüt Cironun %5' i (3.600.000.-TL/Y'dan az olmamak kaydıyla) + KDV
 5 - Tahmini Yatırım Bedeli : 350.000.000.- TL + KDV
 Geçici Teminat : 10.500.000.-TL
 6 - İşleme Süresi : 30 Yıl
 7 - İhale Yeri : İstanbul İl, Eylül İlçesi, Alibeyköy Mah.
 8 - Yeterlik için Sunulması Gereken Belgeler
 Tarih ve Saati : 14 Mart 2011 Saat: 16.30
 9 - İhale Tarihi ve Saati : 16 Mart 2011 Saat: 12.00
 Sunulması gereken saat : 12.00
 10 - İhale Yeri Yapılacağı Yer : İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Encümen Sakına Şişhane/İstanbul
 11 - Yeterlik Başvurusunun Yapılacağı Yer : İstanbul Büyükşehir Belediyesi Mesken Müdürlüğü Fuarpaşa Cad. No: 66 Mercan - Fatih/İstanbul
 12 - İhale Usulü : 2886 Devlet İhale Kanunu'nun 36. maddesine göre Kapalı Teklif Usulü
 13 - İhale şartnamesinin görülebileceği veya satın alınabileceği yer : İhale Şartnamesi 1.000.-TL bedelle Mesken Müdürlüğü Fuarpaşa Cad. No: 66 Mercan - Fatih/İstanbul adresinden satın alınabilir. Ayrıca ücretsiz olarak görülebilir.
 Tel: 0212 455 33 30 Fax: 0212 449 51 07

14 - İhaleye Katılmak isteyenlerden istenen belgeler:

15 - Yeterlik değerlendirilmesi için istenen belgeler:

- 1) Türkiye'de ticaret için adres beyanı,
 2) Ticaret ve/veya Sanayi Odası Belgesi
 a- Gerçek kişi olması halinde ilgili süre Ticaret, Sanayi Odası veya Esnaf ve Sanatkarlar Siciline kayıtlı olduğuna dair belge (Son bir yıl içinde alınmış)
 b- Tüzel kişi olması halinde, tüzel kişiliğin idare merkezinin bulunduğu yer mahkemesinde veya sicile kayıtlı bulunduğu Ticaret ve Sanayi Odasından veya benzeri bir kurumdan, son bir yıl içinde alınmış tüzel kişiliğin sicile kayıtlı olduğuna dair belge (Türkiye'de şubesi bulunmayan yabancı tüzel kişilerin bu tüzel kişiliğin bulunduğu ülkedeki Türk Konsoloslukları'na veya Türk Dışişleri Bakanlığı'na onaylanması gerekir.)
 c - Ortak girişim olması halinde ortak girişim oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin her birinin (a) ve (b) deki esasları göre temin edilecekleri belge,
 3) İmza sirküleri
 a- Gerçek kişi olması halinde noter tasdikli imza sirküleri
 b - Tüzel kişi olması halinde, tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirküleri (Türkiye'de şubesi bulunmayan yabancı tüzel kişilerin belgelerinin bu tüzel kişiliğin bulunduğu ülkedeki Türk Konsoloslukları'na veya Türk Dışişleri Bakanlığı'na onaylanması gerekir.)
 4) Ortak girişim olması halinde ortak girişim oluşturan gerçek kişi veya tüzel kişilerin her birinin (a) ve (b) fıkralarındaki esasları göre temin edilecekleri belge,
 5) İhtikar adına vekaleten iştirak ediyor ise ihtikar adına vekaleten bulunacak kişilerin vekaletenemeleri ile vekaleten iştirak edenlerin noter tasdikli imza sirküleri (Türkiye'de şubesi bulunmayan yabancı tüzel kişilerin vekaletenemelerinin bulunduğu ülkedeki Türk Konsolosluklarına veya Türkiye Dışişleri Bakanlığı'na onaylanması gerekir.)
 6) İhtikar ortak girişim olması halinde noter tasdikli ortak girişim beyanamesi ile ortaklara imzalı ortaklık sözleşmesi (ihale fiizinde katıldığı takdirde noter tasdikli ortaklık sözleşmesi)

data:image/png;base64:4%3Cp%20pafta%3D%22864Normal%22%20a%3D%22encu%22%20b%3D%22ortak%22%20c%3D%22ortak%22%20d%3D%22ortak%22%20e%3D%22ortak%22%20f%3D%22ortak%22%20g%3D%22ortak%22%20h%3D%22ortak%22%20i%3D%22ortak%22%20j%3D%22ortak%22%20k%3D%22ortak%22%20l%3D%22ortak%22%20m%3D%22ortak%22%20n%3D%22ortak%22%20o%3D%22ortak%22%20p%3D%22ortak%22%20q%3D%22ortak%22%20r%3D%22ortak%22%20s%3D%22ortak%22%20t%3D%22ortak%22%20u%3D%22ortak%22%20v%3D%22ortak%22%20w%3D%22ortak%22%20x%3D%22ortak%22%20y%3D%22ortak%22%20z%3D%22ortak%22%20aa%3D%22ortak%22%20ab%3D%22ortak%22%20ac%3D%22ortak%22%20ad%3D%22ortak%22%20ae%3D%22ortak%22%20af%3D%22ortak%22%20ag%3D%22ortak%22%20ah%3D%22ortak%22%20ai%3D%22ortak%22%20aj%3D%22ortak%22%20ak%3D%22ortak%22%20al%3D%22ortak%22%20am%3D%22ortak%22%20an%3D%22ortak%22%20ao%3D%22ortak%22%20ap%3D%22ortak%22%20aq%3D%22ortak%22%20ar%3D%22ortak%22%20as%3D%22ortak%22%20at%3D%22ortak%22%20au%3D%22ortak%22%20av%3D%22ortak%22%20aw%3D%22ortak%22%20ax%3D%22ortak%22%20ay%3D%22ortak%22%20az%3D%22ortak%22%20ba%3D%22ortak%22%20bb%3D%22ortak%22%20bc%3D%22ortak%22%20bd%3D%22ortak%22%20be%3D%22ortak%22%20bf%3D%22ortak%22%20bg%3D%22ortak%22%20bh%3D%22ortak%22%20bi%3D%22ortak%22%20bj%3D%22ortak%22%20bk%3D%22ortak%22%20bl%3D%22ortak%22%20bm%3D%22ortak%22%20bn%3D%22ortak%22%20bo%3D%22ortak%22%20bp%3D%22ortak%22%20bq%3D%22ortak%22%20br%3D%22ortak%22%20bs%3D%22ortak%22%20bt%3D%22ortak%22%20bu%3D%22ortak%22%20bv%3D%22ortak%22%20bv%3D%22ortak%22%20bw%3D%22ortak%22%20bx%3D%22ortak%22%20by%3D%22ortak%22%20bz%3D%22ortak%22%20ca%3D%22ortak%22%20cb%3D%22ortak%22%20cc%3D%22ortak%22%20cd%3D%22ortak%22%20ce%3D%22ortak%22%20cf%3D%22ortak%22%20cg%3D%22ortak%22%20ch%3D%22ortak%22%20ci%3D%22ortak%22%20cj%3D%22ortak%22%20ck%3D%22ortak%22%20cl%3D%22ortak%22%20cm%3D%22ortak%22%20cn%3D%22ortak%22%20co%3D%22ortak%22%20cp%3D%22ortak%22%20cq%3D%22ortak%22%20cr%3D%22ortak%22%20cs%3D%22ortak%22%20ct%3D%22ortak%22%20cu%3D%22ortak%22%20cv%3D%22ortak%22%20cw%3D%22ortak%22%20cx%3D%22ortak%22%20cy%3D%22ortak%22%20cz%3D%22ortak%22%20da%3D%22ortak%22%20db%3D%22ortak%22%20dc%3D%22ortak%22%20dd%3D%22ortak%22%20de%3D%22ortak%22%20df%3D%22ortak%22%20dg%3D%22ortak%22%20dh%3D%22ortak%22%20di%3D%22ortak%22%20dj%3D%22ortak%22%20dk%3D%22ortak%22%20dl%3D%22ortak%22%20dm%3D%22ortak%22%20dn%3D%22ortak%22%20do%3D%22ortak%22%20dp%3D%22ortak%22%20dq%3D%22ortak%22%20dr%3D%22ortak%22%20ds%3D%22ortak%22%20dt%3D%22ortak%22%20du%3D%22ortak%22%20dv%3D%22ortak%22%20dv%3D%22ortak%22%20dw%3D%22ortak%22%20dx%3D%22ortak%22%20dy%3D%22ortak%22%20dz%3D%22ortak%22%20ea%3D%22ortak%22%20eb%3D%22ortak%22%20ec%3D%22ortak%22%20ed%3D%22ortak%22%20ee%3D%22ortak%22%20ef%3D%22ortak%22%20eg%3D%22ortak%22%20eh%3D%22ortak%22%20ei%3D%22ortak%22%20ej%3D%22ortak%22%20ek%3D%22ortak%22%20el%3D%22ortak%22%20em%3D%22ortak%22%20en%3D%22ortak%22%20eo%3D%22ortak%22%20ep%3D%22ortak%22%20eq%3D%22ortak%22%20er%3D%22ortak%22%20es%3D%22ortak%22%20et%3D%22ortak%22%20eu%3D%22ortak%22%20ev%3D%22ortak%22%20ev%3D%22ortak%22%20ew%3D%22ortak%22%20ex%3D%22ortak%22%20ey%3D%22ortak%22%20ez%3D%22ortak%22%20fa%3D%22ortak%22%20fb%3D%22ortak%22%20fc%3D%22ortak%22%20fd%3D%22ortak%22%20fe%3D%22ortak%22%20ff%3D%22ortak%22%20fg%3D%22ortak%22%20fh%3D%22ortak%22%20fi%3D%22ortak%22%20fj%3D%22ortak%22%20fk%3D%22ortak%22%20fl%3D%22ortak%22%20fm%3D%22ortak%22%20fn%3D%22ortak%22%20fo%3D%22ortak%22%20fp%3D%22ortak%22%20fq%3D%22ortak%22%20fr%3D%22ortak%22%20fs%3D%22ortak%22%20ft%3D%22ortak%22%20fu%3D%22ortak%22%20fv%3D%22ortak%22%20fv%3D%22ortak%22%20fw%3D%22ortak%22%20fx%3D%22ortak%22%20fy%3D%22ortak%22%20fz%3D%22ortak%22%20ga%3D%22ortak%22%20gb%3D%22ortak%22%20gc%3D%22ortak%22%20gd%3D%22ortak%22%20ge%3D%22ortak%22%20gf%3D%22ortak%22%20gg%3D%22ortak%22%20gh%3D%22ortak%22%20gi%3D%22ortak%22%20gj%3D%22ortak%22%20gk%3D%22ortak%22%20gl%3D%22ortak%22%20gm%3D%22ortak%22%20gn%3D%22ortak%22%20go%3D%22ortak%22%20gp%3D%22ortak%22%20gq%3D%22ortak%22%20gr%3D%22ortak%22%20gs%3D%22ortak%22%20gt%3D%22ortak%22%20gu%3D%22ortak%22%20gv%3D%22ortak%22%20gv%3D%22ortak%22%20gw%3D%22ortak%22%20gx%3D%22ortak%22%20gy%3D%22ortak%22%20gz%3D%22ortak%22%20ha%3D%22ortak%22%20hb%3D%22ortak%22%20hc%3D%22ortak%22%20hd%3D%22ortak%22%20he%3D%22ortak%22%20hf%3D%22ortak%22%20hg%3D%22ortak%22%20hi%3D%22ortak%22%20hj%3D%22ortak%22%20hk%3D%22ortak%22%20hl%3D%22ortak%22%20hm%3D%22ortak%22%20hn%3D%22ortak%22%20ho%3D%22ortak%22%20hp%3D%22ortak%22%20hq%3D%22ortak%22%20hr%3D%22ortak%22%20hs%3D%22ortak%22%20ht%3D%22ortak%22%20hu%3D%22ortak%22%20hv%3D%22ortak%22%20hv%3D%22ortak%22%20hw%3D%22ortak%22%20hx%3D%22ortak%22%20hy%3D%22ortak%22%20hz%3D%22ortak%22%20ia%3D%22ortak%22%20ib%3D%22ortak%22%20ic%3D%22ortak%22%20id%3D%22ortak%22%20ie%3D%22ortak%22%20if%3D%22ortak%22%20ig%3D%22ortak%22%20ih%3D%22ortak%22%20ii%3D%22ortak%22%20ij%3D%22ortak%22%20ik%3D%22ortak%22%20il%3D%22ortak%22%20im%3D%22ortak%22%20in%3D%22ortak%22%20io%3D%22ortak%22%20ip%3D%22ortak%22%20iq%3D%22ortak%22%20ir%3D%22ortak%22%20is%3D%22ortak%22%20it%3D%22ortak%22%20iu%3D%22ortak%22%20iv%3D%22ortak%22%20iv%3D%22ortak%22%20iw%3D%22ortak%22%20ix%3D%22ortak%22%20iy%3D%22ortak%22%20iz%3D%22ortak%22%20ja%3D%22ortak%22%20jb%3D%22ortak%22%20jc%3D%22ortak%22%20jd%3D%22ortak%22%20je%3D%22ortak%22%20jf%3D%22ortak%22%20jg%3D%22ortak%22%20jh%3D%22ortak%22%20ji%3D%22ortak%22%20jk%3D%22ortak%22%20jl%3D%22ortak%22%20jm%3D%22ortak%22%20jn%3D%22ortak%22%20jo%3D%22ortak%22%20jp%3D%22ortak%22%20jq%3D%22ortak%22%20jr%3D%22ortak%22%20js%3D%22ortak%22%20jt%3D%22ortak%22%20ju%3D%22ortak%22%20jv%3D%22ortak%22%20jv%3D%22ortak%22%20jw%3D%22ortak%22%20jx%3D%22ortak%22%20jy%3D%22ortak%22%20jz%3D%22ortak%22%20ka%3D%22ortak%22%20kb%3D%22ortak%22%20kc%3D%22ortak%22%20kd%3D%22ortak%22%20ke%3D%22ortak%22%20kf%3D%22ortak%22%20kg%3D%22ortak%22%20kh%3D%22ortak%22%20ki%3D%22ortak%22%20kj%3D%22ortak%22%20kl%3D%22ortak%22%20km%3D%22ortak%22%20kn%3D%22ortak%22%20ko%3D%22ortak%22%20kp%3D%22ortak%22%20kq%3D%22ortak%22%20kr%3D%22ortak%22%20ks%3D%22ortak%22%20kt%3D%22ortak%22%20ku%3D%22ortak%22%20kv%3D%22ortak%22%20kv%3D%22ortak%22%20kw%3D%22ortak%22%20kx%3D%22ortak%22%20ky%3D%22ortak%22%20kz%3D%22ortak%22%20la%3D%22ortak%22%20lb%3D%22ortak%22%20lc%3D%22ortak%22%20ld%3D%22ortak%22%20le%3D%22ortak%22%20lf%3D%22ortak%22%20lg%3D%22ortak%22%20lh%3D%22ortak%22%20li%3D%22ortak%22%20lj%3D%22ortak%22%20lk%3D%22ortak%22%20lm%3D%22ortak%22%20ln%3D%22ortak%22%20lo%3D%22ortak%22%20lp%3D%22ortak%22%20lq%3D%22ortak%22%20lr%3D%22ortak%22%20ls%3D%22ortak%22%20lt%3D%22ortak%22%20lu%3D%22ortak%22%20lv%3D%22ortak%22%20lv%3D%22ortak%22%20lw%3D%22ortak%22%20lx%3D%22ortak%22%20ly%3D%22ortak%22%20lz%3D%22ortak%22%20ma%3D%22ortak%22%20mb%3D%22ortak%22%20mc%3D%22ortak%22%20md%3D%22ortak%22%20me%3D%22ortak%22%20mf%3D%22ortak%22%20mg%3D%22ortak%22%20mh%3D%22ortak%22%20mi%3D%22ortak%22%20mj%3D%22ortak%22%20mk%3D%22ortak%22%20ml%3D%22ortak%22%20mm%3D%22ortak%22%20mn%3D%22ortak%22%20mo%3D%22ortak%22%20mp%3D%22ortak%22%20mq%3D%22ortak%22%20mr%3D%22ortak%22%20ms%3D%22ortak%22%20mt%3D%22ortak%22%20mu%3D%22ortak%22%20mv%3D%22ortak%22%20mv%3D%22ortak%22%20mw%3D%22ortak%22%20mx%3D%22ortak%22%20my%3D%22ortak%22%20mz%3D%22ortak%22%20na%3D%22ortak%22%20nb%3D%22ortak%22%20nc%3D%22ortak%22%20nd%3D%22ortak%22%20ne%3D%22ortak%22%20nf%3D%22ortak%22%20ng%3D%22ortak%22%20nh%3D%22ortak%22%20ni%3D%22ortak%22%20nj%3D%22ortak%22%20nk%3D%22ortak%22%20nl%3D%22ortak%22%20nm%3D%22ortak%22%20nn%3D%22ortak%22%20no%3D%22ortak%22%20np%3D%22ortak%22%20nq%3D%22ortak%22%20nr%3D%22ortak%22%20ns%3D%22ortak%22%20nt%3D%22ortak%22%20nu%3D%22ortak%22%20nv%3D%22ortak%22%20nv%3D%22ortak%22%20nw%3D%22ortak%22%20nx%3D%22ortak%22%20ny%3D%22ortak%22%20nz%3D%22ortak%22%20oa%3D%22ortak%22%20ob%3D%22ortak%22%20oc%3D%22ortak%22%20od%3D%22ortak%22%20oe%3D%22ortak%22%20of%3D%22ortak%22%20og%3D%22ortak%22%20oh%3D%22ortak%22%20oi%3D%22ortak%22%20oj%3D%22ortak%22%20ok%3D%22ortak%22%20ol%3D%22ortak%22%20om%3D%22ortak%22%20on%3D%22ortak%22%20oo%3D%22ortak%22%20op%3D%22ortak%22%20oq%3D%22ortak%22%20or%3D%22ortak%22%20os%3D%22ortak%22%20ot%3D%22ortak%22%20ou%3D%22ortak%22%20ov%3D%22ortak%22%20ov%3D%22ortak%22%20ow%3D%22ortak%22%20ox%3D%22ortak%22%20oy%3D%22ortak%22%20oz%3D%22ortak%22%20pa%3D%22ortak%22%20pb%3D%22ortak%22%20pc%3D%22ortak%22%20pd%3D%22ortak%22%20pe%3D%22ortak%22%20pf%3D%22ortak%22%20pg%3D%22ortak%22%20ph%3D%22ortak%22%20pi%3D%22ortak%22%20pj%3D%22ortak%22%20pk%3D%22ortak%22%20pl%3D%22ortak%22%20pm%3D%22ortak%22%20pn%3D%22ortak%22%20po%3D%22ortak%22%20pp%3D%22ortak%22%20pq%3D%22ortak%22%20pr%3D%22ortak%22%20ps%3D%22ortak%22%20pt%3D%22ortak%22%20pu%3D%22ortak%22%20pv%3D%22ortak%22%20pv%3D%22ortak%22%20pw%3D%22ortak%22%20px%3D%22ortak%22%20py%3D%22ortak%22%20pz%3D%22ortak%22%20qa%3D%22ortak%22%20qb%3D%22ortak%22%20qc%3D%22ortak%22%20qd%3D%22ortak%22%20qe%3D%22ortak%22%20qf%3D%22ortak%22%20qg%3D%22ortak%22%20qh%3D%22ortak%22%20qi%3D%22ortak%22%20qj%3D%22ortak%22%20qk%3D%22ortak%22%20ql%3D%22ortak%22%20qm%3D%22ortak%22%20qn%3D%22ortak%22%20qo%3D%22ortak%22%20qp%3D%22ortak%22%20qq%3D%22ortak%22%20qr%3D%22ortak%22%20qs%3D%22ortak%22%20qt%3D%22ortak%22%20qu%3D%22ortak%22%20qv%3D%22ortak%22%20qv%3D%22ortak%22%20qw%3D%22ortak%22%20qx%3D%22ortak%22%20qy%3D%22ortak%22%20qz%3D%22ortak%22%20ra%3D%22ortak%22%20rb%3D%22ortak%22%20rc%3D%22ortak%22%20rd%3D%22ortak%22%20re%3D%22ortak%22%20rf%3D%22ortak%22%20rg%3D%22ortak%22%20rh%3D%22ortak%22%20ri%3D%22ortak%22%20rj%3D%22ortak%22%20rk%3D%22ortak%22%20rl%3D%22ortak%22%20rm%3D%22ortak%22%20rn%3D%22ortak%22%20ro%3D%22ortak%22%20rp%3D%22ortak%22%20rq%3D%22ortak%22%20rr%3D%22ortak%22%20rs%3D%22ortak%22%20rt%3D%22ortak%22%20ru%3D%22ortak%22%20rv%3D%22ortak%22%20rv%3D%22ortak%22%20rw%3D%22ortak%22%20rx%3D%22ortak%22%20ry%3D%22ortak%22%20rz%3D%22ortak%22%20sa%3D%22ortak%22%20sb%3D%22ortak%22%20sc%3D%22ortak%22%20sd%3D%22ortak%22%20se%3D%22ortak%22%20sf%3D%22ortak%22%20sg%3D%22ortak%22%20sh%3D%22ortak%22%20si%3D%22ortak%22%20sj%3D%22ortak%22%20sk%3D%22ortak%22%20sl%3D%22ortak%22%20sm%3D%22ortak%22%20sn%3D%22ortak%22%20so%3D%22ortak%22%20sp%3D%22ortak%22%20sq%3D%22ortak%22%20sr%3D%22ortak%22%20ss%3D%22ortak%22%20st%3D%22ortak%22%20su%3D%22ortak%22%20sv%3D%22ortak%22%20sv%3D%22ortak%22%20sw%3D%22ortak%22%20sx%3D%22ortak%22%20sy%3D%22ortak%22%20sz%3D%22ortak%22%20ta%3D%22ortak%22%20tb%3D%22ortak%22%20tc%3D%22ortak%22%20td%3D%22ortak%22%20te%3D%22ortak%22%20tf%3D%22ortak%22%20tg%3D%22ortak%22%20th%3D%22ortak%22%20ti%3D%22ortak%22%20tj%3D%22ortak%22%20tk%3D%22ortak%22%20tl%3D%22ortak%22%20tm%3D%22ortak%22%20tn%3D%22ortak%22%20to%3D%22ortak%22%20tp%3D%22ortak%22%20tq%3D%22ortak%22%20tr%3D%22ortak%22%20ts%3D%22ortak%22%20tt%3D%22ortak%22%20tu%3D%22ortak%22%20tv%3D%22ortak%22%20tv%3D%22ortak%22%20tw%3D%22ortak%22%20tx%3D%22ortak%22%20ty%3D%22ortak%22%20tz%3D%22ortak%22%20ua%3D%22ortak%22%20ub%3D%22ortak%22%20uc%3D%22ortak%22%20ud%3D%22ortak%22%20ue%3D%22ortak%22%20uf%3D%22ortak%22%20ug%3D%22ortak%22%20uh%3D%22ortak%22%20ui%3D%22ortak%22%20uj%3D%22ortak%22%20uk%3D%22ortak%22%20ul%3D%22ortak%22%20um%3D%22ortak%22%20un%3D%22ortak%22%20uo%3D%22ortak%22%20up%3D%22ortak%22%20uq%3D%22ortak%22%20ur%3D%22ortak%22%20us%3D%22ortak%22%20ut%3D%22ortak%22%20uu%3D%22ortak%22%20uv%3D%22ortak%22%20uv%3D%22ortak%22%20uw%3D%22ortak%22%20ux%3D%22ortak%22%20uy%3D%22ortak%22%20uz%3D%22ortak%22%20va%3D%22ortak%22%20vb%3D%22ortak%22%20vc%3D%22ortak%22%20vd%3D%22ortak%22%20ve%3D%22ortak%22%20vf%3D%22ortak%22%20vg%3D%22ortak%22%20vh%3D%22ortak%22%20vi%3D%22ortak%22%20vj%3D%22ortak%22%20vk%3D%22ortak%22%20vl%3D%22ortak%22%20vm%3D%22ortak%22%20vn%3D%22ortak%22%20vo%3D%22ortak%22%20vp%3D%22ortak%22%20vq%3D%22ortak%22%20vr%3D%22ortak%22%20vs%3D%22ortak%22%20vt%3D%22ortak%22%20vu%3D%22ortak%22%20vv%3D%22ortak%22%20vw%3D%22ortak%22%20vx%3D%22ortak%22%20vy%3D%22ortak%22%20vz%3D%22ortak%22%20wa%3D%22ortak%22%20wb%3D%22ortak%22%20wc%3D%22ortak%22%20wd%3D%22ortak%22%20we%3D%22ortak%22%20wf%3D%22ortak%22%20wg%3D%22ortak%22%20wh%3D%22ortak%22%20wi%3D%22ortak%22%20wj%3D%22ortak%22%20wk%3D%22ortak%22%20wl%3D%22ortak%22%20wm%3D%22ortak%22%20wn%3D%22ortak%22%20wo%3D%22ortak%22%20wp%3D%22ortak%22%20wq%3D%22ortak%22%20wr%3D%22ortak%22%20ws%3D%22ortak%22%20wt%3D%22ortak%22%20wu%3D%22ortak%22%20wv%3D%22ortak%22%20wv%3D%22ortak%22%20ww%3D%22ortak%22%20wx%3D%22ortak%22%20wy%3D%22ortak%22%20wz%3D%22ortak%22%20xa%3D%22ortak%22%20xb%3D%22ortak%22%20xc%3D%22ortak%22%20xd%3D%22ortak%22%20xe%3D%22ortak%22%20xf%3D%22ortak%22%20xg%3D%22ortak%22%20xh%3D%22ortak%22%20xi%3D%22ortak%22%20xj%3D%22ortak%22%20xk%3D%22ortak%22%20xl%3D%22ortak%22%20xm%3D%22ortak%22%20xn%3D%22ortak%22%20xo%3D%22ortak%22%20xp%3D%22ortak%22%20xq%3D%22ortak%22%20xr%3D%22ortak%22%20xs%3D%22ortak%22%20xt%3D%22ortak%22%20xu%3D%22ortak%22%20xv%3D%22ortak%22%20xv%3D%22ortak%22%20xw%3D%22ortak%22%20xx%3D%22ortak%22%20xy%3D%22ortak%22%20xz%3D%22ortak%22%20ya%3D%22ortak%22%20yb%3D%22ortak%22%20yc%3D%22ortak%22%20yd%3D%22ortak%22%20ye%3D%22ortak%22%20yf%3D%22ortak%22%20yg%3D%22ortak%22%20yh%3D%22ortak%22%20yi%3D%22ortak%22%20yj%3D%22ortak%22%20yk%3D%22ortak%22%20yl%3D%22ortak%22%20ym%3D%22ortak%22%20yn%3D%22ortak%22%20yo%3D%22ortak%22%20yp%3D%22ortak%22%20yq%3D%22ortak%22%20yr%3D%22ortak%22%20ys%3D%22ortak%22%20yt%3D%22ortak%22%20yu%3D%22ortak%22%20yv%3D%22ortak%22%20yv%3D%22ortak%22%20yw%3D%22ortak%22%20yx%3D%22ortak%22%20yy%3D%22ortak%22%20

KİRA SÖZLEŞMESİ

MADDE 1. TARAFLAR

İşbu Kira Sözleşmesi ("Sözleşme") 15.05.2014 tarihinde,

- Merkezi Çengelköy Mah. Kalantoe Sokak No:7 Çengelköy/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Güryapı İnş.A.Ş.&Bayraktar İnş.A.Ş. Adı Ortaklığı (Bundan sonra "VIALAND" olarak anılacaktır.)

ile diğer tarafta

- Merkezi Yeşilpınar Mah. Şehit Metin Kaya Sokak Tema Park Sit. A Apt. No:11/95 Eyüp/İstanbul adresinde faaliyet gösteren HELEN OTELÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ (Bundan böyle "KİRACI" olarak anılacaktır.)

arasında aşağıdaki hüküm ve şartlarda karşılıklı mutabakat sağlanarak bir akdedilmiştir.

VIALAND ve KİRACI birlikte "Taraflar" ve her biri ayrı ayrı "Taraflar" olarak anılacaktır.

MADDE 2. TANIMLAR

"Tesis"	VIALAND'ın KİRACI'ya işbu Sözleşme uyarınca kullanacağı, Yeşilpınar Mah. Girne Cad. No: 1/1 Eyüp/İstanbul adresinde bulunan; tapunun 486 ada, 246 pafta, 16 parselinde kayıtlı alanın <u>Eğ-Z'de</u> yer alan <u>inşaat</u> ile bu arazi üzerindeki yürürlükteki Turizm mevzuatı şartlarına uygun olarak inşa edilmiş bina ile bu binanın mütemmim cüzleri ve <u>Eğ-Z'de</u> yer alan eklenti mahiyetindeki makina, cihaz, su, elektrik, ısıtma/soğutma, kanalizasyon sistemleri ve sair kalıcı demirbaş ve tesisat ifade eder.
"Sarf Malzemeleri"	Yiyerek, içecek, yakıt, sabun, temizleme teçhizatı ve malzemesi, promosyon amaçlı kâğıtlar, kırtasiye kalemleri ve diğer benzer kalemler dahil, Tesis'in işletilmesinde kullanılan veya orada kullanılmak üzere tutulan (veya işlenmiş) gıdalar, çarşaf, duvar için gerekli olan) tüketim kalemlerini ifade eder.
"Tefrişat ve İşletme Teçhizatı"	<u>Eğ-Z'de</u> yer alan kalıcı demirbaş ve tesisat dışındaki her türlü demirbaş, mobilya, teçhizat ve taşınır mallar ile USAL-American Hotel and Motel Association'ın Eğitim Enstitüsü tarafından yayımlanan ve zaman zaman American Hotel and Motel Association tarafından revize edilen, 1996 Konaklama Endüstrisi Tekdüze Hesap Sistemi'nin Dokuzuncu Revize Edilmiş Baskısı çerçevesinde, Tesis'in işletilmesi için gerekli olan tüm porselen, metal ve cam eşya, restoran, bar ve mutfak gereçleri, yatak takımları, örtüler, halılar, havlular ve sair

Güryapı İnşaat A.Ş. & Bayraktar İnşaat A.Ş. Ortaklığı
 Çengelköy Mah. Kalantoe Sokak No: 7
 Çengelköy/İstanbul
 Tel: 0212 341 16 16 / 0212 341 16 17

VIALAND PALACE HOTEL
 HELEN OTELÇİLİK A.Ş.
 Yeşilpınar Mah. Şehit Metin Kaya Sok.
 Tema Park Sit. A Apt. No: 11/95 Eyüp-İ
 Ç. Darıca Mah. V.D. 461 044 60 20

İÇİ EYÜP BELEDİYESİ		İsim : İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Mesken Müdürlüğü		
İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı : 310.05.02/1955/5.1647 Günü : 09.05.2015		Adres : FATİH-İSTANBUL İlgi : 29.01.2015 tarih ve 71777267/16377 Sayılı Yazılı Kararıdır		
<p>İmar durumu ve inşaat şartları mer'î imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir. İnşaat yapılmaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.</p> <p>Proje ile müraعات esnasında (SK) Gnl. Müdürlüğünce tasdikli Fosseptik veya Kanal projesi, İspudan alınacak röperli kroki, Harita Bölümünden İmar İstikamet Rölivesi alınacaktır. Blok ebatları ön arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları ile içmeden yerlerden muhtelif en boy kesitleri, ısı yalıtım projesi ve raporu eklenecektir. Zemin ile ilgili olan zemin raporu eklenecektir.</p> <p>İmar yolu açılmadan uygulama yapılamaz.</p> <p>Rekreasyon Alanında (Tema Park) kalmaktadır. Avan Projeye göre uygulama yapılacaktır. Jeolojik haritada bir kısmı yerleşime uygun alanda (I), bir kısım da yerleşime uygun olmayan alanda (IV) kalmaktadır. Plan notları ve plan tadilat notları ektedir.</p>				
İMAR DURUMU EKTEDİR				
01.07.1993 tarih ve 21624 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Otopark yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.		Ek çizelgeler İmar Kaleminden alınarak proje müellifleri tarafından doldurulup vaziyet planından önce eklenecektir.		
2.9.97 Tarih 23098 sayılı resmî gazetedeki (mükerrer) afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.		14 Aralık 1984 gün ve 202 Sayılı İBB Meclis kararı ile İmar Kanununun 23 nolu maddesi ile ilgili olarak Fen İşleri Müdürlüğünden Yol ve Kanal durumu incelenmeden uygulama yapılamaz.		
MERİ İMAR PLANI		BINA YÜKSEKLİĞİ:		İNŞAAT NİZAMI:
ADI: Atıkçözü Uygulama İmar Planı (Plan No: 1955) (Plan Tadilat)		BINA DERİNLİĞİ:		
TASDİK TARİHİ: 19.03.2005-25.03.2011		ÖN BAHÇE MESAFESİ:		BINA KAPLAMA EMSALİ %
ÖLÇEĞİ : 1/1000		YAN BAHÇE MESAFESİ:		İNŞAAT SAHASI EMSALİ %
İLÇESİ : Eyüp		ARKA BAHÇE MESAFESİ:		CEPHE:
BEL. ŞUBESİ : Eyüp		KOT ALINACAK NOKTA:		SAHA:
MAHALLESİ : Yeşilköy		MERİ PLAN NOTLARI:		ÇATI KATI YAPILAMAZ
SOKAĞI : -		ALAN TİPİ : H		
PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZ. ÖLÇ.	A- İSKAN SAHASINDIR. B- İSKANSIZ SAHADIR. C- KONUT SAHASINDIR. D- SANAYİ SAHASINDIR. E- KUÇUK SANATLAR SAHA- SINDIR. F- AMME HİZ. AYRILAN SAHADADA G- BES. YERLİK PROGRAMDADIR. H- REKREASYON ALANI (TEMA PARK)
246	488	18	471005.45 m2	
İmar durumu, Kadastro peftasına, çapına, İmar planı, İmar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.				
ERCAN YILDIRIM Raportör 09.05.2015		AYŞE ZEMİN Birim Yöneticisi 06.02.2015		MURAT BÖK İmar Ve Şehircilik Müdürü V. 09.05.2015

Aslına Aynadır İmar KANDEMİR MÜLAYİM NİMAR



25.03.2011 T.T. Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE AİT PLAN NOTLARI

- 1- Planlama Alanı, 246DU2B pafta,500 ada, 12 parsel, 84 pafta, 62 ada, 29,31,32 parseller ile 27 ve 30 parsellerin büyük bir kısmı, 246DU2B pafta, 488 ada, 1,2,3,4,5 parseller84 pafta, 38 ada, 13, 25 parseller ile 14 parselin bir kısmı,190 ada,51,52,53 parseller ile 84 pafta, 643 ada, 1 parsel sınırdır.
- 2- Planlama sınırı içerisindeki alan, Rekreatyon Alanı-Tema Park alanı,Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri alanı,Dini Tesis alanı ve yol alanıdır.
- 3- Planlama alanındaki emsalin fonksiyonlar arasındaki dağılımı Kentsel Tasarım Projesine göre hazırlanacak avan projesinde belirlenecektir. Avan Proje İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onaylanacaktır.
- 4- Planlama Alanında Fonksiyon Dağılımı Kentsel Tasarım Projesinde belirlenmek üzere Bölge Parkı (Tema Park) , Otel –Motel gibi Konaklama Tesisleri, Lokanta – Kafe-Çay Bahçesi-Düfe gibi Ticaret Üniteleci, Alışveriş Merkezleri, Pazar Alanları, Ofis Büro Showroomlar (Sergi-Satış) içeren iş merkezleri, Sinema-Tiyatro-Lunapark-Hayvanat Bahçesi-Müze-Sergi Salonları gibi Kültürel Tesisler, Yüzme Havuzu-Buz Pisti –Atış Poligonu-Squash (Duvar Tenisi) gibi Spor Salonları, Su Oyunları ve Su Sporları , Hobi Bahçeleri, Dini Tesisler ile Bu fonksiyonları destekleyen diğer fonksiyon Alanları ve yapılar yapılabilir.
- 5- Rekreatyon Alanı- Tema Park Alanında Maksimum Emsal:0.30, Hmax:60.50 m. olup blok boyutları , şekli, gabarisi ve kat yükseklikleri mimari avan projesinde belirlenecektir.
- 6- Otopark İhtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla iskan edilen 1. bordum kat emsale dahil değildir.
- 7- Planlama Alanında , Otopark İhtiyacını karşılayabilmek amacıyla, Kentsel Tasarım Projesi ile belirlenecek alanlarda, yer üstünde yer alacak bitki örtüsünün yaşayabileceği derinlikte toprak örtüsü bırakılmak şartıyla ilgili müdürlüklerin görüşü alınarak yer altı katlı otopark yapılabilir.
- 8- Belirtilmeyen hususlarda meri plan hükümleri geçerlidir.
- 9- Planlama alanın Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nden onaylı yerleşime uygunluk haritalarına göre "Yerleşime Uygun Olmayan Alan (IV) sınırları içerisinde kalan bölümünde ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik etüd raporu hazırlanarak afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'ndan ve Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nden onaylatılmadan hiçbir yapı yapılamaz.Yerleşime Uygunluk haritalarına göre "Yerleşime uygun Alan (I) ve Önemli Alan (II-B) sınırları içerisinde kalan bölümünde ise ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik etüd raporu hazırlanarak Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'ndan ve Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nden onaylatılmadan 5 kattan fazla yapı yapılamaz.



12. SERTİFİKASYONLAR



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