

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**TARİHİ YARIMADA İÇERİSİNDE YER ALAN
ÇEŞİTLİ KAMU TAŞINMAZLARININ
TURİZME TAHSİSİ İLE ELDE EDİLECEK DEĞERİN TESPİTİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Ömer Enes BERSE**

**Anabilim Dalı : DİSİPLİNLERARASI
Programı : GAYRİMENKUL GELİŞTİRME**

HAZİRAN 2008

**TARİHİ YARIMADA İÇERİSİNDE YER ALAN
ÇEŞİTLİ KAMU TAŞINMAZLARININ
TURİZME TAHSİSİ İLE ELDE EDİLECEK DEĞERİN TESPİTİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Ömer Enes BERSE
(516061009)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 5 Mayıs 2008
Tezin Savunulduğu Tarih : 9 Haziran 2008**

Tez Danışmanı : Yr.Doç.Dr. Hakan YAMAN

Diğer Jüri Üyeleri Doç.Dr. Murat ÇIRACI

Prof.Dr. Heyecan GİRİTLİ

HAZİRAN 2008

ÖNSÖZ

Sultanahmet gibi bir bölgenin gerçek anlamda Avrupa'nın Kültür Başkenti olabilmesi için elimizden gelen tüm çabayı göstermeliyiz. Bu çalışmada yapmaya çalıştığım, bölgenin turistik açıdan bir renk kazanmasını sağlamak olmuştur.

Bu çalışmanın her aşamasında beni yönlendiren, destekleyen danışman hocam Sayın Yr.Doç.Dr. Hakan Yaman'a sonsuz teşekkür ederim. Ayrıca, Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisansında okumama vesile olan Mimar Ceyda Vatan'a teşekkürü bir borç bilirim.

Araştırmalarım sırasında gerekli bilgileri toplama aşamasında yardımlarını aldığım İstanbul Metropolitan Planlama Birimine, Eminönü İlçe Belediyesine, İstanbul Büyükşehir Belediyesine ve otel geliştirme konusunda bana yardımcı olan Astay Gayrimenkul'e teşekkür ederim.

Mayıs 2008

Ömer Enes Berse

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

KISALTMALAR	v
TABLO LİSTESİ	vi
ŞEKİL LİSTESİ	vii
ÖZET	viii
SUMMARY	ix
1. GİRİŞ	1
1.1. Problemin Belirlenmesi	1
1.2. Tezin Amacı	3
1.3. Tezin Kapsamı	3
2. ÜLKE EKONOMİSİ, İSTANBUL, TURİZM SEKTÖRÜ VE TARİHİ YARIMADA	5
2.1. Türkiye Ekonomisi	5
2.1.1 Mali politika	6
2.1.2 Enflasyon	6
2.1.3 Para politikası	7
2.1.4 Etkileyici büyüme performansı	7
2.2. İstanbul’a Genel Bakış	8
2.3. Turizm İstatistikleri	10
2.4. İstanbul’da Faaliyet Göstermekte Olan Oteller	12
2.4.1 Otel lokasyonları	13
2.4.1.1 Şehir otelleri	13
2.4.1.2 Tarihi yarımada ve havaalanı otelleri	14
2.4.2 Mevcut talep	15
2.4.3 Otel pazar analizi	16
2.4.3.1 Beş yıldızlı hava alanı otelleri	16
2.4.3.2 Dört yıldızlı hava alanı otelleri	18
2.4.4 Mevcut turizm piyasası	18
2.4.5 Gelecek dönem otel arzı	19
2.4.6 Gelecek dönem otel müşteri talebi	19
2.4.7 Piyasadaki en son otel satışları	20
2.5. Tarihi Yarımada	21
2.6. Mekansal Analiz	23
2.6.1 Konaklama alanları	23
2.6.2 Arazi kullanım kararları	23
3. PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ	25
3.1. Değerleme Yöntemleri	
3.1.1 Karşılaştırma Yöntemi (Emsal Karşılaştırma)	25
3.1.2 Maliyet Yöntemi	26
3.1.3 Gelir Yöntemi	27
3.1.4 IRR – Internal Rate of Return – İçverim Oranı Yöntemi - İÇÖ	28

3.1.5 Değerleme Yönteminin Belirlenmesi	29
3.1.6 İskonto Oranı Tahmini	29
3.2. Hukuki Zemin ve İzinler Süreci	30
3.2.1 İlgili Kanun Maddeleri	31
3.2.2 Geliştirmede izinler süreci	34
3.3. Projelerin Kamu Açısından Değerlendirilmesi	35
3.4. Teknoloji	36
4. SULTANAHMET BÖLGESİNDE TURİZME TAHSİS EDİLMESİ OLASI KAMU TAŞINMAZLARI	37
4.1. Adliye Sarayı Binası	37
4.1.1 Adliye Sarayı Oteli	40
4.1.2 Adliye Oteli varsayımlar listesi	41
4.2. Tapu ve Kadastro Binası (Defter-i Hakaniye)	48
4.2.1 Defter-i Hakaniye Oteli	50
4.2.2 Defter-i Hakaniye Oteli varsayımlar listesi	51
4.2.2.1 Birinci varsayım (Adliye Oteli ile ortak işletme)	51
4.2.2.2 İkinci varsayım (tek başına butik otel)	59
4.3. Kadirga Meslek Lisesi	64
4.3.1 Kadirga Oteli	66
4.3.2 Kadirga Oteli varsayımlar listesi	67
4.3.2.1 Birinci varsayım (4 kat imarlı)	68
4.3.2.2 İkinci varsayım (3 kat imarlı)	74
4.4. Kadirga İlkokulu ve Öğrenci Yurdu	79
4.4.1 Kadirga İlkokul Oteli	80
4.4.2 Kadirga Oteli varsayımlar listesi	81
4.4.2.1 Birinci varsayım (4 kat imarlı)	81
4.4.2.2 İkinci varsayım (3 kat imarlı)	88
4.5. Bölgede Turizme Tahsis Edilmesi Olası Diğer Kamu Taşınmazları	93
4.5.1 Sultanahmet Endüstri Meslek Lisesi ve Marmara Üniversitesi Rektörlük Binası	93
4.5.2 Postane-i Amire Binası	96
4.5.3 İl Tarım Müdürlüğü Hizmet Binası	97
4.5.4 Müftülük ve İstanbul Üniversitesi Botanik Bölümü	98
4.5.5 Müze Kent ve Sur-u Sultani	100
5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	101
KAYNAKLAR	105
EKLER	107
ÖZGEÇMİŞ	119

KISALTMALAR

AB	: Avrupa Birliği
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
CBD	: Central Business District
GSY�H	: Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
ICCROM	: Uluslararası Kültürel Değerleri Koruma ve Düzenleme �alışmaları Merkezi
ICEC	: İstanbul Kongre ve Kültür Sarayı
ICOMOS	: Uluslararası anıtlar ve sitler konseyi
IRR	: Internal Rate of Return, İç verim Oranı, IVO
İVO	: İ� verim Oranı
IUCN	: Dünya Koruma Birliği
ICVB	: Istanbul Convention and Visitors Bureau
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
Mz	: Müze
Mio	: Milyon
NBD	: Net Bugünkü Değer
NPV	: NBD'nin İngilizcesi, tez içerisinde NPV kullanılmaktadır.
SPO	: şehir Plancıları Odası
TEM	: Trans European Motorway
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TÜFE	: Tüketicisi Fiyat Endeksi

TABLO LİSTESİ**Sayfa No**

Tablo 2.1	Istanbul'un Demografik Yapısı	9
Tablo 2.2	Müze Ziyaretçi İstatistikleri	11
Tablo 2.3	İstanbul Gelen Turistlerin Milliyetlerine Göre Dağılımı	12
Tablo 2.4	Şehir Otelleri	13
Tablo 2.5	Tarihi Yarımada ve Havaalanı Otelleri	14
Tablo 2.6	İş Otelleri	14
Tablo 2.7	Otel Pazar Analizi (Kapı Fiyatları)	16
Tablo 2.8	Devam Eden Projeler.	19
Tablo 2.9	Eminönü Mevcut Fonksiyonel Dağılım	22
Tablo 3.1	Gelir Yöntemi İskonto Oranları	30
Tablo 4.1	Adliye Oteli – otel alan ve kapasiteleri	45
Tablo 4.2	Adliye Oteli – değerlendirme varsayımları	46
Tablo 4.3	Adliye Oteli – otel işletmesi nakit akışı	47
Tablo 4.4	Adliye Oteli – otel değerlemesi	48
Tablo 4.5	Defter-i Hakaniye Oteli – otel alan ve kapasiteleri	55
Tablo 4.6	Defter-i Hakaniye Oteli – değerlendirme varsayımları	56
Tablo 4.7	Defter-i Hakaniye Oteli – otel işletmesi nakit akışı	57
Tablo 4.8	Defter-i Hakaniye Oteli – otel değerlemesi	58
Tablo 4.9	Defter-i Hakaniye Oteli – otel alan ve kapasiteleri	61
Tablo 4.10	Defter-i Hakaniye Oteli – değerlendirme varsayımları	62
Tablo 4.11	Defter-i Hakaniye Oteli – otel işletmesi nakit akışı	63
Tablo 4.12	Kadırga Oteli (4 kat imarlı) – otel alan ve kapasiteleri	71
Tablo 4.13	Kadırga Oteli (4 kat imarlı) – otel varsayımları	72
Tablo 4.14	Kadırga Oteli (4 kat imarlı) – otel işletmesi nakit akışı	73
Tablo 4.15	Kadırga Oteli (4 kat imarlı) – otel değerlemesi	74
Tablo 4.16	Kadırga Oteli (3 kat imarlı) – otel alan ve kapasiteleri	75
Tablo 4.17	Kadırga Oteli (3 kat imarlı) – otel varsayımları	76
Tablo 4.18	Kadırga Oteli (3 kat imarlı) – otel işletmesi nakit akışı	77
Tablo 4.19	Kadırga Oteli (3 kat imarlı) – otel değerlemesi	78
Tablo 4.20	Kadırga İlkokul Oteli (4 kat imarlı) – otel alan ve kapasiteleri	85
Tablo 4.21	Kadırga İlkokul Oteli (4 kat imarlı) – otel varsayımları	86
Tablo 4.22	Kadırga İlkokul Oteli (4 kat imarlı) – otel işletmesi nakit akışı	87
Tablo 4.23	Kadırga İlkokul Oteli (4 kat imarlı) – otel değerlemesi	88
Tablo 4.24	Kadırga İlkokul Oteli (3 kat imarlı) – otel alan ve kapasiteleri	89
Tablo 4.25	Kadırga İlkokul Oteli (3 kat imarlı) – otel varsayımları	90
Tablo 4.26	Kadırga İlkokul Oteli (3 kat imarlı) – otel işletmesi nakit akışı	91
Tablo 4.27	Kadırga İlkokul Oteli (3 kat imarlı) – otel değerlemesi	92
Tablo 5.1	Genel Özet	102

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa No

Şekil 2.1	: Faiz Dışı Fazla / GSYİH (%)	5
Şekil 2.2	: TÜFE (Yıl Sonu) (%)	6
Şekil 2.3	: Türkiye'nin Büyüme Performansı: Reel GSYİH Büyümesi	8
Şekil 4.1	: Adliye Sarayı	38
Şekil 4.2	: Adliye Sarayı	38
Şekil 4.3	: Büyük Saray (Bizans)	39
Şekil 4.4	: Adliye Sarayı Manzarası	40
Şekil 4.5	: Tapu ve Kadastro Binası	49
Şekil 4.6	: Tapu ve Kadastro Binası	50
Şekil 4.7	: Kadırga Meslek Lisesi	65
Şekil 4.8	: Kadırga Meslek Lisesi	65
Şekil 4.9	: Şehsuvar Bey Sokağı Kadırga	66
Şekil 4.10	: Kadırga Meydanı	67
Şekil 4.11	: Kadırga İlkokulu	79
Şekil 4.12	: Şehsuvar Bey Sokağı Kadırga	80
Şekil 4.13	: Kadırga Meydanı	81
Şekil 4.14	: Sultanahmet Meslek ve Marmara Üniversitesi Rektörlük Binası	93
Şekil 4.15	: Sultanahmet Meslek ve Marmara Üniversitesi Rektörlük Binası	94
Şekil 4.16	: Marmara Üniversitesi Rektörlük Binası	95
Şekil 4.17	: Sfendon ve Sultanahmet Meslek Lisesi	96
Şekil 4.18	: Postane-i Amire Binası	97
Şekil 4.19	: İl Tarım Müdürlüğü Eski Misafirhanesi	98
Şekil 4.20	: Müftülük ve Botanik Bahçesi	99
Şekil 4.21	: Müze Kent İstanbul	100

TARİHİ YARIMADA İÇERİSİNDE YER ALAN ÇEŞİTLİ KAMU TAŞINMAZLARININ TURİZME TAHSİSİ İLE ELDE EDİLECEK DEĞERİN TESPİTİ

ÖZET

Üç imparatorluğa başkentlik yapmış bu şehrin merkezi idari noktası olan Sultanahmet Bölgesi, şehrin turistik açıdan ilgi odağı olan en önemli yeridir. Bu alanda yer alan ve bölgenin ihtiyacına yönelik hizmet vermeyen çeşitli kamu taşınmazlarının işlevlerinin değiştirilerek, bölge dokusuna zarar vermeden muhitin çekiciliğini arttıracak şekilde değerlendirilmesi amacı ile yola çıkılan bu çalışmada, öncelikle ele alınacak alanlar tespit edilmiş ve içlerinden değer yaratabilecek en önemlileri üzerinde hassas bir değerlendirme çalışması yapılmıştır.

Kentsel arazi değerinin saptanmasında ve gayrimenkul geliştirme süreçlerinde fizibilite analizlerinin kullanıldığı bilinmektedir. Bu çalışmada her dört ayrı gayrimenkul hassasiyetle incelenmiş ve değerlendirme çalışması yapılmış; Eminönü sınırları içerisinde yer alan birçok kamu taşınmazının olası mevcut durumu, olası fonksiyonları ve yürütülen çalışmalar ile ilgili bilgiler verilmiştir. Ayrıca bu taşınmazlardan başlıcaları ile ilgili yön haritası çıkarılmıştır.

Tezin çalışmasının esas konusu olan değerlendirme çalışması yapılan taşınmazlarda bölgenin ihtiyacı doğrultusunda fonksiyon olarak 5 yıldızlı veya butik oteller üzerinde durulmuştur. Yürütülen çalışmada rant elde etme kaygısından öte, kamunun elde edeceği geliri maksimize etmek adına gerekli tüm izinlerin önceden temin edilmesi gerekliliği ve elde edilecek gelir ile bölgenin en büyük ihtiyacı olan restorasyon ve koruma çalışmaları için kullanılması gerekliliği vurgulanmıştır.

Değerleme çalışması sırasında yapıların mevcut yapı izinleri dahilinde bir çalışma yürütülürken olası imar imkanları ile de elde edilecek değerler tespit edilmiştir. İstanbul'un merkezinde toplam 1.300 nitelikli oda kapasitesine sahip 4 ayrı otel geliştirilmesini hedefleyen bu çalışma ile yıl genelinde yaklaşık 1 milyon turistin İstanbul'un merkezinde ağırlanması ve tarihi dokuyu yaşamaları hedeflenmektedir.

AN ASSESSMENT OF THE VALUE TO BE GENERATED FROM VARIOUS PUBLIC IMMOVABLES ON THE HISTORIC PENINSULA THROUGH THEIR ALLOCATION FOR TOURISM

ABSTRACT

As the administrative center of a city that served as the capital of three Empires, the Sultanahmet Region is the most important center of tourist attraction in Istanbul. This work is based on the idea that the function of various public real estates, which do not serve adequately the needs of the area where they are located, will be changed to augment the attractiveness of the area without altering its historic texture. In this respect, first the prioritized areas are determined and a meticulous assessment study is performed on the real estates that are most likely to create value. .

It is known that feasibility analysis is commonly used in determining urban land value and in the process of real-estate development. In this study, four separate real-estate properties have been carefully studied and evaluated. In addition, information has been presented on the present condition of a number of public real estates within the Eminönü county borders, their possible function, as well as the research conducted in this regard. Furthermore, a navigation map has been created for the real estates of key importance.

As part of the assessment of real estates, which is the main focus of this study, the function of 5-star or boutique hotels have been reviewed with respect to the needs of the area. In the studies conducted, it has been emphasized that obtaining all necessary permissions to maximize public revenue is a prerequisite that should precede any concerns or preoccupations with the generation of income from the said real estates. In this context, this revenue is to be used for the restoration and conservation works, which the region needs more than anything else.

While conducting this assessment study within the scope of the building licenses of the present structures, the value to be obtained through reconstruction and development possibilities has been determined. Designed with a view to developing 4 separate hotels with a total of 1,300 rooms at the heart of Istanbul, the aim of this study is to explore the possibility of accommodating nearly 1 million tourists per annum while helping them explore the historic texture of the area.

1. GİRİŞ

Son iki yılda İstanbul'a gelen yabancı turist sayısında yaşanan %36'lık büyümeye rağmen otel arzı aynı paralellikte büyümemiştir. Turist sayısındaki bu artışa rağmen, Avrupa'nın büyük şehirleri ile karşılaştırıldığında, bu artışın devam edeceği görülmektedir.

İstanbul'a kültürel anlamda gezme amacı ile gelen ziyaretçilerin mutlak uğrak noktası olan Sultanahmet Bölgesi, otel arzı açısından yetersiz kalmakta ve gelen turistlerin bölge dışında konaklamasını mecbur kılmaktadır.

Sultanahmet bölgesinde bugün çeşitli işlevlerin iç içe girmesi sebebi ile bölge hem kamu binaları açısından, hem ticari faaliyetler, hem küçük üretim atolyeleri açısından yoğunudur. Bu sebeple bölgede turizm tam anlamıyla geliştirilememekte ve Avrupa'nın başlıca şehirleri ile yarışta geride kalmaktadır. Bölgedeki üretim atölyelerinin desantralizasyonu ile ilgili yürütülmekte olan çeşitli projeler yer almaktadır. Geldiğimiz noktada, Sultanahmet Bölgesinde turizm tesisine dönüşmesi muhtemel alanların çeşitli yapıların, kamu binaları olduğu görülmektedir.

Bu tez çalışmasında, turizm tesisine dönüşmesi olası 27 ayrı kamu taşınmazı belirlenmiş ve incelenmiştir.

1.1 Problemin Belirlenmesi

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarından yaygın olarak söz edilmeye başlandığı bu günlerde, özellikle konum itibariyle çok değerli noktalarda, kolaylıkla ikame edilebilecek ya da yerini değiştirilmesi işlevine sorun yaratmayacak kamu binalarının yerini değiştirerek mevcut yapılara ya da alanlara yeni fonksiyonlar kazandırılması konusu ele alınmıştır.

İmparatorluklara başkentlik yapmış olan İstanbul'un merkezi konumundaki Sultanahmet Bölgesinde yer alan bu kamu binaları, doğru kullanıldığı, doğru işlevlere dönüştürüldüğü ve uygulamalarının da bölge dokusunu güzelleştirecek şekilde yapıldığı takdirde bölge için büyük fırsatlar barındırmaktadır.

Bölge, turizm ve ticaret bölgesidir. Ticaretin belirli kollarının bölgeye zarar verdiği çeşitli çalışmalarda irdelenmektedir. Bu ticari faaliyetlerin desantralizasyonu ile ilgili İstanbul Büyükşehir Belediyesi çeşitli planlama çalışmaları yürütmektedir. Katma değer üreten ve bölgenin güzelleşmesine katkıda bulunacak olan turizmin canlandırılması ancak mevcut yapıların konaklama tesisine dönüştürülmesi ile olacaktır. Ancak önceliğin, tarihi dokunun korunması olduğu unutulmadan, koruma kullanma dengesi çerçevesinde bu çalışmalar yürütülmelidir.

Bölgenin turistik tesislere ihtiyacı, sadece oteller ve diğer konaklama tesisleri değildir. Özellikle mevcut müzelerin kapasitelerinin yetersizliği bilinmektedir. Bu müzelerin çevrelerinde yer alan çeşitli kamu binaları, bu müzelerin genişleyebilmesi için olanak sağlamayacaktır.

Araştırmaya konu dönüşüm projeleri, yarattığı değer ile alternatif değerini karşılamayan çeşitli kamu gayrimenkullerini hedef almaktadır. Bu alanların şekil ve fonksiyon değişimiyle, hem şehrin ihtiyaçlarını maksimum derecede karşılayabilecek, hem de en yüksek değerini elde edilmiş olacağı alanlar elde edilecektir.

Geliştirilecek projelerin, tarihi yarımada'nın merkezinde yer alması, mevcut yapıların tarihi açıdan önemli yapılar üzerinde inşa edilmiş olabileceği konusunu da gündeme getirecektir. Daha da önemlisi, bu araziler içerisinde mevcut yapıların anıtsal değer taşımaları sebebi ile değişime müsaade olmaması ve bu alanlara yeni fonksiyon kazandırmanın da mümkün olmaması durumu söz konusu olabilmektedir. Buna rağmen şehrin özellikle turizm konaklama açısından son derece öneme sahip bu alanlarında, talebin çok yoğun olduğu bilinmektedir. İstanbul'un 2010 yılında "Avrupa Kültür Başkenti" çerçevesinde, bu durumun özellikle dikkate alınması gereken bir husus olduğu not edilmektedir. Bu çalışmasının, böyle bir konuda girişim başlatacağı ümidi taşınmaktadır.

Tez kapsamında 2010 Avrupa Kültür Başkenti olarak seçilen şehrimizin bu tarihe hazırlanması sürecinde, gelen misafirlerin ağırlanması ve konaklamasına müsaade edebilecek kalitede, ulaşım açısından rahat ve şehrin özellikle gezilmesi görülmesi gerekli turistik alanlarına yakın noktalarda inşa edilebilecek tesisler için "arazi üretimi" konu alınmıştır. Bu çerçevede ortaya çıkacak değer tespit edilecek ve bu tesislerin turizme ve ülke ekonomisine katkısının ne olacağı vurgulanacaktır.

1.2 Tezin Amacı

Tarihi yarımada gibi, turizm açısından ülkenin merkezi sayılan bir alanda, ihtiyaçları karşılayabilecek konaklama tesis kapasitesi, talebi karşılayamamaktadır. 2007 yılında 6,5 milyon turisti ağırlayan İstanbul'un yakın gelecek için 10 milyon turiste çıkması hedeflenmektedir. Mevcut tesislerin hem ürün çeşitlenmesine imkân sağlamadığı, hem de mevcut ürünlerin talepleri karşılamasında yetersiz kaldığı görülmektedir. Bu nedenle gelen misafirlerin bu tarihi ve turistik alanı yaşamaları kısıtlanmaktadır. Üstelik yeni yapılmakta olan otellerin arazi üretimindeki sıkıntılar nedeni ile şehrin dışına yöneldiği gözlenmektedir.

Mevcut kamu binaları, oldukları bölgenin sadece hafta içi belirli saatlerde kullanılmasına olanak sağlamaktadır. Üstelik kamu binalarının restorasyonu veya olağan bakım onarımı mevcut işlevleri çerçevesinde dikkate alındığından, çevresine görsellik açısından değer kaybettirmektedir. Böylelikle nice tarihi bina zaman içerisinde harap olmuş ya da yapılan tadilatlar ile tarihi dokusunu kaybetmiştir. Tarihi yapılar özel bakım ve ilgi istemektedirler.

Turizm seferberliği için kamunun tüm topluma öncülük etmesi gerekmektedir. Bu çerçevede bu alanların hem çevresine değer katacak, hem de şehrin konaklama ihtiyacını karşılayabilecek tesislere dönüştürülerek,

- 2010 Avrupa Kültür Başkent'ine hazırlık olarak yarımada'nın turizm konaklama açısından planlanması,
- Turizm hedeflerine yönelik tesis alanları üretimi,
- Tarihi yarımada'daki atıl alanların turizme kazandırılması
- Yarımada'nın her yerinin 24 saat yaşayan bir yer haline getirilmesi,
- Geliştirilecek projeler ile gayrimenkul açısından maksimum değer elde edilmesi,
- Turizme ve ülke ekonomisine katkıları

hedeflenmektedir.

1.3 Tezin Kapsamı

Bu çalışmanın, İstanbul'un 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olmasına hazırlık çerçevesinde kurulan komisyona ışık tutabilecek, uygulamaya yönelik bir çalışma

olması hedeflenmektedir. Bu çerçevede, mevcut hazırlık planlarında değişikliklerin de olabileceği düşünülmektedir. Bu çalışmanın özellikle yatırımcılar tarafından baz olarak değerlendirilecek nitelikte olması da hedeflenmektedir. Bu sebeple, tarihi yarımada da yer alan toplam 27 adet kamu binası belirlenmiştir. Bu yapılardan 16'sı ile ilgili çeşitli incelemeler yapılmış ve içlerinde en yüksek değer yaratabilecek 4 adet taşınmaz belirlenmiştir. Bu dört taşınmazın kazanacağı işlevler ile ilgili kapasite kullanım alanları belirlenmiştir. Bu doğrultuda inşa edilecek konaklama tesislerinin yatırım maliyetleri hesap edilmiş, gelir tabloları çıkarılmış ve en nihayetinde nakit akışı hazırlanarak gelir yaklaşımı yöntemine göre değerleri belirlenmiştir. Değer tespitinde öncelikle arazinin satışa çıkarıldığı taktirde ihale bedeli belirlenmiş ve sonrasında proje değeri bulunmuştur. Bu arada yatırımcı açısından da getirisi hesap edilmiştir.

Değerlemeye konu olmayan 12 taşınmaz ile ilgili bir yön haritası çıkarılmıştır. Bu taşınmazların olası işlevleri ile ilgili çeşitli fikirler yürütülmüş ve ne tür zorluklar ile karşılaşılacağı belirtilmiştir.

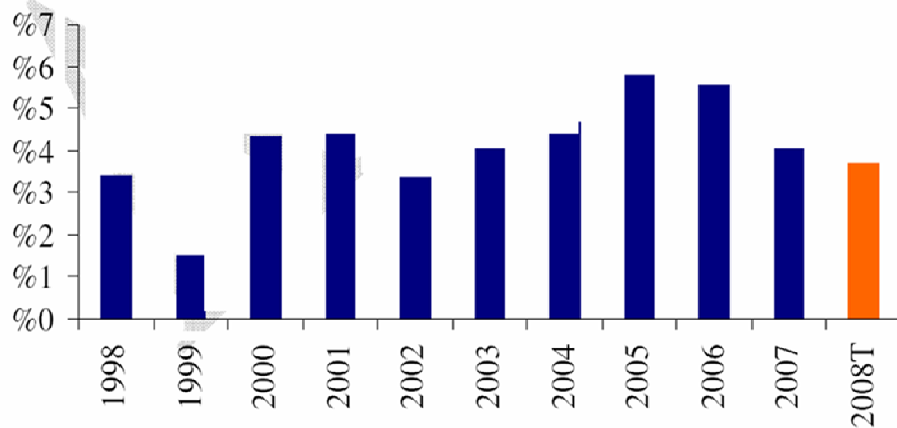
2. ÜLKE EKONOMİSİ, İSTANBUL, TURİZM SEKTÖRÜ VE TARİHİ YARIMADA

Türkiye, özel sektörün katkısıyla 2002 yılından beri en hızlı büyüyen “gelişen Pazar”lardan biridir. Merkez Bankası’nın övgüye değer para politikası ile beraber mali disiplin, enflasyondaki düşüşe katkıda bulunmuş ve güçlü ve sürdürülebilir bir büyüme için temel oluşturmuştur.

Türkiye ekonomisinde yaşanan büyüme, gayrimenkul sektörü üzerinde de etkili olmuştur ve yabancı oyuncuların da bu alanlarda yatırımlarını arttırmalarını sağlamıştır. Sürekli bir büyüme trendi içerisinde olan Türkiye turizmi ve özellikle İstanbul Piyasası yakın gelecekte öncelikli yatırım alanları olarak gözükmektedir.

2.1 Türkiye Ekonomisi

Uzun yıllar istikrarsızlıklarla boğuşan Türk ekonomisi son yıllarda başarılı bir dönüşüm geçirmektedir. 2001 yılından beri hız kazanan ekonomiyi yeniden yapılandırma çabaları, orta vadede oldukça olumlu bir tablo çizmektedir. Enflasyon oranını 2002 yılındaki %73’lerden tek hanelere düşürürken, güçlü bir faiz dışı fazla oranı yakalamayı becerebilen bir ülkenin ‘başarı hikayesi’ örneği olması çok doğaldır.



Şekil 2.1: Faiz Dışı Fazla / GSYİH (%) (Kaynak: Maliye Bakanlığı, İş Yatırım
Not: 2008 yılı verileri, İş Yatırım Tahminidir.)

Geçmiş yıllarda uygulanan yapısal reformlar sayesinde Türk ekonomisi artık ekonomik rüzgârlara karşı çok daha esnek ve güçlü pozisyonundadır. Merkez Bankası'nın bağımsızlığı makro politikaların etkinliğini arttırmıştır. Enflasyonda gözlenen belirgin düşüş ve hemen akabinde başlayan enflasyon hedeflemesi uygulamaları önemli dönüm noktalarıdır. Genel olarak, bazı noktalarda hala kırılganlıklar söz konusu olmakla birlikte Türk ekonomisi temel yapısal gelişmeler sayesinde eskisine oranla daha güçlü konumdadır. Aşağıdaki tabloda faiz dışı fazlanın GSYİH'ye oranını görebilirsiniz.

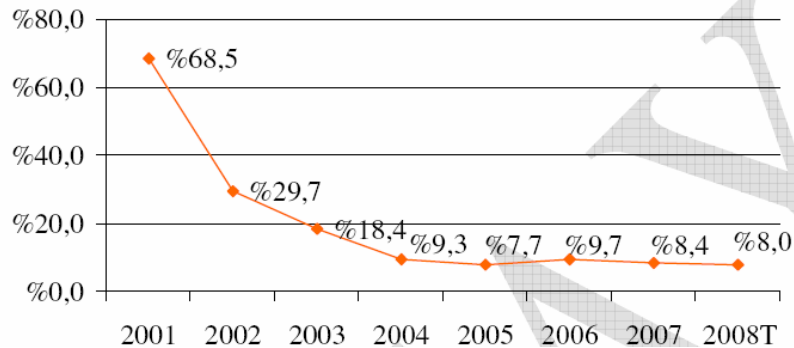
2.1.1 Mali politika

Güçlü mali politika birçok gelişmekte olan ülkede zor bulunan bir özelliktir ve bu politika Türkiye ekonomisinde enflasyonun düşüşünü destekleyen önemli bir unsur olmuştur.

Türkiye, 2003-2007 döneminde ciddi bir mesafe kaydetmiş, GSYİH'nin ortalama %4'ü kadar faiz dışı fazla elde ederek mali yapısını güçlendirmiştir.

2.1.2. Enflasyon

Bağımsız Merkez Bankası dalgalı faiz rejimi altında 2002-2005 döneminde örtük enflasyon hedeflemesini başarıyla uygulayarak enflasyonu düzenli biçimde tek hanelere indirmeyi başarmıştır. 2005 yılında Tüketici Fiyat Endeksi %7,7 oranında kalarak hükümetin hedeflediği %8'lik değerin altında kalmıştır. 2006 açık enflasyon hedeflemesine başlanması açısından önemli bir yıl olmuştur.



Şekil 2.2: TÜFE (Yıl Sonu) (%) (Kaynak: TÜİK)

2006 yılı %5’lik enflasyon hedeflemesiyle oldukça iddialı olmasına rağmen, emtia fiyatları ve güç kaybeden YTL’nin de etkisiyle enflasyon, yılı hedeflenenin üzerinde, %9,7 ile kapatmıştır.

Yine resmi enflasyon tahminlerinin %4 seviyesinde olduğu ve genel seçimlerin gerçekleştirildiği 2007 yılı için yıl sonu enflasyonu %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yukarıdaki tabloda TÜİK verilerine göre 2001-2008 yılları arası Tüfe enflasyon oranlarını görebilirsiniz.

2.1.3. Para politikası

Dünya piyasalarındaki fırtınanın Türk lirası cinsi sabit getirili yatırım araçları üzerindeki etkisi, Merkez Bankası’nın gecelik faizleri indirmesi, bütçe rakamlarının güçlü olması ve Hazine’nin net borç ödemeye devam etmesi sayesinde göreceli olarak daha az seviyede kalmıştır.

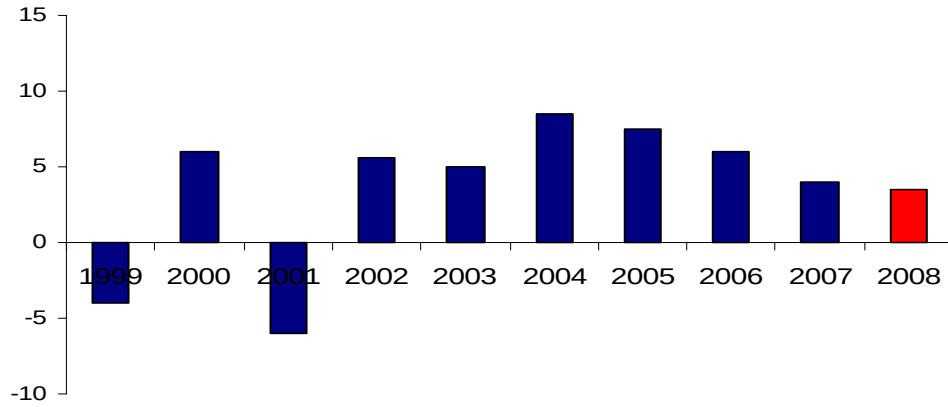
Merkez Bankası’nın 19 Mart’ta gerçekleştirdiği Para Politikası Kurulu toplantısında gecelik borçlanma ve borç verme faizlerini sırasıyla %15,25 ve %19,25 seviyesinde sabit tuttuğunu açıklamasının ardından Eylül 2007’den bu yana devam eden faiz indirim sürecinin de sonuna gelinmiştir.

Önümüzdeki dönemde yurtdışındaki gelişmelerin Türkiye’ye etkileri, mali performans ve orta vadeli enflasyon görünümünü etkileyebilecek her türlü gelişme, Merkez Bankası’nın reaksiyon işlevi açısından önemli olacaktır.

2.1.4. Etkileyici büyüme performansı

Özel sektörün gelişimi ve katkısıyla Türkiye ekonomisi 2002 yılında en güçlü büyüme oranlarını yakalayan gelişmekte olan ülkelerden biri olmuştur. Merkez Bankası’nın övülmeye değer para politikası yönetimiyle mali disiplin enflasyonu düşürerek ekonominin yönünü güçlü ve sürdürülebilir büyümeye çevirmiştir.

Gayri Safi Yurtiçi Hasıla son 5 yılda ortalama %6,8’lik bir büyüme hızı yakalamıştır. Başarılı özelleştirme uygulamaları ve artan doğrudan yabancı yatırımlar, verimlilik destekli büyüme performansının devamlılığında ve cari açık için daha kaliteli finansman sağlanmasında önemli rol oynayarak garantör görevi üstlenmiştir. Aşağıdaki tabloda, 1999 – 2008 yılları arası Türkiye’nin GSYİH büyüme performansını görebilirsiniz.



Şekil 2.3: Türkiye'nin Büyüme Performansı: Reel GSYİH Büyümesi (Yıllık %) (Kaynak:TÜİK)

Türkiye'nin faiz dışı fazla hedeflemesiyle büyümeden ödün verdiğini savunan düşüncenin aksine sıkı maliye politikası uygulamaları dürüst ve güvenilir duruşun sağlanmasında önemli rol oynamıştır.

Büyümeyi engellemeyen mali disiplindeki başarı, sadece özel sektör yatırımlarında odaklanan diğer gelişmekte olan ülkelere göre Türkiye'nin en büyük avantajıdır. Bu nedenle transfer harcamalarındaki artışlarla birlikte kamu sektörü de Gayri Safi Milli Hasıla'ya (GSMH) yapısal olarak ve yatırım harcamaları yönünden katkı sağlamıştır. Türkiye, 2007 yılında %4,5'lik büyüme kaydetmiştir. Yavaşlama sinyalleri gelmeye başlasa da, büyümede sert ve hızlı bir düşüş beklenmemektedir.

2.2 İstanbul'a Genel Bakış

Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan İstanbul, Marmara Bölgesi'nin merkezinde yer almaktadır. İstanbul, Asya ve Avrupa sınırını çizen 30 km'lik bir boğazın iki yakasına yayılmış durumdadır. Osmanlı İmparatorluğuna yaklaşık 470 yıl başkentlik yapmış olan bu şehrin eski ticaret merkezleri, boğazın güney batısında ve bugün tarihi yarımada olarak bilinen bölgede yer almaktaydı. 1923 yılında cumhuriyetin kurulmasıyla birlikte, ülkenin yeni Başkenti Ankara olmuştur. Fakat İstanbul yine de genişlemesine devam etmiştir. 2007 sayımlarına göre bugün şehrin resmi nüfusu 12.573.836'dır. Buna rağmen, nüfusun yılda 700.000 göç alarak büyümeye devam edeceği de tahmin edilmektedir. Aşağıdaki tabloda İstanbul ve Türkiye'nin demografik yapısı ile ilgili çeşitli bilgiler verilmektedir.

Tablo 2.1 İstanbul'un Demografik Yapısı (Kaynak: Şehir Plancıları Odası (SPO))

	Yıl	İstanbul	Marmara Böl.	Türkiye
Toplam Nüfus	2007	12.573.836	20.724.950	70.586.256
Nüfus Artışı (Yıllık)	2000-2007	3,3%	2,6%	0,6%
Nüfus yoğunluğu	2007	2.419	287	92

İstanbul, şehirleşme oranı, nüfus yoğunluğu, toplam nüfus ve nüfus artış hızı ile Türkiye sıralamasında ilk sırada yer almaktadır ve ülke nüfusunun %18'ini barındırmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin en önemli alış verişi, sanayi, kültür, tarih, sanat ve turizm merkezidir. Aynı zamanda ülkenin ana limanına sahip olan İstanbul, Türkiye'nin uluslararası ticaret merkezidir. Tarihi yarımada olarak bilinen, Eminönü ve Fatih ilçeleri, şehrin en eski yapılarına ev sahipliği yapmaktadır. Bu alan, şehrin tarihindeki ilk yerleşimlerin olduğu alandır ve günümüzde şehrin turizm, kültür ve ticaret merkezidir (CBD). Topkapı Sarayı, Kapalı Çarşı, Sultanahmet Camisi ve Aya Sofya tarihi yarımadaının en önemli yapılarından sadece birkaçıdır. Bölge aynı zamanda tipik eski Türk mimarisi özellikleri gösteren tek katlı veya iki katlı konutlara da ev sahipliği yapmaktadır. Bu yapılar dönemin sosyal ve kültürel yaşamından izleri bugüne taşımaktadır.

İstanbul'un ticaret ve iş merkezleri zamanla yer değiştirerek, şehrin güneyinden kuzeyine taşınmıştır. Eminönü, Karaköy, Topkapı ve Taksim halen ticari merkezler olmasına karşın, son yıllarda şehrin yeni ticari merkezi Maslak ve Levent aksına kaymıştır. Bu gelişimin başlıca sebebi, şehrin artan nüfusuna bağlı olarak genişlemesi ve yol akslarının planlanmasında Maslak ve Levent'in merkezi noktada yer alması olmuştur. Bu genişlemeye bağlı olarak şehir de, konut bölgeleri de yer değiştirmiş ve yeni konut alanları bu tarihi bölgenin dışında gelişmeye başlamıştır. Şehir genişledikçe, konut alanları şehrin kuzeyinde konut gelişimine imkân veren alanlarda yoğunlaşmaya başlamıştır.

İstanbul, şehrin iki ayrı yakasında yer alan toplam iki havaalanına sahiptir: Avrupa yakasında Atatürk Havaalanı ve Anadolu yakasında Sabiha Gökçen Havaalanı. Şehrin öncelikli havaalanı olan Atatürk Havaalanı Yeşilköy’de yer almaktadır ve Boğaz’a 20-25km uzaklıktadır. Sabiha Gökçen Havaalanı ise Boğaz’a 30-35 km uzaklıkta Kurtköy’de yer almaktadır.

Şehrin iki önemli otoyolu bulunmaktadır: TEM (Trans European Motorway) ve E-5. TEM otoyolu, Avrupa otoyolları ile bağlantıyı sağlamak maksadı ile sonradan inşa edilmiştir. E-5, Anadolu şehirlerini İstanbul ve diğer Avrupa şehirlerine bağlamak üzere inşa edilmiştir. Bu yolların her ikisi de iki köprü ile İstanbul boğazında iki kıtayı birbirine bağlamaktadır: Boğaziçi Köprüsü (1. Köprü – E5), Fatih Sultanmehmet Köprüsü (2. Köprü - TEM)

Tarihi yarımada (sur içi) toplam 1.562 hektarlık bir alanı kaplamaktadır. Eminönü ilçesi, toplam 511 hektarlık alanı ve 33 mahallesi ile yarımadaının doğusunda; Haliç İstanbul boğazı, Marmara Denizi ve Fatih ilçesi ile sınırlı bir alanda yer almaktadır. Fatih ilçesi ise toplam 1051 hektarlık alanı ve 69 mahallesi ile Eyüp, Zeytinburnu, Eminönü ilçeleri, Marmara Denizi ve Haliç ile sınırlı bir alanda yer almaktadır. 22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 5747 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması” yasası ile Eminönü ilçesi feshedilmiş ve Fatih İlçesine bağlanmıştır.

Tarihi yarımada, gerek fiziksel ve ulaşım ilişkileri bakımından, gerekse ticari, tarihsel ve kültürel açıdan İstanbul Metropol alanının merkezi durumundadır. Tarihi yarımada; gerek tarihten gelen devletlere başkentlik yapması, gerekse de günümüzde ticaretin, istihdamın ve turizmin yoğun olduğu bir bölge olması sebebiyle, tarihsel süreç içerisinde tüm ulaşım sistemlerinin gelişerek radyal olarak bölgeye eriştiği bir metropoliten alan olma hüviyetindedir.

2.3 Turizm İstatistikleri

İstanbul’un tarihi milattan önce 1300 tarihine kadar gitmektedir ve üç büyük medeniyete başkentlik yapmıştır: Antik Yunan, Roma ve Osmanlı. Roma imparatorluğu, Bizans İmparatorluğu, Latin İmparatorluğu ve Osmanlı

İmparatorluğuna başkentlik yapan İstanbul, bugün 12 milyon nüfusa sahip bir metropoldür.

İstanbul Türkiye'nin finans ve kültür başkenti olduğu gibi, Türkiye'nin önemli turist çekim merkezlerinden de biridir. İstanbul Boğazı, Topkapı Sarayı, Ayasofya, Sultanahmet Camisi, Dolmabahçe Sarayı ve Kapalı Çarşı gibi önemli turizm cazibe alanları için de önemli bir manzara oluşturmaktadır. Aşağıdaki tabloda İstanbul'un en fazla ziyaretçi sayısına sahip müzelerini görebilirsiniz.

Tablo 2.2 Müze Ziyaretçi İstatistikleri (Kaynak: İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü)

2007	Ücretli	Ücretsiz	Gelir Durumu
Topkapı Sarayı Mz	1.079.598	648.581	13.551.040
Ayasofya Mz	1.096.110	488.199	10.961.100
Arkeoloji Mz	103.438	64.978	554.405

İstanbul'un zengin tarihinden günümüze, turistler için son derece ilgi çekici önemli yapılar ve tarihi eseler miras kalmıştır. "İstanbul'un Tarihi Alanları" 1985 yılında UNESCO Dünya Kültür Mirası listesine girmiştir ve şehir 2010 yılı için Avrupa kültür başkenti seçilmiştir.

2007 yılında Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin en çok tercih ettiği şehirlerden biri, İstanbul olmuştur. 2007 yılında Türkiye'yi ziyaret eden 23,3 milyon turistin 6,5 milyonu İstanbul'u ziyaret etmiştir. Yukarıdaki tabloda İstanbul'a gelen turistlerin milliyetlere göre dağılımını görebilirsiniz.

İstanbul son yıllarda yerel ve uluslararası toplantılar için önemli bir cazibe merkezi haline gelmiştir. Lütfi Kırdar Spor Salonu'nun İstanbul Kongre ve Fuar Sarayı'na dönüştürülmesiyle birlikte, 7300 kişilik konferans kapasitesine, bir kongre salonuna ve 20 toplantı salonuna kavuşmuştur. 7500 m²'lik fuar alanına da sahip olan bu kompleksin çevresinde Hilton, Hyatt, Ritz-Carlton, Inter Continental, Swissotel, Conrad, The Marmara gibi birçok 5 yıldızlı otel yer almakta ve bu nedenle bölge bugün kongre vadisi olarak tanımlanmaktadır.

Özellikle kongre merkezi olmayı hedefleyen, yabancı otel zincirlerinin yatırımlarını arttırdığı ve 2010 Avrupa Kültür Başkenti seçilen İstanbul'da yoğun olarak yaşanacağı beklenmektedir.

Tablo 2.3 İstanbul Gelen Turistlerin Milliyetlerine Göre Dağılımı

	2005		2006		2007	
	Turist Sayısı	%	Turist Sayısı	%	Turist Sayısı	%
ALMANYA	708.394	15%	793.410	15%	932.597	14%
RUSYA FED.	405.248	8%	384.999	7%	416.291	6%
FRANSA	266.902	6%	269.203	5%	299.579	5%
İNGİLTERE	242.401	5%	265.739	5%	288.261	4%
AMERİKA	215.499	4%	243.721	5%	265.347	4%
HOLLANDA	196.668	4%	205.716	4%	226.429	4%
İTALYA	172.011	4%	160.596	3%	205.624	3%
İSPANYA	128.185	3%	146.325	3%	174.184	3%
JAPONYA	104.801	2%	112.487	2%	150.289	2%
AVUSTURYA	103.457	2%	105.651	2%	113.203	2%
İSRAİL	111.955	2%	89.102	2%	104.098	2%
İSVİÇRE	84.555	2%	88.351	2%	98.844	2%
BELÇİKA	71.196	1%	78.248	1%	88.894	1%
İSVEÇ	66.261	1%	65.093	1%	82.381	1%
YUNANİSTAN	81.272	2%	61.620	1%	63.122	1%
KANADA	36.426	1%	40.048	1%	46.661	1%
POLONYA	26.365	1%	31.396	1%	37.474	1%
S.ARABİSTAN	26.533	1%	29.641	1%	29.621	0%
DİĞER	1.801.583	37%	2.175.333	41%	2.830.683	44%
YAB. ZİY. TOP	4.849.712	100%	5.346.679	100%	6.453.582	100%
YER. ZİY. TOP.	3.130.157		3.922.393		4.395.390	
GENEL TOP	7.979.869		9.269.072		10.848.972	

Kaynak: İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü

2.4 İstanbul'da Faaliyet Göstermekte Olan Oteller

Türkiye, doğal güzellikleri ve tarihi eserleri ile yıllardan beri önemli bir turizm alanı haline gelmiştir. Artan nüfusu, Avrupa Birliği (AB) üyelik süreci ve gelişen ekonomisi ile Türkiye birçok yatırım çeşidi için tercih edilen bir ülke olmuştur. Bunun sonucunda ülke, iş dünyasından sayısız insanı ağırlamıştır ve ağırlamaya devam edecektir.

Türkiye'deki hiçbir şehir ya da bölgede, otel doluluk oranları İstanbul'daki kadar hızlı artış göstermemektedir. İstanbul otel endüstrisi, geçtiğimiz on yılda oldukça büyümüş olmasına karşın, başlıca Avrupa şehirleri ile karşılaştırıldığında zaman yeterli büyüklüğe ulaşamamış olduğu görülmektedir. Avrupa Birliği, İstanbul'un ismini uluslararası arenada daha fazla duyulur hale getirmiş, bu sayede geçtiğimiz iki yılda şehir, sayısız uluslararası organizasyona ev sahipliği yapmıştır. Artan iş hacmi otellere olan talebin artmasına da sebep olmuştur. İstanbul'da yer alan, Radisson, Hyatt, Hilton, Intercontinental, Kempinski, Swiss Hotel, Conrad ve Four Seasons gibi uluslararası otel zincirlerine karşın, şehrin, uluslararası standartlarda otel

kapasitesi konusunda halen açığı bulunmaktadır. Artan talep, işletmeciler dışında hem uluslararası hem de yerel yeni otel işletmeci ihtiyacını da beraberinde getirmektedir.

2.4.1. Otel lokasyonları

Şehrin büyüklüğü ve ulaşımında yaşanan sorunlar nedeni ile turistler genel olarak şehrin merkezinde veya geliş amaçlarına paralel yakın noktalarda konaklamak istemektedir. Bunun sonucunda, otellerin çoğu başlıca üç bölgede kümelenmektedir: Şehir merkezi, iş merkezi, tarihi yarımada ve havaalanı.

2.4.1.1. Şehir otelleri

Konferans vadisine yakın noktalardaki şehir otelleri genellikle konferans ve kongrelere hizmet etmektedir. Bu otellerin diğer hedef kitlesi, kurumsal müşteriler ve otel konusunda marka bağımlılığı olan tercihleri belli genellikle kruvaziyer müşterileridir. Turların getirdiği grup müşterileri, fiyatlarının pahalılığı nedeni ile bu otelleri tercih etmezken, Kuzey Amerika ya da Japonya'dan daha lüks tur gruplarının ya da şehir merkezinde kalmayı tercih eden turistlerinin kalmayı tercih ettiği tesislerdir. Aşağıdaki tabloda İstanbul'da yer alan çeşitli şehir otellerini görebilirsiniz.

Tablo 2.4 Şehir Otelleri (Kaynak: Otellerin internet sayfaları)

Otel	Yer	Oda Sayısı
Ceylan Inter-Continental	Taksim	390
Conrad International	Beşiktaş	590
Çırağan Palace Hotel Kempinski	Beşiktaş	387
Divan Hotel	Elmadağ	175
Hilton Istanbul	Elmadağ	498
Hyatt Regency	Taksim	360
Princess Ortaköy	Ortaköy	88
Radisson SAS Bosphorus	Ortaköy	120
Ramada Plaza Hotel	Osmanbey	176
Swissotel the Bosphorus	Maçka	497
The Marmara Hotel	Taksim	387
The Ritz Carlton	Taksim	244
Toplam		3.912

2.4.1.2. Tarihi yarımada ve havaalanı otelleri

Şehrin tarihi bölgelerine veya havaalanına yakın konumlanan bu oteller, yüksek fiyatlı genellikle bireysel veya ticari amaçlı kurumsal misafirleri hedefleyen işletmelerdir. Bunun yanında havaalanı otelleri, ufak çaplı konferans veya toplantı organizasyonlarına da ev sahipliği yapmaktadır. Havaalanı otelleri, havaalanına yakınlığının avantajını korurken, tarihi yarımada otelleri de, şehrin tarihi ve turistik alanlarına yakınlığının avantajlarını kullanmaktadır. Bu tanımda yer alan çeşitli İstanbul otellerini aşağıdaki tabloda görebilirsiniz.

Tablo 2.5 Tarihi Yarımada ve Havaalanı Otelleri (Kaynak: Otellerin internet sayfaları)

Otel	Yer	Oda Sayısı
Akgün Hotel	Topkapı	275
Barcelo Topkapı Eresin	Topkapı	249
Ataköy Plaza	Ataköy	300
Çınar Hotel	Yeşilköy	224
Four Seasons Sultanahmet	Sultanahmet	65
Kaya Ramada Plaza	Beylikdüzü	318
Polat Renaissance İstanbul	Yeşilyurt	383
Radisson SAS Airport	Sefaköy	246
The Green Park Merter	Merter	146
Toplam		2.206

Tablo 2.6 İş Otelleri (Kaynak: Otellerin internet sayfaları)

Otel	Yer	Oda Sayısı
Dedeman Hotel	Gayrettepe	335
Grand Cevahir Hotel	Şişli	323
Sheraton Maslak İstanbul	Maslak	305
Marriott Asia İstanbul	Kozyatağı	238
Mövenpick İstanbul	4 Levent	249
Süremeli Hotel	Gayrettepe	205
The Green Park Bostancı	İçerenköy	196
The Plaza Hotel	Balmumcu	235
Byotell	Kozyatağı	129
Toplam		2.215

2.4.2. Mevcut talep

Turizm sektörü kendi içerisinde değişiklikler göstermektedir. İstanbul'a gelen ziyaretçiler, farklı amaçlar doğrultusunda şehre gelmektedir. Bu bağlamda otel müşterileri çeşitli başlıklar altında sınıflandırılmaktadır.

Kurumsal müşteri Segmenti, gün geçtikçe gelişmekte olan bu segment, şehrin ticari faaliyetlerinin büyümesiyle paralellik göstermektedir. 5 yıldızlı otellerin %49 doluluğu ve 4 yıldızlı otellerin %40 doluluğu bu segmentten gelmektedir. Ortalama kalış süreleri 2-3 gün olan bu segmentte oda başına düşen kişi sayısı ortalama 1,1'dir ve hafta içi doluluğu daha yüksektir.

Konferans ve Kongre amaçlı talep, geçtiğimiz 10 yılda açılan başlıca uluslararası oteller, İstanbul Kongre ve Kültür Sarayının (ICEC) tamamlanması ve İstanbul Convention and Visitors Bureau (ICVB)'nin kurulması ile birlikte, şehir, yerel ve uluslararası konferans ve toplantılar için önemli bir nokta haline gelmeye başlamıştır. 4 ve 5 yıldız otellerin %19 doluluğu bu segmentten gelmektedir.

Tur Grupları, 5 yıldızlı otellerin %13'ü ve 4 yıldızlı otellerin %25'ini oluşturmaktadır. İşletmelerin ölü sezonlarında doluluklarını yükseltmek için yaptıkları özel indirimler ile oluşan bir segmenttir. Fiyatta yüksek indirimler esastır.

Bireysel Müşteri (Individual Leisure), önemli bir seyahat destinasyonu olan İstanbul'u gezmek, şehrin güzelliklerini görmek amacı ile gelen müşteri grubudur. 5 yıldızlı otel doluluklarının %17'sini bu segment oluşturmaktadır. Oda fiyatları açısından tüm segmentler içerisinde en yüksek fiyatlı otel müşterisi grubudur.

Kruvaziyer Segmenti, İstanbul için yeni ve hızla büyümekte olan bir müşteri segmentidir. Kruvaziyer operatörleri, İstanbul'a her geçen gün daha fazla yer vermektedir. Halen bir kruvaziyer limanı olmayan İstanbul'da yakın gelecekte yapılması planlanan çeşitli projeler bulunmaktadır. Bu projelerin de tamamlanması ile birlikte kruvaziyer Segmenti en önemli müşteri gruplarından birisi haline gelecektir. Kruvaziyer müşterileri genel itibarıyla merkezde yer alan otelleri tercih etmektedirler. Şu an için 5 yıldızlı otellerin %1 müşteri grubunu bu segment oluşturmaktadır.

2.4.3. Otel pazar analizi

Boğaza ve şehir merkezine yakın konumda yer alan otellerin fiyatlarının yükseldiği görülmektedir. Aşağıdaki tabloda, şehirde yer alan çeşitli otellerin kapı fiyatları yer almaktadır.

Tablo 2.7 Otel Pazar Analizi (Kapı Fiyatları)
(Kaynak: Oteller ile yapılan yüz yüze)

Otel	Lokasyon	Oda Sayısı	Düşük Sezon Kapı Fiyatı	Kurumsal Fiyat	High Season Rate (April 18)
Novo Hotel ****	Zeytin Burnu	212	145 €	120 €	145 €
IBIS Hotel ***	Zeytin Burnu	228	60 €	50 €	75 €
Polat Renaissance *****	Yeşilköy	416	165 €	135 €	200 €
Çınar Hotel *****	Yeşilköy	224	175 €	130 €	165 €
Holiday Inn ****	Ataköy	179	150 €	100 €	140 €
Crown Plaza *****	Ataköy	296	210 €	125 €	140 €
Sevcan Hotel ****	E - 5 Florya	107	42 €	42 €	50 €
Nix Hotel ****	Ataköy	156	80 €	75 €	80 €
Güneş Hotel ****	Merter	130	90 €	80 €	90 €
Green Park Hotel *****	Merter	140	120 €		160 €
Akgün Hotel *****	Topkapı	275	115 €	75 €	125 €
Holiday Inn ****	Topkapı	187	170 €	95 €	150 €
Topkapı Eresin *****	Topkapı	249	77 €	100 €	
Radisson Sas *****	Sefaköy	246	110 €	98 €	140 €
Holiday Inn ****	İkitelli	165			
Kaya Ramada *****	Büyüçekmece	318	125 €	95 €	130 €
Ciragan Kempinski	Beşiktaş	387			400 €
Ritz Carlton	Şişli	244			280 €
Ceylan Inter Continental	Beyoğlu	390			190 €
Hyatt Regency	Beyoğlu	360			250 €
Four Seasons			280 €		330 €

2.4.3.1. Beş yıldızlı havaalanı otelleri

- Akgün Hotel (Topkapı): E-5 karayoluna ve metro istasyonuna çok yakın olan otelin, 260 odası, 3 restoranı, 3 barı ve 1 diskosu bulunmaktadır. Toplam 100 kişi kapasiteli 7 tam donanımlı toplantı salonu yer alan otelde, bir açık havuz, sauna, hamam, güzellik merkezi, spor salonu ve bilardo salonu yer almaktadır.

- Barcelo Premium Eresin Topkapı: Şehir duvarlarının hemen yanında E-5 karayolunun hemen yakınında yer almaktadır. İspanyol bir otel zinciri olan Barcelo, otelin işletmesini 2005 yılında devralmıştır. 249 odalı otelde, bir restoran, bir cafe, bir bar, toplam 850 kapasiteli 12 toplantı salonu ve 750 kişilik balo salonu, bir kapalı havuz, bir hamam, bir sauna, jakuzi, solaryum, güzellik salonu, spor salonu ve buhar banyosu yer almaktadır.

- Crown Plaza (Ataköy): havaalanına, alış veriş merkezlerine ve fuar alanlarına çok yakın olan 300 odalı otelde 31 suit yer almaktadır. Odaların tamamı deniz manzaralıdır. 500 kişilik balo salonu, 12 ile 250 kişilik kapasitelerde 11 toplantı salonu yer almaktadır. Otelde 4 ayrı restoran, bir cafe ve 2 bar bulunmaktadır.
- Çınar Hotel: (Yeşilköy) havaalanına çok yakın olan otel 1958 yılında açılmıştır. 224 odalı otelde, toplam 800 kişilik 4 restoranı, 8 toplantı salonu, kapalı ve açık havuz, bir hamam, bir sauna, bir jakuzi, bir spor salonu, tenis kortu ve güzellik salonu bulunmaktadır.
- Four Seasons Hotel at Istanbul (Sultanahmet): hem sahil yoluna, hem de İstanbul'un tarihi merkezlerine çok yakın olan otel 1996 yılında açılmıştır. 65 odalı otelde bir restoran ve bar, 8 ile 175 kişilik kapasite arasında değişen 4 toplantı salonu, bir spor salonu ve sauna bulunmaktadır.
- Kaya Ramada Plaza (Beylikdüzü): 2002 yılında açılan otel Tüyap fuar merkezine yürüme mesafesindedir. 318 odalı otelin 5 toplantı odası, 2 restoranı, bir kafeteryası ve 2 barı bulunuyor. Ayrıca, 8 kişiden 1.200 kişiye kadar toplam 20 toplantı salonu, bir açık, bir kapalı havuz, bir hamam, bir sauna, bir jakuzi, bir spor salonu, sağlık merkezi ve bir güzellik salonu bulunmaktadır.
- Polat Renaissance Hotel (Yeşilköy): Havaalanına 4 km uzaklıkta yer almaktadır. 383 odalı otelde 4 restoran, bir bar, bir cafe, 15 ile 1500 kişilik arası dokuz toplantı salonu yer alıyor. Otel, şehrin en büyük açık havuzuna sahip oteldir. Havuz dışında otelin spasında jakuzi, sauna, hamam, bir kapalı havuz ve bir buhar banyosu yer alıyor.
- Radisson SAS Airport Hotel: Tüyap havaalanına çok yakın olan 246 odalı otel, bir restoran ve 20 ile 500 kişilik arası 14 toplantı salonu yer almaktadır. Bir açık havuz, bir sauna, bir hamam, bir solaryum ve güzellik salonu bulunmaktadır.
- The Green Park Hotel (Merter): Havaalanına 5 km uzaklıktaki otel E-5'e çok yakın mesafededir. 145 odalı otelde, toplam 750 kişilik 2 restoran, 3 bar, bir café, 40 ile 800 kişilik arası 5 toplantı salonu, bir açık havuz, bir hamam, bir sauna, bir jakuzi, bir sağlık merkezi, bir güzellik salonu ve bir solaryum yer almaktadır.

2.4.3.2 Dört yıldızlı havaalanı otelleri

- Adela Hotel (Bahçelievler): E-5 yakınındaki 118 odalı otelde, 2 lokanta, 50 kişilik toplantı salonu, bir spor salonu, bir hamam, bir sauna ve bir güzellik salonu yer almaktadır.

- Holiday Inn Istanbul Airport-North: İstanbul'da yer alan iki Holiday Inn otelden biri olan bu otel 2007 yılı Kasım ayında Mahmutbey'de açıldı. 330 odalı otelde, 2 restoran, 2 bar, 12 ile 1200 kişi kapasite arasında değişen toplantı salonları, bir kapalı havuz, bir sauna, bir jakuzi ve bir adet güzellik merkezi yer almaktadır.

- Holiday Inn Istanbul City (Topkapı): Şehirdeki bir diğer Holiday Inn oteli olan 190 odalı bu otel bir restorana ve toplam 600 kişilik 5 toplantı salonuna sahiptir. Otelde bir açık havuz, bir hamam, bir sauna, masaj salonu, bir sağlık merkezi ve bir adet spor salonu yer almaktadır.

- Güneş Hotel (Merter): E-5 yakınındaki otel havaalanına 10 km uzaklıktadır. 135 odalı otelde 2 lokanta, toplam 180 kişilik 2 toplantı salonu, bir sauna, bir güzellik salonu ve bir sağlık merkezi bulunmaktadır.

- Sevcan Hotel (Bakırköy): E-5 karayolu kenarında ve hava yoluna 3 km mesafede bulunan 108 odalı bu otelde 2 restoran, bir bar, 850 kişi kapasiteli bir toplantı salonu, kapalı havuz, hamam, sauna ve spor salonu yer almaktadır.

- Novotel Istanbul (Zeytinburnu): Tarihi yarımada ile havaalanı arasında, sahil yolu üzerinde yer alan otel 2007 yılı Mart ayında açılmıştır. Kompleksin içerisinde bir adet 3 yıldızlı Ibis Oteli de yer almaktadır. 214 odalı otelde kapasiteleri 20 ile 380 kişi arasında değişen toplam 12 toplantı salonu yer almaktadır. Ayrıca, bir spor salonu, açık havuz, sauna, masaj salonu ve güzellik salonu da bulunmaktadır.

2.4.4. Mevcut turizm piyasası

İstanbul, eşsiz coğrafik yapısı ve tarihi geçmişi nedeni ile oldukça önemli bir turizm merkezidir. Geçtiğimiz son 5 yılda şehir aynı zamanda birçok önemli uluslararası organizasyona da ev sahipliği yapmıştır. Örneğin, UIA 2005 Mimarlar Kongresi, UEFA Şampiyonlar ligi final maçı ve Formula 1 Türkiye Grand Prix'i. Bu organizasyonlar sonucunda, İstanbul'un bilinirliği de artmıştır.

Deloitte'un küresel turizm ve eğlence sektörünün 2007 yılını değerlendirdiği ve sektörle ilgili beklentilerine yer verdiği "Turizm ve Eğlence Küresel Performans

Değerlendirmesi” raporunda Kuzey Amerika dışındaki 165 ülke karşılaştırılmaktadır. Buna göre, Avrupa’da otel odası başına düşen ortalama gelir geçen yıl 114 dolara çıkarak bir önceki yıla oranla %15.8 artmıştır. İstanbul, gelirini dolar cinsinden %22,1 artırarak Avrupa ortalamasının üstüne çıkmış ve gelirlerini en hızlı artıran üçüncü Avrupa kenti olmuştur. Avrupa kentleri arasında yapılan sıralamada dolar cinsinden oda başına gelirden %23.5’lik artışla Moskova birinci olurken, %23,2 oranında artış sağlayan Paris ikinci sırada yer almıştır.

2.4.5. Gelecek dönem otel arzı

Colliers’ın İstanbul Gayrimenkul sektörü 2008 raporuna göre, İstanbul’da yer alan 5 yıldızlı otellerin toplam yatak kapasitesi yaklaşık 20.000 civarındadır. Şehrin farklı alanlarında 30 yeni otel yapılmasına karşın, bunların sadece bir kısmı esas ihtiyaca yönelik yatırımlardır. Aşağıdaki tabloda İstanbul’da devam eden büyük otel yatırımları ile ilgili bilgiler verilmiştir.

Tablo 2.8 Devam Eden Projeler
(Kaynak: Colliers & Resco İstanbul Gayrimenkul Raporu 2008)

Otel İsmi	İşletme	Yer	Oda Sayısı	Açılış
Four Seasons Bosphorus	Four Seasons	Beşiktaş	166	2008
Maçka Hotel	Radisson Sas	Maçka	144	2008
Diamond of Istanbul	*	Maslak	300	2008
Büyük Tarabya Hotel	*	Tarabya	268	*
Park Hyatt	Hyatt Hotels	Maçka	80	*
Crowne Plaza	Crowne	Laleli	230	2008
Dubai Towers (Hotel)	*	Levent	192	2009
Marriot Bomonti Hotel	Marriott	Bomonti	1000	2009

2.4.6. Gelecek dönem otel müşteri talebi

Colliers İstanbul Gayrimenkul sektörü 2008 raporuna göre mevcut durumda İstanbul’da 5 yıldızlı otellerdeki kalış süreleri ortalama 2-3 gündür. Bunun en temel sebepleri olarak konferanslar, fuarlar, büyük organizasyonlar ve ticari faaliyetler gösterilmektedir. Mevcut kapasitenin, günümüz koşullarında dahi talebi karşılamak için yetersiz olduğu otellerin doluluk oranlarından anlaşılmaktadır. Günümüz koşullarında, şehir merkezinde yer alan mevcut otel yapılarının köhne olması, düşük kaliteli ve uluslararası standartlarda 5 yıldız niteliklerine sahip olmaması sebebi ile, söz konusu oteller yerel işletmeciler tarafından işletilmektedir.

İstanbul merkezinde otel geliştirilebilecek alanların az olması sebebi ile yeni otel arzı şehir merkezinde çok da mümkün olamamaktadır. İstanbul, uluslararası düzeyde tercih edilen bir nokta olmaya devam ettikçe, şehir merkezinde konaklama açısından kalite ihtiyacının da artış göstereceği tahmin edilmektedir.

İstanbul'un Asya yakasında sınırlı sayıda 5 yıldızlı otel olmasına karşın, yakın gelecekte bu bölgeye olan ilginin artacağı ve yatak kapasitesinde artışı da beraberinde getireceği düşünülmektedir. Bu iki açıdan kaçınılmazdır: Anadolu yakasındaki ticari faaliyetlerdeki artan işlem hacmi ve şehrin 2. havaalanı olan Sabiha Gökçen Havaalanı'nın büyümesi, Anadolu yakasında kiraların düşük olması ve yeni A sınıfı ofis binalarının yapılması sebebi ile şirketlerin bu yakaya taşınmaları, Anadolu yakasında Kozyatağı ve Ümraniye gibi yeni ticari merkezler ortaya çıkarmıştır.

2.4.7. Piyasadaki en son otel satışları

- Ceylan Inter Continental Hotel: 390 odalı otel 2004 yılı Aralık ayında odabaşı fiyatı 187.180 dolar ile toplam 73 milyon \$'a satılmıştır. 2008 yılında yine otelin satışı gündeme gelmiş ve 150 milyon \$ gibi fiyata satılmak üzere olduğu piyasada duyulmuştur.

- Büyük Tarabya Hotel: 268 odalı otel, 2006 yılı nisan ayında satılmıştır. 1957 yılında yapılan otel 2001 yılında kullanılamaz hale gelmiş ve yaklaşık 40 milyon \$ yenileme yatırımına gereksinim duymaktadır. Buna rağmen odabaşı 542.000 \$ fiyat ile toplam 145,3 milyon dolar gibi oldukça yüksek bir fiyata satılmıştır.

- Istanbul Hilton Hotel: 498 odalı otel, 2005 yılında, Doğan Grubu'na ait Ortadoğu Otomotiv'e 255,5 milyon dolara satılmıştır. Bu yüksek satış fiyatının esas sebebi, otel arazisinin geliştirmeye oldukça müsait olmasıdır.

- Swissotel the Bosphorus: 315 odalı otelin %85,2'si 2005 yılında 100 milyon \$'a satılmıştır.

- Four Seasons Sultanahmet, 65 odalı mevcut otel ve inşa halindeki Atık Paşa: 2005 yılında Astay Gayrimenkul'e \$66 milyon'a satılmıştır.

- The Hyatt Regency Istanbul: 360 odalı 5 yıldızlı otelin kalan 34 yıllık irtifakı 1999 yılında odabaşına 107.500 \$ fiyatla toplam 38,7 milyon \$'a satılmıştır.

- Istanbul Princess Hotel: 1995 yılında Mövenpick ile işletme sözleşmelerinin feshedilmesinden sonra oda başına 229.500 \$ ve toplam 70 milyon \$'a satılmıştır.
- Zorlu Holding: Türkiye'nin önde gelen sanayi devlerinden olan firma 2007 yılında gerçekleştirilen satış ile Zincirlikuyu'da bulunan İstanbul'un en değerli arazilerinden "karayolu arazisi" olarak bilinen alanın yeni sahibi olmuştur. Firmanın, 800 milyon dolara aldığı arazinin %35'i konut, %10'u ofis, %15'i AVM, %30'u otel ve konferans merkezi (71.000 m²), %10'u sosyal ve kültürel alan olarak planlanmıştır.

2.5. Tarihi Yarımada

Birleşmiş Milletler bilim kültür ve eğitim teşkilatı olan Unesco'nun Dünya mirası listesinde 125 ülkeden 730 doğal ve kültürel alan bulunmaktadır. Türkiye'den tarihi yarımada, Kapadokya, Pamukkale ve Divriği Ulu Cami bu listede yer almaktadır. Tarihi yarımada 4 farklı bölge ile 1985 yılında Unesco Dünya mirası listesine girmiştir. Bu bölgeler:

- Sultanahmet Arkeolojik Park (Tamamı 1. derece arkeolojik sit alanı ve kentsel arkeolojik sit alanı tamamı),
- Süleymaniye Camii ve çevresi koruma alanı,
- Zeyrek Kilise Camii ve çevresi koruma alanı,
- İstanbul kara surları,

2003, Tarihi Yarımada Eminönü Fatih Nazım İmar Planı Raporunda belirtildiği üzere bir ülke Dünya Mirası antlaşmasını imzalayarak, kültürel ve doğal mirasını koruyacağını taahhüt edip üye olmaktadır. Üye ülke, uluslararası değer olarak düşündüğü alanların listesini ve bu alanların nasıl korunduğunu detaylı bir rapor ve planla UNESCO Dünya Kültür Mirası Merkezi'ne teslim etmektedir. Bu aşamada Dünya Kültür Mirası Merkezi, adayları sunmak, doğru format ve gerekli haritalarla belgeler hazırlamak konusunda üye ülkeye destek olmaktadır. Aday dosyaları teslim alındığında merkez, belgelerin eksiksiz olup olmadığını kontrol ederek danışman heyetlere sunar. Değerlendirmeler uluslararası anıtlar ve sitler konseyi (ICOMOS), Dünya Koruma Birliği (IUCN) ve Uluslararası Kültürel Değerleri Koruma ve Düzenleme Çalışmaları Merkezi'nin (ICCROM) onayından geçmektedir. Sonuçta 6 yıl için seçilen 21 üyeden oluşan komite yılda bir kez Dünya Mirası Listesi'ne

girecek alanlara karar vermektedir. Ayrıca koruma altındaki alanlar hakkındaki raporları da inceleyerek, Dünya Mirası Antlaşması için yerine getirilmesi gereken kararları almaktadır.

Sonuçta tüm bu aşamaları geçerek Dünya Mirası Listesine giren tarihi yarımada, Dünya Kültür Mirası kapsamında “Anıtsal Bölge” olarak tanımlanan 4 ana bölge dışında kalan kesimler tampon alanlardır. Ayrıca tarihi bölgeler, Boğaz ve karşı yakasında Üsküdar’daki koruma altındaki alanlar da Dünya Kültür Mirası sit alanlarının tampon bölgesi haline getirilmelidir. Bu şekilde tarihi yarımada sit Alanının kent ölçeğinde daha bütüncül olarak sahiplenilmesi sağlanmış olacaktır.

Tablo 2.9 Eminönü Mevcut Fonksiyonel Dağılım
(Kaynak: Tarihi Yarımada Nazım İmar Planı Raporu 2003)

	Alan (Dönüm)	Yüzde (%)
Konut Alanları	165	3,2%
Konut-Ticaret	189	3,7%
Ticaret	735	14,4%
Ticaret-imalat	206	4,0%
İmalat	22	0,4%
Konut-Konaklama	57	1,1%
Ticaret-Konaklama	251	4,9%
Konaklama	26	0,5%
Botanik Bahçesi	16	0,3%
Yeşil Alan	518	10,2%
Askeri Alan	163	3,2%
İdari tesis	163	2,7%
Dini tesis	235	4,6%
Eğitim tesis	307	5,9%
Kültürel tesis	298	5,8%
Sağlık tesis	15	0,3%
Kapalı otopark	8	0,2%
Açık Otopark	119	2,3%
Teknik alt yapı	1.593	32,0%
Öğrenci yurdu	28	0,5%
	5.116	100,0%

2.6. Mekansal Analiz

2.6.1. Konaklama alanları:

2003, Tarihi Yarımada Eminönü Fatih Nazım İmar Planı Raporunda belirtildiği üzere tarihi yarımada'da irili ufaklı bölgelerde gelişme gösteren konaklama tesisleri görülmektedir. Bu tesislerden büyük ölçekli ve önemli yer tutanları konaklama alanı içerisinde gösterilmiş, diğer konaklama tesisleri ise ticaret konaklama alanları adı altında ayrıca ifade edilmiştir. Aşağıdaki tabloda Eminönü ilçesi mekansal dağılımı verilmiştir.

Eminönü ilçesindeki konaklama alanları, Laleli Bölgesi'nde Ordu Caddesi üzerindeki Merit Antique Otel, Sultanahmet'teki Four Seasons ve Eresin Crown Otelleri, Cankurtarandaki Kalyon, Armada ve Citadel Otelleridir. Bu otellerin haricindeki tüm konaklama tesisleri ticaret + konaklama ve konut + konaklama lekeleri içinde kalmaktadır.

2.6.2. Arazi kullanım kararları

Tarihi yarımada'nın tarihsel ve kültürel kimliğini koruyucu, vurgulayıcı ve öne çıkarıcı işlevlerinin tespit edilerek paralel uygulamalarla güncel gereksinimlerin karşılanması ve sürdürülebilirliği ilkesi çerçevesinde, tarihi yarımada genelinde desantralizasyon yapılacak, sıhhileştirilecek ve işlev verilerek koruncak alanlar belirlenmiştir.

Tarihi yarımada'nın kimliği ile uyuşmayan tüm işlevlerin bölgeden çıkarılarak, bu alanlara tarihi yarımada'nın kimliği ile özdeş işlevlerin yüklenmesi hedefiyle, tarihi yarımada genelinde yapılan detaylı alansal analiz çalışmaları sonucunda elde edilen veriler değerlendirilmiş ve tamamı sit alanı ilan edilmiş bir kentsel alan içinde kesinlikle bulunmaması gereken işlevler belirlenmiştir. Bu işlevlerden boşalan alanlara mevcut yapı stokundan azami ölçüde yararlanılarak, asli işlevi doğrultusunda onarım ve sağlıklaştırma yapılarak, ticaret, konaklama, geleneksel imalat ve konut işlevine dönüştürülmesi kararları alınmıştır. Bütüncül bir planlama yaklaşımı ile üst ölçekten yaklaşılarak stratejik kararlar verilmesi gerekliliği göz önünde bulundurularak İstanbul Metropolen Alan Alt Bölge Nazım Planı'nda belirlenen desantralizasyon kararları ile farklı ölçek ve içerikteki diğer plan kararları değerlendirilmiştir.

Desantralize edilen işlevler: 1/5000 ölçekli tarihi yarımada koruma amaçlı nazım imar planı ve plan hükümleri doğrultusunda Desantralize edileceği ve plan hükümlerine ayrıntılı açıklama ve hükümler getirilen işlevler ve alanları belirlenmiştir.

- Topkapı İETT Garajı alanı (Prestijli konut alan – Türk Mahallesi olarak düzenlenecektir),
- Kumkapı Belediye Hali,
- İMÇ (Prestijli konut alanı),
- Özel üniversiteler - Özel eğitim – sağlık kuruluşları,
- Cerrahpaşa ve Çapa Tıp Fakülteleri,
- İstanbul Adliyesi (kültürel amaçlı kullanım olarak düzenlenecektir),
- Gülhane Parkı ve Topkapı Bahçesi içerisinde yer alan askeri alanlar (Topkapı sarayı ve Gülhane Parkı ile bütünleştirilerek kültür, müze, gezi ve dinlenme alanları ve yeşil alanlar olarak düzenlenecektir),
- 2. derece ticaret alanlarından Cağaloğlu bölgesinde; büyük çaplı matbaa, kâğıt ve kâğıt ürünlerine yönelik depolama ve toptan satış ürünlerine ait alanlar,

Küçükpazar, Rüstempaşa ve Tahtakale bölgelerindeki küçük çaplı nalburiye ve inşaat malzemesi toptan satışı ile gıda imalatı ve toptan satışı; ikitelli İSTOÇ Toptancılar Sitesi’ne, Cağaloğlu ve çevresinde faaliyet gösteren basım, yayım ve büyük çaplı matbaa işleri; Bağcılar, Matbaacılar ve Ambalajcılar Sanayi sitesine, Beyazıt, Dayahatun, Mercan ve Molla Fenari bölgelerinde yoğunluk gösteren altın ve gümüş imalatının çevreye zararlı alt sektörü olan “Ramatçılar”; Yenibosna Kuyumcukent’e desantralize edilecektir. Böylece, özellikle Eminönü ilçesi dâhilinde yer alan zararlı işlev alanlarının desantralizasyonu sonucunda yeni önerilen konut alanları ile Eminönü İlçesi’nin düşük olan gece nüfusunu arttıracak, gece-gündüz nüfus dengesizliği giderilmeye çalışılacaktır.

3. PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ

Gayrimenkul geliştirme süreci kendi içerisinde çeşitlilik arz etmesine karşın, tarihi yarımada içerisinde turizm amaçlı bir proje geliştirmesinde izlenecek süreçler temel itibariyle paralellik göstermektedir. Buradaki esas önemli nokta çevreye, sosyal dokuya, tarihe ve bölgenin ihtiyaçlarına duyarlı koruma kullanma dengesi içerisinde alanlar geliştirilmesi ve bu sürecin zorluğudur. Hukuki analiz ve geliştirme de izinler süreci başlığında bu konu vurgulanmıştır. Tezin konusu olan ortaya çıkacak değerlerin tespiti konusu ile ilgili izlenilen yöntemler, değerlendirme yöntemleri içerisinde izah edilmiştir. Bunların dışında teknolojik uygulamalar ve kamu yararı konusunda izahat getirilmiştir.

3.1. Değerleme Yöntemleri

Gayrimenkul değerlemede 3 ana değerlendirme metodu uygulanmaktadır. Bunlar hakkında çeşitli bilgiler aşağıda belirtilmiştir. Günümüz koşullarında özellikle 2001 Şubat bankalar krizinden sonra Bankacılık Denetleme Kurulu BDDK, bankaları verdikleri krediler ile ilgili daha sıkı denetleyerek, aldıkları ipoteklerin karşılığı olan gayrimenkullerin değerlemeleri konusunda daha denetleyici yaklaşmaya başlamıştır. Bu da gayrimenkul değerlemenin daha hassasiyetle yapılmasına olanak sağlamıştır. Diğer taraftan mortgage yasası ile özellikle konut değerlemesi de ön plana çıkmıştır. Taşınmaz değerlendirme yöntemleri: Emsal karşılaştırma, maliyet yöntemi ve gelir yöntemi aşağıda detaylı olarak incelenmiştir.

3.1.1. Karşılaştırma Yöntemi (Emsal Karşılaştırma)

Emsal karşılaştırma yaklaşımına bağlı değerlendirme çalışmalarında, değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları konumuna, büyüklüğüne ve imar durumuna bağlı uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak ve gerekli düzeltme işlemleri ile gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

Yakın dönemde satışları gerçekleştirilen, değerlemeye konu gayrimenkule emsal olarak alınabilecek yapı parselleri seçildikten sonra satış fiyatlarının enflasyon uyarlaması ile günümüz fiyatı tespit edilmektedir. Karşılaştırılan gayrimenkuller arasındaki değeri etkileyen özelliklerin fiyata etkisi incelenmekte ve değer üzerindeki etkisi saptanmaktadır. Mevcut mülkün özelliklerine göre karşılaştırmalı değeri böylelikle tespit edilmiş olmaktadır.

İstanbul piyasasında özellikle tarihi yarımada içerisinde büyük ölçekte otel yatırımlarının oldukça sınırlı olduğu ve otel satışlarının çok az sayıda olduğu düşünüldüğünde bu yaklaşım uygulanamamaktadır.

3.1.2. Maliyet Yöntemi

Genellikle piyasası kısıtlı, özel mülkler için kullanılmaktadır. Taşınmaz arsa ve bina olarak bileşenlere ayrılarak değerlendirilmektedir. Halk ekspertiz internet sitesinde belirtildiği üzere, arsa değeri ayrı olarak belirlenmektedir. (çoğunlukla emsal karşılaştırma yöntemi ile). Yapıların yeni veya çok az yıpranmış olması gerekmektedir. Bu yöntem, yeni veya teklif aşamasındaki projelerin değerlendirilmesinde kullanılmaktadır.

Değerleme Sırası

- Boş arsa değerinin belirlenmesi (+),
- Bina için değerlendirme itibari ile maliyetlerin belirlenmesi(+),
- Arazinin kullanılabilir hale gelmesinden kaynaklanan harcamalar(+),
- Birikmiş amortismanların belirlenmesi(-),
- Düzeltmeler (+-)

İnşaat Maliyetinin Belirlenmesi için maliyet indeksi yöntemi ile inşaatın maliyet verileri eğer biliniyorsa değerlendirilmesine çevrilmiştir. Ancak bu yöntemde yapıların yeni ve rakamların güvenilir olması gerekmektedir. Ayrıca geçmiş dönem maliyetleri değerlendirilmesinde geçerli olmayabilir veya inşaat yöntemi mevcut durumda kullanılan farkı olabilir. Karşılaştırmalı birim yöntemi ile maliyetleri bilinen benzer yapıların maliyetleri baz alınarak birim alan veya hacim için maliyet belirlenmektedir. Maliyetlere ayırma yöntemi ile çeşitli bina bileşenleri maliyetleri toplanarak maliyet bulunmaktadır.

Yeniden yapma maliyeti, mülkün birebir aynısını meydana getirme maliyeti anlamına gelmektedir. Yenileme maliyeti, değişen koşullar doğrultusunda aynı işleve sahip mülkün günümüz şartlarında meydana getirilmesidir. İki kavram arasındaki fark “Fonksiyonel Yıpranmayı” bertaraf etmek için kullanılmaktadır.

Bu tez çalışmasında üzerinde yer alan yapılar mevcut halleri ile değerlendirilemeyecekleri için maliyet yöntemi kullanılmayacaktır.

3.1.3. Gelir Yöntemi

Gelir kapitilizasyonu, gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzde değerini bulma işlemidir. Diğer değerlendirme yöntemlerinde olduğu gibi ilgili karşılaştırılabilir veriler olduğu zaman kullanılabilir. Halk ekspertiz internet sitesinde belirtildiği üzere bu tür veriler mevcut olmadığında doğrudan değerlendirme yapmak amacıyla değil genel analiz amacı ile kullanılabilir. Bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında, alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dahil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir.

Pazar araştırması gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak, karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için nitel bilgileri de sunmaktadır. Bu sebeple bu yöntem sadece kantatif (niceliksel) veya matematiksel bir yöntem olmayıp, kalitatif (niteliksel) değerlemeleri de gerektirmektedir.

Uygun pazar araştırılması tamamlandıktan ve karşılaştırılabilir veriler toplanıp doğrulandıktan sonra, değerlemenin konusu mülk için sunulan gelir ve gider tablolarını analiz edilmektedir. Bu adım, mülkün geçmişteki gelir ve giderlerine ve diğer rekabetçi özelliklerine dair bir çalışmayı da içermektedir.

Ardından pazar beklentilerini yansıtan, belirli bir mülk sahibinin özel deneyimlerini göz ardı eden ve ilave analizler için bir format sağlayan bir nakit akışı geliştirilmektedir. Bu nakit akışı belirlenen iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri tespit edilmektedir.

Kapitalizasyon oranı basit olarak gayrimenkul değerin kirasına veya gelirine oranıdır. Değerleme sürecinde kira çarpanı ve gelir çarpanı analizi karmaşık gelir analizlerine alternatif olarak yaygın olarak kullanılmaktadır.

$$\frac{\text{Satış Fiyatı}}{\text{Gelir}} = \text{Gelir Çarpanı} \quad \frac{\text{Satış Fiyatı}}{\text{Kira Geliri}} = \text{Kira Çarpanı}$$

Aile konutları genellikle yalnızca kira geliri elde ettiklerinden değerlemede Kira Çarpanı yöntemi kullanılmaktadır. Kira dışında pek çok diğer kaynaktan gelir elde edilen endüstriyel ve ticari mülklerde ise bütün kaynaklardan elde edilen yıllık gelirler baz alınarak değerlendirilmektedir. Bir değerlendirmede seçilen karşılaştırılabilir mülkler ile konu mülk arasındaki benzerlikler veya farklar dikkate alınmalıdır. Eğer karşılaştırılabilir mülkler konu mülkten daha düşük veya daha yüksek bir bedelle kiralanıyorsa farkın nedenleri araştırılmalıdır.

Net Faaliyet Geliri bir taşınmazın efektif brüt gelirinden yapılan faaliyet giderleri düşüldükten sonra bulunan gelirdir. Faaliyet giderleri bir mülkten beklenen efektif brüt geliri sağlamak amacıyla yapılması gereken sürekli harcamalardır.

Sabit Giderler gelire bağlı olmayan giderlerdir. Değişken Giderler mülkün kullanım durumu ve gelire göre değişen giderlerdir. (Enerji ve yakıt giderleri gibi)

Kapitalizasyon oranı, mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile değeri arasındaki orandır. Bu oran için çeşitli istatistikler tutulur ve elde edilen yatırım gelirinin karşılaştırmasında kullanılmaktadır. Çıkış değerinin hesaplanmasında kolaylık sağlamaktadır.

$$\frac{\text{Net faaliyet geliri}}{\text{Kapitalizasyon oranı}} = \text{Değer}$$

3.1.4. IRR – Internal Rate of Return - İç Verim Oranı Yöntemi - İÇÖ

IRR, NPV'yi "0" yapan iskonto oranıdır. Yani Yatırım ile yatırımın sağlayacağı getirilerin bugünkü değerinin eşit olduğu zamanki iskonto oranına IRR denir.

IRR ile şirketlerin sahip olduğu iskonto oranı karşılaştırma yapılarak yatırıma karar verilmektedir. IRR'ın iskonto oranından yüksek olması durumunda, sizin beklediğiniz getiriden de yüksek bir getiri elde etmeniz söz konusudur ve yatırımın

yapılmasına karar verilir. Tersi bir durumda ise yeterli seviyede karlı olmadığından yatırım gerçekleştirilmez.

Bu durum tek bir proje için geçerlidir. Çoklu projelerde ise IRR'ı en yüksek olan proje seçilir. Fakat yatırım tutarları farklı olan projeler arasında IRR'ı düşük olanın toplam faydası, yatırım tutarının yüksek olması nedeniyle, daha yüksek olabilmektedir. Bu durumda, NPV'yi de dikkate alarak karar vermek daha doğru olmaktadır.

$$0 = NA_0 + NA_1/(1+IRR) + NA_2/(1+IRR)^2 + \dots + NA_n/(1+IRR)^n$$

NA_t = Yatırımcının t zamanındaki nakit akışı

NA_0 genellikle negatiftir. İlk dönem yatırımlarını simgeler.

3.1.5. Değerleme Yönteminin Belirlenmesi

Bu taşınmazlar bir kez geliştirildikten sonra gelir üreten gayrimenkuller olacaktır. Bu yüzden gelir yaklaşımı modeli, taşınmazların değerlemesinde muhtemel alıcıların dikkate alacağı en uygun metot olacaktır. Alıcı, satın alma sürecinde taşınmazın gelecek yıllardaki olası net gelirini, harcayacağı yatırım tutarını ve projenin riskini dikkate alacaktır. Sektör verilerine paralel olarak, işletmelerin gelirleri yıldan yıla artış gösteren bir durum arz etmektedir. Bu çalışmada ele alınan taşınmazın değeri, 5 yıllık bir nakit akışı ve risklerin dikkate alındığı bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek hesap edilmektedir.

3.1.6. İskonto (İndirim) Oranı Tahmini

Yatırım değerlendirme yaklaşımına bağlı olarak iskonto oranı, “0” risk faiz oranı ile ülke riski, sektör riski, likidite riski gibi çeşitli risklere bağlı faiz oranları toplanarak elde edilmektedir.

Yatırım değerlendirme yaklaşımı çerçevesinde iskonto oranı aşağıda belirtildiği gibi hesaplanmaktadır.

- “0” risk primi: Türkiye’de geçerli Eurobond borçlanma faiz oranı “0” risk primi olarak dikkate alınmıştır. Bu bonolar Türkiye Cumhuriyeti Hazine Müsteşarlığı tarafından basıldığı için faiz oranı ülke riskini de içermektedir. Bu faiz oranı, “Eurobond”ların, USD cinsinden 3 yıl ve 5 yıl vadeli getirilerinin ağırlıklı

ortalamaları dikkate alınarak hesap edilmiştir. Bu değerlendirme tarihinde 3 yıl vadeli kâğıtların getiri oranının %5,50 ve 5 yıl vadeli kâğıtların getiri oranının ise %5,80 olduğu tespit edilmiştir.

- Yatırım dönemi risk primi: Colliers ve CB Richard Ellis'in yaptığı değerlendirme çalışmalarında otel sektörü risk primi %6 ile %10 arasında olduğu görülmüştür. Yatırımın riskinin yüksek olduğu düşünülerek %10 olarak tayin edilmiştir.

- Likidite risk primi: Uzun vadeli yatırıma bağlı diğer yatırım fırsatlarını kaçırabilme ihtimaline bağlı risk primini dikkate almaktadır. Bu oranın piyasada %1 ile %3 oranlarında alındığı görülmektedir. Değerleme çalışmasında likidite risk primi %2,2 olarak dikkate alınmıştır.

- Spesifik risk primi: Projenin büyüklüğüne ve taşınmazın işletilmesine bağlı bir takım riskler olabilir; bu yüzden %2,0 oranında bir iskonto risk primi belirlenmiştir.

- Yatırım değerlendirme yaklaşımına bağlı iskonto oranları toplamı: Bu çalışmada yatırım değerlendirme yaklaşımına bağlı arazi değeri belirlemek üzere aşağıdaki tabloda detayları da belirtilmiş olan %20,00 iskonto oranı kullanılmıştır. Proje değerlemesinde yatırım risk primi düşülerek %10,0 iskonto oranı kullanılmıştır.

Tablo 3.1 Gelir Yöntemi İskonto Oranları

"0" Risk Primi	%5,80
Yatırım Risk Primi	%10,00
Likidite Risk Primi	%2,20
Spesifik Risk Primi	%2,00

3.2. HUKUKİ ZEMİN ve İZİNLER SÜRECİ

Suriçi içerisinde tüm yapılaşmalar ile ilgili karar alma yetkisi 2863 sayılı 23.07.1983 tarihli Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu çerçevesinde koruma kurullarına aittir. Zira 2863 sayılı Kanun'un 61. maddesinde belirtildiği üzere “ kamu kurum ve kuruluşları ve belediyeler ile gerçek ve tüzel kişiler, Koruma Yüksek Kurulu ve koruma bölge kurullarının kararlarına uymak zorunda” olduklarından, koruma bölge kurulunca uygun bulunan bir planın belediyeler veya valiliklerce reddedilmesi ya da değiştirilmesi de yasal açıdan olanaksızdır. Ancak koruma bölge kurullarının kararlarına karşı Koruma Yüksek Kurulu'na itirazda bulunulabilir.

1985 yılından beri Unesco Kültür Mirası Listesinde yer alan İstanbul, 4 ayrı bölge ile bu listede yer almaktadır; Sultanahmet Arkeolojik Park (1. derece arkeolojik ve kentsel sit alanı), Süleymaniye Camii ve çevresi koruma alanı, Zeyrek Kilise Camii ve çevresi koruma alanı, İstanbul kara surları. Bu 4 ana bölge dışında kalan alanlar da tampon bölge alanlar olarak kabul edilmektedir.

22.09.2005 tarihli 1/5000 - tarihi yarımada koruma amaçlı nazım imar planı bölgenin korunmasına ilişkin yapılaşma izinleri ile ilgili planlar içermekte idi. Danıştay 6. Daire Başkanlığı'nın 14.03.2008 tarihli "E:2006/7587" sayılı kararı ile 1/5000 koruma amaçlı nazım imar planı iptal edilmiştir. Böylelikle, 1/1000 koruma amaçlı uygulama planları da hükmünü kısmen yitirmiş olmaktadır. Ancak bölgede "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezleri" kapsamında değerlendirilen alanlar için çıkartılmış olan 1/1000 koruma amaçlı uygulama planları 1/5000'lik nazım imar planı uygulamasına girmemesi sebebi ile halen yürürlüktedir. Anıtlar kurulunun 21.05.2008 tarih ve 2120 sayılı kararı ile de bu konuya detaylı izah getirilmiştir.

3.2.1 İlgili Kanun Maddeleri

1. derece arkeolojik sit alanı olarak ilan edilen Cankurtaran bölgesi ve diğer 3 sit alanı ile tampon bölgeler ile birlikte Suriçi'nin tamamında yapılaşma 2863 sayılı kanunun tanıdığı sınırlar dahilinde, koruma kurulunca çıkartılmış olan koruma amaçlı imar planı ile yürütülmektedir. 2863 sayılı Kanun'da sit alanı kavramı şöyle ifade edilmiştir.

"Tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlar olarak tanımlanan (Kanun no: 2863 - madde 3/a) sitler olarak tescil edilmektedir."

"Koruma Amaçlı İmar Planı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenmiş sit alanları için hazırlanan her ölçekte plandır (madde 4/m)."

Tarihi yarımada içerisinde "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezleri" kapsamındaki alanlar; "1/25000 veya daha alt ölçekli plan ile belirlenen, içinde turizm türleri ile kültür, eğitim, eğlence, ticaret, konut ve her türlü teknik ve sosyal altyapı alanlarından bir veya daha fazlasını kapsayan, kendi içinde alt alanlara ayrıştırılabilen alanları ifade eder (Kanun no: 2634 - madde 3/j)".

Turizmi teşvik kanunun 7. maddesinin yeni şekline göre, Kültür ve Turizm Bakanlığı, “kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri içinde her ölçekteki planları yapmaya, yaptırmaya, re’sen onaylamaya ve tadil etmeye yetkili kılınmıştır.” Ancak bölgenin öncelikle koruma alanı olarak tayin edilmesi sebebi ile 2863 sayılı kanunun koruma kurullarına tanımış olduğu hak öncelik arzeder.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun İstisnalar konulu 4. maddesine;

“2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.”

Tez kapsamında yeralan alanların tamamı özelleştirme kapsamında dikkate alınacağı düşünülürse 3194 sayılı İmar Kanunun 9. maddesi de oldukça belirleyici olacaktır.

“Özelleştirme programına alınmış arsa ve arazilerin, ilgili kuruluşlardan gerekli görüş (Belediye), alınarak çevre imar bütünlüğünü bozmayacak imar tadilatları ve mevzii imar planlarının ve buna uygun imar durumlarının Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanarak Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanmak suretiyle yürürlüğe girer ve ilgili Belediyeler bu arsa ve arazilerin imar fonksiyonlarını 5 yıl değiştiremezler.”

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır (Kanun no: 3194 - madde 21). Adliye Binası örneğini düşünecek olursak iskânî bir tarihi yapının restorasyonu, hatta güçlendirilmesi söz konusudur. Bunun için inşaat ruhsatından önce bölge kurulunun onayı gerekmektedir. Bu durumda alınacak inşaat ruhsatına ilişkin; “bağımsız bölümlerin brüt alanları artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olamaz”.

Tez konusu proje alanlarının mevcut kamu binaları ve alanları olduğu düşünüldüğünde, bu alanların öncelikle işlevlerinde yapılması düşünülen değişiklikler ile ilgili şu madde belirleyici olmaktadır: “İmar planlarında okul, cami, sağlık, spor, sosyal ve kültürel tesisler ile kamu kuruluşlarının yapıları için ayrılan yerler ve bu konu ile ilgili diğer hususlar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenir (Kanun no: 3194 – madde 44/b)” burada bahsi geçen bakanlık, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı olmaktadır.

Tez konusu içerisinde yer alan okulların turizme tahsisi konusunda, Turizmi Teşvik Kanunun 8. maddesi G bendi açıklayıcı olmaktadır.

“Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinde kamu kuruluşlarına ait turizm, eğitim ve dinlenme maksatlı tesisler ile araziler üzerindeki tahsisler, Bakanlığın teklifi ve Maliye Bakanlığının uygun görüşü üzerine tahsisi yapan idarece kaldırılır ve tasarruf hakları Bakanlığa verilir”.

Tez konusu projelerin değerlemesinde 5. yılda çıkış senaryoları, bu alanların bu zaman zarfında başka yatırımcılara satılacağı anlamına gelmektedir. Turizm teşvik kanunu 8. madde H bendi buna olanak sağlamaktadır.

“Bölgenin tamamı veya alt bölgeleri için imar planları Bakanlıkça yapılır/yaptırılır ve onaylanır. Bu planlar ile oluşan parseller, tahsis sözleşmesinde öngörülmüş olmak ve tahsis süresini aşmamak koşuluyla, adına tahsis yapılan ve lehine bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı tesis edilen yatırımcı tarafından üçüncü şahıslara kiralanabilir, işlettirilebilir veya lehine tapuda tesis edilen üst hakkı devredilebilir”.

Değerlemeye konu Kadirga İlkokulu ve Kadirga Meslek Lisesi parsel sınırları içerisinde tescilli bir yapı yer almamaktadır. Ancak Adliye Binası ve Tapu Müdürlüğü Binaları tescilli yapılar oldukları gibi yer altında da tescilli tarihi ve kültürel zenginliklere sahiptir. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu 10. maddesi gereğince;

“Her kimin mülkiyetinde olursa olsun, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunmasını sağlamak için gerekli tedbirleri almak, aldirmek ve bunların her türlü denetimini yapmak, Kültür ve Turizm Bakanlığına aittir. Türkiye Büyük Millet Meclisinin idare ve kontrolünde bulunan kültür ve tabiat varlıklarının korunması, Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığınca yerine getirilir. Bu korunmanın sağlanmasında, gerektiğinde, Kültür ve Turizm Bakanlığının teknik yardımı ve işbirliği sağlanır.”

Diğer taraftan bu yapıların hangi kurum, kuruluş, özel veya tüzel kişiler tarafından kullanılacağı Kültür ve Turizm Bakanlığının iznine tabidir.

“Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının intifa haklarının, belirli sürelerle kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere, devlet dairelerine, kamu kurum ve kuruluşlarına, kamu menfaatine yararlı milli derneklere bırakılması veya gerçek ve tüzel kişilere kiraya verilmesi Kültür ve Turizm Bakanlığının iznine tabidir (Kanun no: 2863 – madde 14). ”

Değerlemeye konu alanların özel mülkiyete konu otel olarak işletileceği öngörülmüştür. Bu kültür varlıklarının özel mülkiyetin konusu olarak işletilmesi dâhilinde, koruma kanunu çerçevesinde bakım onarım ve korunması mülk sahibinin yükümlülüğüne geçmektedir.

“Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının malikleri bu varlıkların bakım ve onarımlarını Kültür ve Turizm Bakanlığının bu Kanun uyarınca bakım ve onarım hususunda vereceği emir ve talimata uygun olarak yerine getirdikleri sürece, bu Kanunun bu konuda maliklere tanıdığı hak ve muafiyetlerden yararlanırlar. Malikler bu varlıkların üzerindeki mülkiyet haklarının tabii icabı olan ve bu Kanunun hükümlerine aykırı bulunmayan bütün yetkilerini kullanabilirler (Kanun no: 2863 – madde 11)”. “Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını kullananlar, bunların bakım, onarım ve restorasyon işlerini bu Kanunda belirlenen esaslara göre yapmak ve bunun için gerekli masrafları karşılamakla yükümlüdürler (Kanun no: 2863 – madde 13).”

Bölgenin komple sit alanı veya tampon bölgelerden oluşması sebebi ile koruma kurulları kontrolü ve denetimindedir. Koruma kanunun 57. maddesinde de belirtildiği üzere bölge kurullarına verilen görevler:

Koruma kurulları, Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde olmak kaydıyla aşağıdaki işleri yapmakla görevli ve yetkilidir.

- a) Bakanlıkça tespit edilen veya ettirilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının tescilini yapmak,
- b) Korunması gerekli kültür varlıklarının gruplandırılmasını yapmak,
- c) Sit alanlarının tescilinden itibaren bir ay içinde geçiş dönemi yapı şartlarını belirlemek,
- d) Koruma amaçlı imar planları ile bunların her türlü değişikliklerini inceleyip onamak,
- e) Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının koruma alanlarının tespitini yapmak,
- f) Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarından özelliklerini kaybetmiş olanlarının tescil kaydını kaldırmak,
- g) Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile ilgili uygulamaya yönelik kararlar almak.

3.2.2. Geliştirmede İzinler Süreci

Tarihi Yarımada içerisinde turizm projeleri geliştirilmesinde izlenecek süreçte iki farklı yol mümkündür. Esas izlenmesi gereken yol olan Turizm Bakanlığı kanalı ile yürütülen geliştirme sürecinde;

- 1) Öncelikle alanın “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezleri” kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu sayede

buradaki onay mercii Turizm Bakanlığı olmaktadır. Alanın bu kapsama alınması tamamıyla Kültür ve Turizm Bakanlığının yetkisindedir.

“Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinin tespitinde; ülkenin doğal, tarihi, arkeolojik ve sosyo-kültürel turizm değerleri, kış, av ve su sporları ve sağlık turizmi ile mevcut diğer turizm potansiyeli dikkate alınır. (Kanun no: 2634 madde 4)”

- 2) Koruma bölge kurulları görüşü ile hazırlanan 1/1000 koruma amaçlı uygulama imar planı tadilatı, alanın turizm alanı kapsamına alınması sebebiyle belediye yerine Kültür ve Turizm Bakanlığı onayına sunulmaktadır. Planların Bakanlıkça kabulünden ve geçerlilik kazanmasından sonra ruhsat aşamasına geçilebilmektedir.
- 3) İnaaat ruhsatı aşamasında; hazırlanan avan projeler, Koruma Bölge Kurulu görüşü ve onayı ile birlikte il e belediyesinden (Sur içi) alınır. Bu süreçte Koruma Bölge Kurulu, arazide Arkeoloji Müzeleri kontrolünde arkeolojik sondaj ile buluntu olup olmadığının araştırılmasını istemektedir.
- 4) Arazide arkeolojik bulgu yer almadığı takdirde yine koruma kurulu kontrol ve denetiminde yatırım tamamlanabilmektedir. Yatırım sürecinde, Kültür ve Turizm Bakanlığından, “Turizm Yatırım Belgesi” almak gerekmektedir.

3.3. PROJLERİN KAMU AÇISINDAN DEğerLENDİRİLMESİ

Bu tez çalışmasında, değerleme ve değerlendirme, yatırımcı yaklaşımı dikkate alınarak sonuçlara ulaşılmıştır. Ancak bu yaklaşımla, ortaya çıkan değer tespit edilebilmektedir. Gayrimenul değerine, yöntemler bahsinde de söylenildiği gibi gelir yaklaşımı yolu ile ulaşılmıştır ve bölgenin ihtiyaçları dikkate alınarak, otel işletmesi dışında bir turizm işlevi burada dikkate alınmamıştır.

Turizm işlevli sosyal bir alan olarak da kullanılabilecek bu alanların, sosyal alan anlayışı çerçevesinde gelir yaklaşımı metodu ile değerlemesini yapmak mümkün değildir. Ancak sosyal fayda analizi yapılabilir. Ancak bu tez çalışması tarihi yarımada içerisinde yeralan çeşitli kamu alanlarına turizm işlevi kazandırıldığında elde edilecek değerin tespitidir. Dolayısıyla konuya kamu yararı açısından yaklaşılmamış ve sosyal fayda maliyet analizi yapılmamıştır.

3.4. TEKNOLOJİ

Tez çalışmasında değerlemeye konu 4 ana gayrimenkul yer almaktadır. Bunlardan ikisi üzerinde tescilli bina yer almaktadır. Diğer 2 değerlemeye konu alanda ise yakın dönem okul binaları yer almaktadır ve yıkılıp yerlerine yeni yapılar yapılması düşünülmüştür.

Adliye Binası: Yapının tescilli yapı olması sebebi ile mevcut haline dokunulmadan iç mekan düzenlemeleri ile otele dönüştürülmesi düşünülmektedir. Yapının iç alandaki kat yükseklikleri ve geniş mekan dağılımları, yapının yeni duvar eklemeleri ile kolaylıkla otel işlevi kazandırılabilceği anlamına gelmektedir. Ancak yine de geliştirme sürecinde bir sonraki aşamada, mimarın çizeceği bir avan proje ile elde edilecek mekanlar üzerinden değerlemeye gidilmesi gerekmektedir. Yapının mevcut statik durumu ile ilgili yakın dönemde çeşitli endişeler basına yansımıştır. Yatırım sürecinde yapının güçlendirilmesi konusu düşünülerek maliyet analizinde dikkate alınmıştır. Ancak genel anlamı ile statik danışmanlık alındıktan sonra gerçeğe yakın rakamlara ulaşmak mümkün olacaktır. Arazinin altında yeralan tarihi kalıntılar ile ilgili yeni bir kazı çalışması öngörülmemiştir. Kazı çalışması yapılacak ise binanın komple yıkılarak alanın tamamının arkeolojik alan olarak dikkate alınması daha anlamlı olacaktır. Bu anlayış ile de buranın otel işlevi kazanması konusundan vazgeçmek gerekmektedir. Ancak böyle bir arkeolojik alanın çevreye değer katacağı aşıkardır. Konunun uzmanlar tarafından değerlendirilmesi ve karar verilmesi gerekmektedir. Eğer binanın yıkılmaması gerektiği konusunda bir karar alınırsa diye bu değerlendirme çalışması yapılmıştır.

Tapu ve Kadastro Binası: Tescilli bu bina üzerinde bir yenileme çalışması düşünülmemektedir. Sadece iç mekanların otel işletmesi anlayışı ile değerlendirilmesi düşünülmüştür.

Kadırga ilkokulu ve Kadırga Meslek Lisesi: Bu yapıların yer aldığı araziler yapılardan bağımsız araziler olarak değerlendirilmiştir. Üzerinde yer alan yapılar ile ilgili sadece yıkım masrafı konusu dikkate alınmıştır. Yapılacak olan yeni yapıların yığma anlayışıyla yapılması düşünülmüştür.

4. SULTANAHMET BÖLGESİNDE TURİZME TAHSİS EDİLMESİ OLASI KAMU TAŞINMAZLARI

İstanbul'un turizm merkezi olarak kabul edilen Sultanahmet Bölgesinde yer alan işlevini yitirmiş veya mevcut işlevi ile bölgeye hizmet etmekten uzak olan çeşitli kamu taşınmazları, bölge için aynı zamanda büyük bir fırsat oluşturmaktadır. Bu yapıların ehil eller tarafından restorasyonu ve geliştirilmesi yapıldığı takdirde hem bölgenin çehresinin güzelleşmesi sağlanacaktır, hem de çehresinin güzelleşmesi için muazzam bir değer ortaya çıkaracaktır. Bu sayede bölge İstanbul Turizmi'nin ihtiyacı olacak konaklama tesisine kavuşmuş olacaktır. Bu bağlamda öncelikle 27 adet taşınmaz belirlenmiş ve bu yapılardan 16'sı ile ilgili çeşitli incelemeler yapılmıştır. Ayrıca, Sultanahmet Adliye Sarayı, Kadırga Meslek Lisesi, Kadırga İlkokul ve Öğrenci Yurdu ve Sultanahmet Tapu ve Kadastro Müdürlüğü Binası olmak üzere toplam dördü üzerinde, değer tespiti de dahil üzere detaylı bir çalışma yapılmıştır.

4.1 Sultanahmet Adliye Sarayı

Toplam 13.830 metrekare arazi üzerine kurulu olan Adliye Binası 6.100 m² alan üzerine yayılmaktadır. Bir katı, yerin altında, toplam beş kattan oluşan bina, halen Sultanahmet Adliyesi olarak kullanılmaktadır. Ancak İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Adalet Bakanlığı ile yaptığı anlaşma ile Adliye Sarayı, Çağlayan'da yapılmakta olan yeni binasına taşınarak yerini, İBB'nin belirleyeceği bir fonksiyona bırakacaktır.

Mevcut taşınmazın ana parseli 13.830 metrekare olmasına karşın, parselasyonda eski düzenlemeler tamamlanmadığından mevcut yapı İbrahim Paşa Sarayı parseli ve çeşitli yol parselasyonları üzerinde yer almaktadır. Yapının kamu binası olması nedeni ile bu konu üzerinde durulmadığı yetkili ağzlar tarafından dile getirilmiştir. Bunun dışında, ana parselin bir kısmı da Sultanahmet Meydanı'nda yeşil alan olarak kullanılmaktadır. Yapı mevcut planlarda kültürel tesis alanı olarak gözükmektedir.



Şekil 4.1: Adliye Sarayı (Kaynak: Google Earth uydu fotoğrafı)

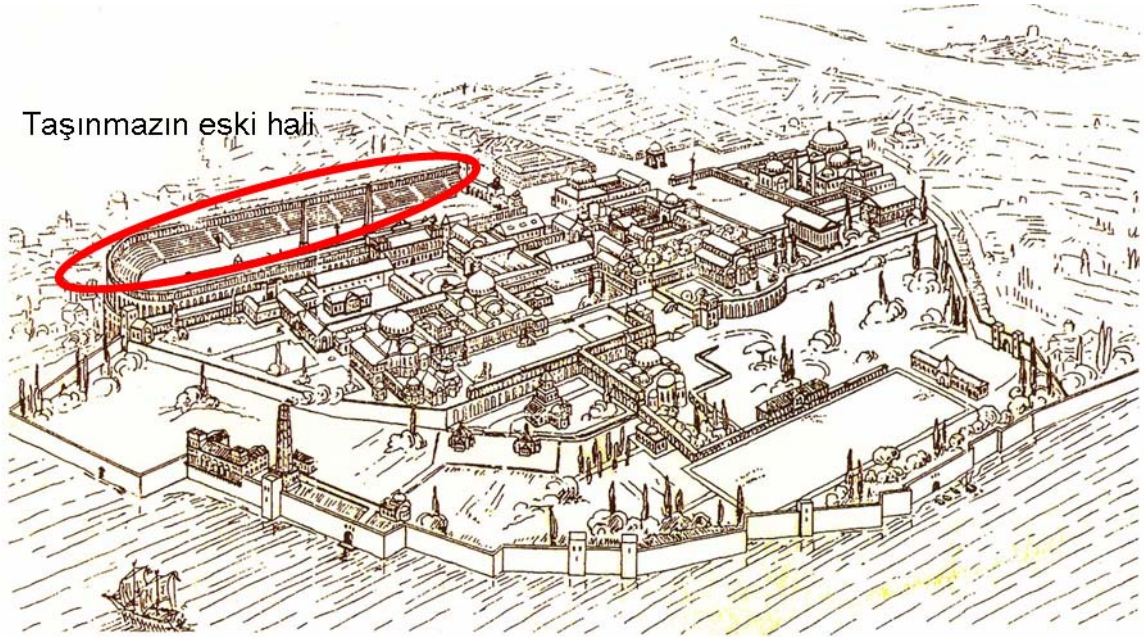


Şekil 4.2: Adliye Sarayı (Kaynak: Enes Berse)

Wowturkey internet sitesinde belirtildiği üzere, 1933 yılında çıkan büyük yangında eski adliye sarayı yanınca araya 2. Dünya Savaşı'nın da girmesi sebebiyle İstanbul

uzun süre adliyesiz kalmıştır. 1949 yılında mimari yarışmayı dönemin ünlü mimarlarından Sedad Hakkı Eldem ile Emin Onat'ın birlikte çizdiği proje kazanmıştır. Proje düşünüldüğünden hacimli çıkınca, İbrahim Paşa Sarayı'nın bir kısmının yıkılmasına ve inşaatı devam edilmesine karar verilir. Üstelik temel kazılırken ortaya çıkan kalıntılara rağmen bina yapılmıştır. 1951'de inşaatına başlanan bina, 1955'de hizmete girmiştir.

1958'de yapılan kazılar sırasında, tarihi Lauros Sarayı, Hipodrom tribünlerinin bir bölümü ve Ayia Eufemia Kilisesi'nin kalıntıları ortaya çıkmıştır. Kilisenin ve sarayın büyük bir bölümü de toprak altında yer almaktadır.



Şekil 4.3: Büyük Saray (Bizans) (Kaynak: www.byzantium1200.com)

Wowturkey internet sitesinde belirtildiği üzere Lauros Sarayı, Lauros tarafından, 415-420 yılları arasında yaptırılmıştır. Bu bölgede tarih boyunca sıklıkla yaşanan yangınlar bu sarayı da etkilemiştir. 7. yüzyılın başlarında yıktırıldığı tahmin edilmektedir. Ayia Eufemia Kilisesi ise II Theodosios döneminde (408-450), saray ağalarından Anthios'un yaptırdığı bir saraydır. Sasani kuvvetleri Konstantinopolis önlerine gelince, İmparator Heraklius 616'da Kadıköylü Azize Eufemia'nın röliklerini Antios'un sarayına taşımış ve burayı azizenin adına bir kiliseye dönüştürmüştür. 1942 yılında yapılan kazı çalışmalarında kilisenin mimari kalıntıları açığa çıkarılmıştır. 1951'de Adliye Sarayının inşası sırasında kilise yıkılmış, fakat freskoları koruma altına alınmıştır.

İbrahim Paşa Sarayı ile Binbirdirek Sarnıcı arasında kalan Adliye Sarayı, deprem sırasında ağır hasar görmüştür. Taşıyıcı duvarlarında derin çatlaklar oluşan yapının önceleri çelik taşıyıcılarla takviye edilmesi düşünülmüş, ancak kısmi bir tadilattan geçirilen binanın çatlakları sıvalarla kapatılmıştır.



Şekil 4.4: Adliye Sarayı Manzarası (Kaynak: Enes Berse)

19 Haziran 2004 tarihli Ersin Kalkan'ın Hürriyet gazetesindeki haberine göre; Başkan Topbaş, Adliye Binası'nın boşaltılmasından sonra uzmanların da görüşüne başvurularak, Lauros Sarayı, Hipodrom'un tribünleri, Aya Eufemia Kilisesi ve Trikdinyum yapıları üzerinde bulunan binanın yıkılarak arkeolojik kalıntıların açığa çıkarılacağını söylemiştir. Böylelikle Adliye Sarayı yıkıldığında İstanbul'un çok geniş bir arkeolojik sit alanı ve yeni bir açık hava müzesi daha elde edeceğini söylemiş, diğer taraftan, Eminönü belediye başkanı tarafından, binanın boşaltılarak yerine turistik otel yapılacağı açıklanmıştır.

4.1.1. Adliye Sarayı Otel

Sultanahmet'in özellikle konaklama ihtiyacı dikkate alınarak yapının otel işletmesine dönüştürülmesi düşünülmüştür. Yapının tescilli bir bina olması ve belli dönemin mimari izlerini taşıması nedeniyle, içinde yapılacak olan yenilemelerin sınırlı olabileceği bilinmektedir. Ayrıca yapının altında yer alan tarihi kalıntıların varlığı, binanın bahçesinde de ilave bir tesis yapılamayacağı anlamına gelmektedir.

Adliye Sarayı'nın mevcut yapısı itibari ile öncelikle uzmanlardan otele uygunluğu konusunda görüş almak gerekmektedir. Ancak yapılan ilk çalışmalarda, hem kat

planlarının, hem kat yüksekliklerinin, hem de giriş hollerinin buna imkân sağlayacağı düşünülmektedir.

Binanın otele dönüştürülmesinde, öncelikle deprem sonrasında zarar gördüğü ifade edildiğinden statik olarak desteklenmesi gerekecektir. Daha sonrasında yapının 5 yıldızlı otel ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde iç mekânları düzenlenmeli ve buna göre teknik alt yapı ilavesi yapılması gerekmektedir. Mekânların 5 yıldız standartlarına göre donatılması ile birlikte, otelin işler hale gelebileceği düşünülmektedir. Bu çalışmada taşınmazda yapının güçlendirilmesi ve iç mekânların bölümlendirilmesi dışında bir inşai faaliyet dikkate alınmamıştır.

4.1.2. Adliye Oteli varsayımlar listesi

6.100 m² tabana oturan yapının yer üstünde toplam 24.400 m² ve yer altında 6.100 m² kapalı alanı mevcuttur. Restoran ve çeşitli toplantı salonlarının bahçe içerisinde cam bölmeli yapılar şeklinde inşa edilmesi düşünülmüştür. Otelin uluslararası lüks beş yıldızlı bir otel işletmesi tarafından işletileceği dikkate alınmıştır.

5 yıldızlı standartları sağlayacak ve biraz da üzerinde konumlanacak şekilde ortalama 49 m² olarak hesap edilmiş odalar, standart, delüks, tek yataklı suit, çift yataklı suit ve kral daireleri şeklinde sınıflandırılarak toplam 356 oda olması düşünülmüştür. Odalar 1, 2 ve 3. katlarda yoğunlaşmıştır. Yapının girişi ön cepheden yarım kat merdiven ile yukarı çıkılarak sağlanmaktadır. Bu nedenle lobi ve lobi fuayelerinin 1. katta yer alacağı düşünülmüştür. Kat “0” kotuna ön cepheden yarım kat merdiven inilerek ulaşılmaktadır. Ön cepheden yarım kat ışığı ile aydınlanırken, arka cepheden bahçeye sıfır seviyededir. Bu nedenle, alt katta odalar sadece bahçe tarafında konumlanırken, ön cepheye bakan konumdaki alanlar toplantı odaları ve diğer hizmet alanları olarak işlev görecektir. Kat planlarında kat koridorları ve sirkülasyon alanları için %10 standardı dikkate alınmıştır. Bu oran 5 yıldızlı lüks standartlar için ölçülü bir orandır. 2. ve 3. kat arka cephede yer alan odalar hem deniz, hem de Ayasofya ve Sultanahmet Camii manzaralı olacaktır.

Restoranın arka bahçede meydana yakın konumda yer alacak şekilde, camekân bölümlerden alüminyum çerçeveli olarak yapılması düşünülmüştür. Toplam 1000 m² kapalı alanda yaklaşık 750 kişiyi ağırlaması düşünülmüştür. Böylelikle salt otelin müşterileri dışında dışarıdan gelecek restoran müşteri kitlesini de hedef almıştır. Yaz

döneminde restoran bahçeye de yayılarak, özellikle yoğun yaz dönemlerinde kapasitesini arttırabilecektir.

Balo ve toplantı salonlarının bir kısmının bahçede camekân kaplamalı yapılarda, bir kısmının da arka bahçe giriş katında yer alması düşünülmüştür. Toplam 2.250 m²'de 1.900 kişilik 6 adet toplantı ve konferans alanına sahip olması öngörülmüştür.

Toplamda 1.250 m² olan restoran ve banket alan mutfaklarının 1. bodrum katında yer alması düşünülmüştür. İdari bölümler, çamaşırhane ve diğer hizmet alanlarının arka taraftan bahçe katında ve 1. bodrumda yer alacakları dikkate alınmıştır. Böylelikle toplamda 33.150 m² kapalı alan ve 4.180 m² açık alan olacağı düşünülmüştür. İşletmenin kendisine ait bir otoparkının yer almayacağı ancak ön cephede yer alan 70 araçlık İspark otoparkından faydalanacağı öngörülmektedir.

Yatırımın 45,2 milyon ABD dolarına restorasyon, güçlendirme, iç mekân düzenlemelerinin teknik alt yapının ve otel donanımlarının tamamlanması öngörülmüştür. 7,4 milyon dolar olarak öngörülen soft giderlerin 2,0 milyon doları mimari ve mühendislik tasarımı (yatırımın %5'i), 2,0 milyon doları da proje yönetimi (yatırımın %5'i) olarak öngörülmüştür. Colliers ve CB Richard Ellis çalışmalarında bu oran %3 ile % 5 arasında dikkate alınmaktadır. Uluslararası üne sahip mimarlar ile çalışıldığında bu rakamın daha da yukarı çıktığı bilinmektedir. Ancak, binanın mimari yapısıyla ilgili bir değişiklik olmadığından ve genel itibariyle restorasyon çalışması olması sebebi ile burada ağırlık iç mimaride ve restoratör mimarda olacağı anlaşılmaktadır. Dolayısıyla %5 oranının ihtiyatlı bir oran olduğu görülmektedir. Proje yapım süresinin 2 yıl olarak öngörüldüğü düşünüldüğünde %5 esasına göre 2,0 milyon doların yine ihtiyatlı olduğu anlaşılmaktadır. Böylelikle yatırımın metrekare başına yaklaşık 1.600 \$ olacağı öngörülmüştür. Otel değerlendirme çalışmalarında m² birim maliyetin 1.000\$ ile 1.500 \$ arasında alındığı görülmektedir. 1600 \$ birim maliyet ile bu çalışmada, üst sınırın da üzerinde öngörü ile ihtiyat elden bırakılmamıştır.

Otel gelirinin esasını oda geliri oluşturmaktadır. Oda geliri toplam gelirin %55'ini oluştururken, yiyecek içecek geliri %30'unu ve diğer gelirler %15'ini oluşturacağı varsayılmıştır. Oda gelirinin İstanbul gibi alanlarda 5 yıldızlı standartlarda toplam gelirin %50'si ile %65'i arasında seyrettiği görülmektedir. Bu işletmede özellikle balo ve konferans salonlarının fazlalığı ve meydana açılan büyükçe bir restoran ve

kafeye sahip olması sebebi ile yiyecek içecek geliri ve diğer gelirlerin oranının %55 ile alt sınıra yakın olacağı düşünülmüştür.

İstanbul'un merkezinde yer alan 5 yıldızlı bir otelin ortalama oda fiyatının bundan iki yıl sonra ortalama 400 dolar olacağı ve yıl genelinde %70 dolulukla işleyeceği öngörülmüştür. Böylelikle 36,4 milyon dolar oda geliri getiren bu işletmenin toplam 66,1 milyon dolar gelir elde edeceği öngörülmüştür.

Oda departman giderleri sadece oda temizliği ve kat hizmetlerine bağlı olması sebebi ile işletmenin en karlı departmanı olarak gözükmektedir. Oda gelirlerinin %30'u oda giderleri olarak öngörülmüştür. 5 yıldızlı ve oda sayısı fazla olan oteller için bu rakamın daha aşağılarda olduğu görülmektedir. Yiyecek içecek giderleri, doğrudan işletmenin kapasitesi ile orantılıdır. Böylesi yüksek standartlı otellerde belirli elemanların mecburi olarak istihdam ettirilmeleri sebebi ile kapasite büyüdükçe birim maliyet düşmekte ve karlılık oranı artmaktadır. Restoran, balo ve konferans kapasiteleri özellikle otelin konumu dikkate alınarak tespit edilmiş ve oldukça geniş imkânlarla sahip olan bir otel tasarlanmıştır. Böylelikle yiyecek içecek giderleri gelirlerinin %45'i seviyesine ineceği varsayılmıştır. Diğer gelirler, araba kiralama, rehberlik hizmetleri, spa, kuru temizleme ve dükkân kiralrı gibi gelir kalemlerinden oluşmaktadır. Bu gelir kalemlerinin ortalama giderleri %40 ile %50 seviyeleri arasında değişmektedir. Toplam yönetim giderleri, işletmenin büyüklüğüne göre şekillenmektedir. İşletmenin kapasitesin büyük olmasına bağlı olarak %16 oranı dikkate alınmıştır. Çeşitli çalışmalarda bu oranın %15 ile %20 aralığında alındıkları görülmektedir.

İşletmenin sabit giderleri, emlak vergisi, işletmeci ücretleri ve sigorta giderlerinden oluşmaktadır. Emlak vergisi yıllık gelirin %0,15'i olarak öngörülmüştür. Sigorta gideri toplam yatırım giderinin %0,5'i olarak alınmıştır. Çeşitli çalışmalarda bu oranın %1 seviyesine kadar çıktığı görülmektedir. İşletmeci ücreti ikiye ayrılmaktadır. Birincisi temel ücret (basic fee); işletmecinin performansına bağlı olmadan yıllık gelirin sabit %3'ü işletmeciye ödenecektir. Bu oranın %2 ile %4 seviyelerinde olduğu bilinmekte ancak yaygın olarak %3 oranı sözleşmelerde yer almaktadır. İşletmeci ücretlerinden ikincisi, başarı esasına bağlı prim anlayışıyla hazırlanmıştır. Bu oran net gelir üzerinden hesaplanmaktadır. Adliye oteli çalışmasında %8 esas dikkate alınmıştır. Bu oranın %20 seviyelerine kadar çıktığı bilinmektedir.

İşletmenin uzun süreler boyunca standardını koruyarak devam ettirebilmesi için gerekli yenileme giderlerini dikkate almaktadır.

Yatırımın turizm teşviki kapsamında yer alacağı bilinmektedir. Bu nedenle ağırlıklı olarak bina giderleri teşvik kapsamında olacak ve giderlerin %50'si KDV'den muaf olacaktır. Biriken KDV işletmenin elde edeceği KDV'nin mahsubu yolu ile indirilecektir. Ayrıca turizm teşviki kapsamında Turizm tesislerinde konaklama gibi hizmetlerde KDV oranı %8'e indirilmiştir. Ancak içecek gelirlerinde KDV oranı %18 olarak devam etmektedir. Dolayısıyla değerlemede genel kabul olarak toplam gelirin %9'u dikkate alınmıştır.

Otel geliştirmesinde geliştirici firmanın otelin nihai sahibi olmayacağı ve belirli bir süreden sonra işletmenin el değiştireceği öngörülmektedir. Bu nedenle 5. yıla çıkış senaryosu ilave edilmiştir. Çıkış değeri (terminal value) hesaplamasında, yıllık net gelir üzerinden %7,5 kapitilizasyon oranı ile 5. yılsonundaki satış değeri tespit edilmiştir. Kapitilizasyon oranının otel yatırımları için çeşitli çalışmalarda %6'ya kadar indiği görülmektedir.

Taşınmazın bugünkü değerinin tespitinde öncelikle arazinin bedelini belirlemek amacı ile içerisinde geliştirme primini de dikkate alarak %20 iskonto oranı ile nakit akışının bugünkü değeri tespit edilmiştir. Bu değer arazinin bedelini göstermektedir. Ancak arazinin otele dönüştürülmesi ile ilgili tüm izinlerinin alındığı ve taşınmazın otele dönüşümüyle ilgili bir risk barındırmadığı varsayılmıştır. Aksi halde risk primini daha da fazla artırmak gerekecektir. Arazinin yatırıma hazır hale getirilmemesi yatırımcının riskini artırırken, rantın yatırımcıya bırakılarak kamunun gelir kaybına uğraması anlamına gelmektedir.

Projenin toplam değerinin hesaplanmasında ise geliştirme primi de ihmal edilmiş ve nakit akışı %10 iskonto oranı ile bugüne indirgenmiştir. Elde edilen bu değer ile arazinin satış değeri arasındaki fark yatırımcı firmanın elde edeceği karın bugünkü değerini ifade etmektedir. Bu çerçevede yatırımcının %20 IRR elde edeceği tespit edilmiştir.

Tablo 4.1 Adliye OTELİ

Otel Alan ve Kapasiteleri										
Arazi										
Arazi Toplam	13.830 m ²									
Bina Oturum alanı	6.100 m ²									
Yer Üstü	4 kat									
	24.400 m ²									
Yer Altı	1 kat									
	6.100 m ²									
Toplam Kapalı alan	30.500 m ²									
Prefabrik Kapalı Alan	3.550 m ²									
Yeşil Alan	4.180 m ²									
Otel Kapasite Alanları										
Kat Planları										
YATAK ODALARI	Alan (m ²)	Adet	Alan (m ²)	-2	-1	0	1	2	3	Bahçe
Standard Oda	45	306	13770							
Delux	60	34	2040							
Tek yatak Odalı Suit	85	12	1020							
İki yatak Odalı Suit	150	3	450							
Kral Dairesi	300	1	300							
TOPLAM	49	356	17580			2.800	3.800	5.490	5.490	
GENEL MEKANLAR	Kişi	Alan (m ²)	-2	-1	0	1	2	3	Bahçe	
Lobby		750				750				
Lobby Cafe Bar	250	300				300				
Restaurant	750	1000								1000
Dükkan	Alan (m ²)	-2	-1	0	1	2	3	Bahçe		
Dükkan 1 - Lobi	50				50					
Dükkan 2 - Lobi	200				200					
Dükkan 3 - Lobi	200				200					
Sağlık Merkezi (SPA)	Alan (m ²)	-2	-1	0	1	2	3	Bahçe		
Soyunma Odaları	300			300						
Sauna-Hamam	1000			1000						
Havuz - Sirkülasyon	750									750
Güzellik Salonu	200			200						
Toplantı ve Balo Salonları	Kişi	Alan (m ²)	-2	-1	0	1	2	3	Bahçe	
Çok Amaçlı Salon 2	83	100			100					
Toplantı Odası 1	67	80			80					
Toplantı Odası 2	58	70			70					
Toplantı Odaları Fuaye	100	120			120					
Toplantı Odası 3	67	80			80					
Balo Salonu 1	333	400								400
Balo Fuaye	100	120								120
Balo & Konferans Salonu 2	833	1000								1000
Balo Fuaye	233	280								280
Diğer Alanlar	Alan (m ²)	-2	-1	0	1	2	3	Bahçe		
İdare Bölümü	750		400	350						
Mutfaklar	1250		1250							
Çamaşırhane	700		700							
Atölyeler	350		350							
Servis Alanları + Sirkülasyon	5520		2.500	1.000	800	610	610			
Toplam		33.150	0	5.200	6.100	6.100	6.100	6.100	3.550	

Tablo 4.2 Adliye OTELİ

Değerleme Varsayımları		
Otel Gelir Varsayımları		
Ortalama Doluluk	70%	
Oda Sayısı	356	
Toplam Dönem Süresi	365	
Günlük Otel Oda Fiyatı	400	
REVPAR	280	
İşletme Gelirleri (000 \$)		
Oda	36.383	Toplam Gelirlerin %55'i
Yiyecek İçecek	19.845	Toplam Gelirlerin %30'u
Diğer	9.923	Toplam Gelirlerin %15'i
Toplam	66.151	
Departman Giderleri (000 \$)		
Oda	10.915	Toplam Oda gelirlerinin %30'u
Yiyecek İçecek	8.930	Toplam Yiyecek içecek gelirlerinin %45'i
Diğer	3.969	Toplam diğer gelirlerin %40'ı
Toplam	23.814	
Yönetim Giderleri (000 \$)		
Yönetim	3.308	Toplam Gelirlerin %5'i
Reklam ve Pazarlama	1.985	Toplam Gelirlerin %3'ü
Bakım Onarım	2.646	Toplam Gelirlerin %4'ü
Enerji ve su (HLP)	2.646	Toplam Gelirlerin %4'ü
Toplam	10.584	
Sabit Giderler (000 \$)		
Emlak Vergisi	99	Toplam Gelirlerin %0,15'i
Sigorta	248	Toplam Yatırım Değerinin %0,5'i
İşletmecii ücreti 1	1.985	Temel Ücret, Toplam Gelirin %3'ü
İşletmecii ücreti 2	2.248	Başarı Primi, Net Gelirin %8'i
Toplam	4.580	
Diğer Giderler (000 \$)		
Yenileme Giderleri	1.323	Toplam Gelirin %2'si
Net Gelir (000 \$)	25.850	
Otel Yatırım Maliyetleri		
Yatırım Giderleri (Hard Costs) (000 \$)		
Otel Yerüstü İnşaatı	37.733	1.350 \$/m ²
Otel Yer altı inşaatı	7.020	1.350 \$/m ²
Otopark	0	\$/m ²
Peysaj	376	90 \$/m ²
Toplam	45.129	
Yatırım Giderleri (Soft Costs) (000 \$)		
Mimarlık	2.256	Yatırımın (Hard Cost) %5'i
Proje Yönetimi	2.256	Yatırımın (Hard Cost) %5'i
Açılış Öncesi Giderleri	1.720	İlk Yıl giderlerinin %5'i
Sigorta	65	Yatırımın (Hard Cost) %0,1'i
Beklenmeyen Giderler	1.489	Toplam Yatırımın %3'ü
Toplam	7.787	

356 odalı Adliye oteli aşağıdaki nakit akışı tablosunda görüldüğü üzere yılda yaklaşık 66 milyon dolar ciro ve 25,8 milyon dolar net gelir elde etmektedir. Bunun dışında ilk iki yıllarda 1,2 milyon dolar kadar KDV iadesi almaktadır.

Tablo 4.3 Adliye OTELİ

Otel İşletmesi Nakit Akışı					
	Yıl 0	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4
Ortalama Doluluk	0%	0%	70%	70%	70%
Günlük Otel Oda Fiyatı	0	0	400	400	400
REVPAR	0	0	280	280	280
İşletme Gelirleri (000 \$)					
Oda	0	0	36.383	36.383	36.383
Yiyecek İçecek	0	0	19.845	19.845	19.845
Diğer	0	0	9.923	9.923	9.923
Toplam Yıllık Gelir	0	0	66.151	66.151	66.151
Terminal Value					345.616
Toplam	0	0	66.151	66.151	411.767
Departman Giderleri (000 \$)					
Oda	0	0	10.915	10.915	10.915
Yiyecek İçecek	0	0	8.930	8.930	8.930
Diğer	0	0	3.969	3.969	3.969
Toplam	0	0	23.814	23.814	23.814
Yönetim Giderleri (000 \$)					
Yönetim	0	0	3.308	3.308	3.308
Reklam ve Pazarlama	0	0	1.985	1.985	1.985
Bakım Onarım	0	0	2.646	2.646	2.646
Enerji ve su (HLP)	0	0	2.646	2.646	2.646
Toplam	0	0	10.584	10.584	10.584
Sabit Gideler (000 \$)					
Emlak Vergisi	0	0	99	99	99
Sigorta	0	0	248	248	248
İşletmeci ücreti 1	0	0	1.985	1.985	1.985
İşletmeci ücreti 2	0	0	2.248	2.248	2.248
Toplam	0	0	4.580	4.580	4.580
Diğer Giderler (000 \$)					
Yenileme Giderleri	0	0	1.323	1.323	1.323
Yatırım Giderleri (Hard Costs) (000 \$)					
Otel Yerüstü İnşaatı	11.320	26.413	0	0	0
Otel Yer altı inşaatı	2.106	4.914	0	0	0
Otopark	0	0	0	0	0
Peysaj	113	263	0	0	0
Toplam	13.539	31.590	0	0	0
Yatırım Giderleri (Soft Costs) (000 \$)					
Mimarlık	677	1.580	0	0	0
Proje Yönetimi	677	1.580	0	0	0
Açılış Öncesi Giderleri		1.720	0	0	0
Sigorta	15	50	0	0	0
Beklenmeyen Giderler		1.489	0	0	0
Toplam	1.369	6.418	0	0	0
İndirilemeyen KDV					
Yatırım Dönemi KDV Harcaması	(1.342)	(3.421)	0	0	0
İşletme Dönemi ödencek KDV	0	0	5.954	5.954	5.954
İşletme Dönemi İndirilecek KDV	0	0	(4.715)	(4.715)	(4.715)
Toplam	(1.342)	(3.421)	1.238	1.238	1.238
Net Gelir (000 \$)	(16.249)	(41.429)	27.088	27.088	372.704

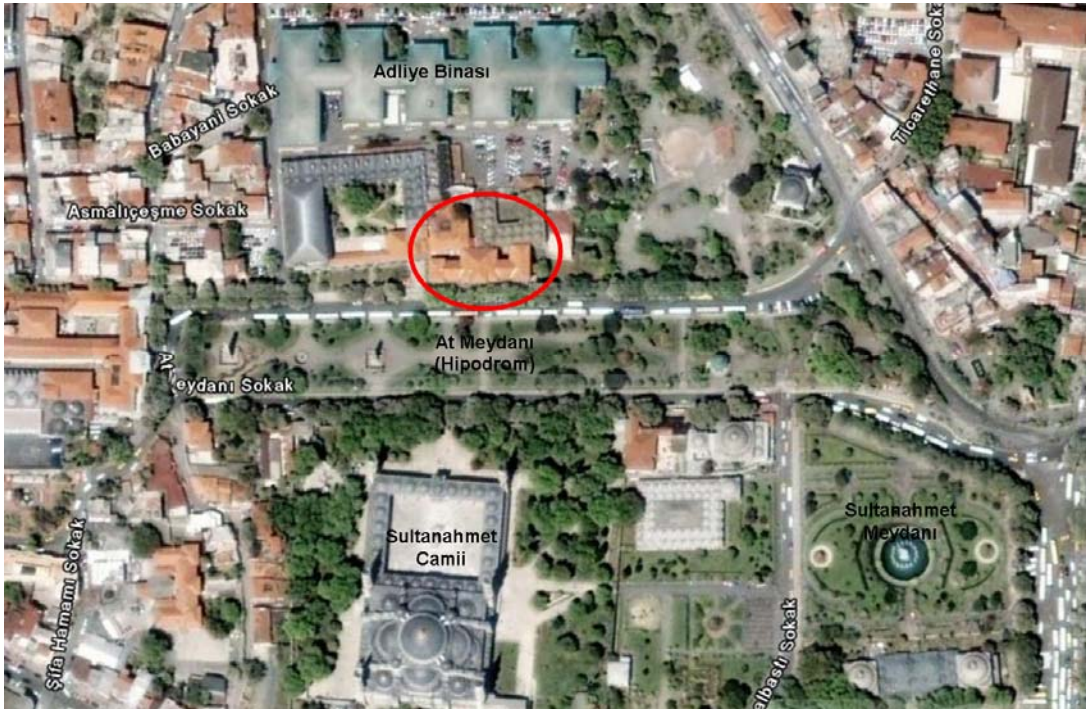
Tablo 4.4 Adliye OTELİ

Otel Değerlemesi					
5 Yıllık Finansal Varsayımlar					
5 Yıllık İskonto Oranları	20,00%				
"0" Risk Primi	5,80%	5 Yıllık EUROBOND TC. Hazine (Ülke riskini de içermektedir)			
Yatırım Risk Primi	10,00%	Arazi alımında arazi bedelini tayin eder			
Likidite Risk Primi	2,00%	Likidite Riski			
Spesifik Risk Primi	2,20%	İşletme Riski			
	Yıl 0	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4
Net Gelir (000 \$)	(16.249)	(41.429)	27.088	27.088	372.704
NPV - Arazi Satış Bedeli	163.452				
Arazi satış dahil nakit akışı	(179.701)	(41.429)	27.088	27.088	372.704
NPV	79.937				
IRR (proje)	20%				
Opinion Of Value Report Arazi Satış Bedeli \$163.452.152 Yüz Atmış Üç Milyon Dört Yüz Elli İki Bin Yüz Elli İki ABD DOLARI					
	Yıl 0	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4
Net Gelir (000 \$)	(16.249)	(41.429)	27.088	27.088	372.704
NPV - Proje Değeri	243.389				
Opinion Of Value Report Proje Değeri \$243.389.276 İki Yüz Kırk Üç Milyon Üç Yüz Seksen Dokuz Bin İki Yüz Yetmiş Altı ABD DOLARI					

4.2 Tapu ve Kadastro Binası (Defter-i Hakaniye) (Atmeydanı No:42 Sultanahmet)

Tapu ve Kadastro Binası 2 yapıdan oluşmaktadır. WowTurkey internet sitesinden alınan bilgiye göre tarihi yapılardan birincisi Türk İslam Eserleri Müzesi'ne dönüştürülen İbrahim Paşa Sarayı'nın bahçesi olan arazide 1881 yılında inşa edilmiş olup hala arşiv ve yemekhane olarak kullanılmaktadır. Bina yapıldığı zaman resmi tapu işlemleri hizmeti verilmeye başlanmıştır. Buraya Defter-i Hakaniye denilmiştir.

Mimarisini Vedat Tek'in yaptığı ikinci bölüm 1910 yılında inşa edilmiş ve Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü burası olmuştur. Merkezi giriş mekânı ve ona bağlanan geniş bir orta koridorun iki yanındaki odalar dizisi ile dört katlı neoklasik yapının inşaaı sonrasında iki bölüm birleştirilmiştir. Taşınmaz 1 parselden oluşmaktadır (68 pafta 101 ada 49 parsel). Bina 1300 m² ile yaklaşık arazinin tamamına oturmaktadır. Aşağıda yer alan uydu resimlerinde de görüldüğü üzere yapı Sultanahmet Meydanı'nın ortasında bütün haşmetiyle yer almaktadır.



Şekil 4.5: Tapu ve Kadastro Binası (Kaynak: Google Earth uydu fotoğrafları)

150 metrekarelik merdiven sahanlığı mermer basamaklarla yükselen dört katlı yapının altında Bizans tonozlarının üstüne kurulmuş sarnıçlar ve ambarlar olduğu anlaşılmaktadır. Yüksek tavanlı yapının bünyesinde 120'ye yakın ofis odası bulunmaktadır. Sultanahmet Camii ve Ayasofya Müzesi manzaralı olan eser, meydanın batı cephesinin yaklaşık dörtte birini kaplamaktadır. Eski eser onarımı dikkate alınmadan yapılan tadilatlar dolayısıyla oldukça hasar görmüş Tapu İdaresi'nin konaklama merkezine dönüştürülmesi hedeflenmektedir.



Şekil 4.6: Tapu ve Kadastro Binası (Kaynak: wowturkey internet sitesi)

4.2.1. Defter-i Hakaniye Oteli

Sultanahmet'in özellikle konaklama ihtiyacı dikkate alınarak yapının bölgenin ihtiyacına yönelik olarak otel işletmesine dönüştürülmesi düşünülmüştür. Bunun ile ilgili çeşitli kurum ve kuruluşların farklı zamanlarda açıklamaları mevcuttur. Hatta 19 Haziran 2004 tarihli Ersin Kalkan'ın Hürriyet gazetesindeki haberinde Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş'ın Adliye ile anlaştıklarını dile getirmektedir.

Yapının tescilli, tarihi bir yapı olması sebebi ile orijinal yapı korunarak sadece restorasyon çalışması yürütülecektir. Bu arada iç mekânların otelin ihtiyacına göre yeniden tasarlanması gerekebilecektir. Yapının değerini ve işletmenin kalitesini artırmak adına mevcut 120 ofis sayısı azaltılarak 39 odaya indirilmesi bu sayede odaların kalitesi artırılarak müşteri kalitesi de artırılabilir ve binanın itibarı yükseltilebilecektir. Yapı Sultanahmet Camisinin hemen karşısında At meydanının ortasında bir noktadadır. Ön cephe odalarının tamamı Sultanahmet manzaralı bir kısmı da deniz manzaralı olacaktır.

Yapı mevcut haliyle bir butik otel olarak tasarlanıp küçük bir otel olarak faaliyete geçirilebilir. Ancak finansallarından da anlaşılacağı üzere böylesine az odalı bir işletmenin pozitif net gelir üretmesinin yüksek kalitede hizmet vererek mümkün

olamayacağı tahmin edilmektedir. Bu nedenle yatırımcılar için cazip bir yer olmaktan uzakta ancak bir prestij unsuru olarak değerlendirilebilir olacaktır. Buna rağmen yatırım maliyetini dahi çıkarması mümkün gözükmemektedir. Bu nedenle yapının arka parselinde yer alan adliye binası ile bir bütün olarak değerlendirip yapılacak olan adliye otelinin delüks ve suit odalarının yer aldığı prestij mekânı olarak kullanılabilir. Böylelikle işletme 5 yıldızdan ödün vermeden uluslararası bir işletmecinin işlettiği bir mekân haline gelebilecektir.

Değerleme çalışması 2 farklı şekilde de değerlendirilmiştir. Bunlardan birincisinde Adliye binası ile beraber düşünüldüğü takdirde elde edilen değer in tespitine yönelik olmuştur. Yalnız burada not edilmesi gereken bir diğer husus, bu işletmenin arka avlu ile bağlantısının nasıl yapılacağı nın çözümlenmesi gerekmektedir. İkinci değerleme çalışmasında ise işletme yalnız başına bir butik otel olarak işletilecek olursa varsayımına dayanarak bir değerleme çalışması yapılmıştır. Yapılan bu çalışmada değ er in tespiti belirtilmemiş olup sadece mekân listesi ve gelir tablosu üzerinde çalışılmıştır.

4.2.2. Defter-i Hakaniye Oteli varsayımlar listesi

4.2.2.1 Birinci Varsayım (Adliye oteli ile ortak işletme)

Adliye Binası ile beraber işletilecek olan yapı üzerinde bir değişikliğ e gidilmeyecektir. Sadece iç mekânlarda bazı değişiklikler söz konusu olabilecektir. Kat yüksekliklerinin otelin ihtiyacına cevap verebilir olması sebebi ile sadece mekân bölmelerinde bazı değişiklikler olabilecektir.

1.300 m²'ye oturmakta olan, toplam 5.200 m² kapalı alana sahip 4 katlı yapı yapılacak düzenlemeler ile ortalama 75 m²'den toplam 39 odalı bir mekân haline gelecektir. Her ne kadar işletmenin ana girişi adliye binasından olacaksa da at meydanı girişinin önemi dikkate alınarak bu binanın giriş katında da bir lobi ve lobi bar yer alması uygun görülmüştür.

5 yıldızlı standartları sağlayacak şekilde ortalama 75 m² olarak hesap edilmiş odalar delüks, tek yataklı suit, çift yataklı suit ve kral daireleri şeklinde sınıflandırılarak toplamda 39 oda olması düşünülmüştür. Odalar, giriş katı, 1, 2 ve 3. katlarda yer almaktadır. 2. ve 3. katların ön cephe de yer alan tüm odaları deniz manzaralı olacaktır.

Yapının girişı hem ön cepheden At meydanından, hem de Adliye binası girişinden olacaktır. Binanın arkasından Adliye binasının avlusuna ve restorana geçiş olması düşünülmüştür. Bu yapının içerisinde Adliye avlusunda yer alan restoranlar dışında başka restoran yer almaması, yalnız, yapının Sultanahmet meydanındaki konumu dikkate alınarak, otel içerisinde 3 mağaza yer alması düşünülmüştür.

Katların planlamasında, kat koridorları ve sirkülasyon alanları için oda katlarında %30 standardı dikkate alınmıştır. Bu oran 5 yıldızlı standartlar için oldukça yüksek olmasına karşın yapının yeniden dönüştürüldüğü dikkate alındığında makul bir oran olduğu gözükmemektedir. Bunun dışında çamaşırhane ve diğer gerekli bazı idari alanlar için toplam 200 m² alan ayrılmıştır.

Yatırım: 7,0 milyon dolara ince inşaatın, dekorasyonun, teknik alt yapının ve otel donanımlarının tamamlanması öngörülmüştür. Yaklaşık 1,25 milyon dolar olarak öngörülen soft giderlerin 0,3 milyon doları mimari ve mühendislik tasarımı (yatırımın %5'i), 0,3 milyon doları da proje yönetimi (yatırımın %5'i) olarak öngörülmüştür. Colliers ve CB Richard Ellis çalışmalarında bu oran %3 ile % 5 arasında dikkate alınmaktadır. Yatırımın Adliye binası oteli ile beraber yapıldığı düşünüldüğünden yatırım giderlerinde tasarruf sağlanabilecektir. Böylelikle yatırımın metrekare başına yaklaşık 1.600 \$ olacağı öngörülmüştür. Otel değerlendirme çalışmalarında m² birim maliyetin 1.000\$ ile üst sınırdan 1.500 \$ arasında alındığı görülmektedir. Yapının tarihi bir muhitte yapıldığı dikkate alınarak tespit edilen 1600 \$ birim maliyet ile bu çalışmada, üst sınırın da üzerinde öngörü ile ihtiyat elden bırakılmamıştır.

Otel gelirinin esasını oda geliri oluşturmaktadır. Oda geliri toplam gelirin %70'ini oluştururken, yiyecek içecek geliri %15'ini, diğer gelirlerin de toplam gelirin %15'ini oluşturacağı varsayılmıştır. Oda gelirinin İstanbul gibi alanlarda 5 yıldızlı standartlarda toplam gelirin %50si ile %65'i arasında seyrettiği görülmektedir. Bu yapı ise ağırlık oda olan bir işletme olduğundan restoran gelirleri nispeten düşük seyretilmektedir.

İstanbul'un merkezinde yer alan 5 yıldızlı bir otelin delüks ve suit odalarının ortalama fiyatının bundan iki yıl sonra 750 dolar olacağı ve yıl genelinde %80 dolulukla işleyeceği öngörülmüştür. Böylelikle toplam 8,5 milyon dolar oda geliri getiren bu işletmenin toplam 12,2 milyon dolar gelir elde edeceği öngörülmüştür.

İşletme giderleri: Oda gelirlerinin giderleri sadece oda temizliğine ve kat hizmetlerine bağlı olması sebebi ile işletmenin en karlı departmanı olarak gözükmektedir. Oda gelirlerinin %20'si oda giderleri olarak öngörülmüştür. Odaların yüksek metrekareli olması ve adliye ölçeğinde bir işletme ile beraber işletilmesi sebebi ile fiyat avantajına sahiptir. Yiyecek içecek giderleri, adliye işletmesi ile paralel varsayımlar ile ortak bir gelir gider oranına sahip olacağı öngörülmüştür. (Gelirlerin %45'i) Diğer gelirler, araba kiralama, rehberlik hizmetleri, spa, kuru temizleme ve özellikle mağaza kiralari gibi gelir kalemlerinden oluşmaktadır. Bu gelir kalemlerinin ortalama giderleri %40 ile %50 seviyeleri arasında değişmektedir. Ancak mağaza gelirinin yüksek olmasına bağlı olarak diğer gelirler departmanının karlılık oranının artacağı düşünülmüş ve maliyet oranının %30 seyrinde olacağı öngörülmüştür.

Toplam yönetim giderlerinin işletmenin büyüklüğüne göre şekillendiği dikkate alındığında, işletmenin kapasitesin büyük olmasına bağlı olarak düşük ancak yapının eskiliği de dikkate alınarak enerji giderlerinin yüksek olması nedeni ile de biraz yüksek olacağı öngörülmüştür (Toplam gelirin %18'i). Çeşitli çalışmalarda bu oranın %12 ile %20 aralığında alındıkları görülmektedir.

Sabit giderler, emlak vergisi, işletmeci ücretleri ve sigorta giderlerinden oluşmaktadır. Emlak vergisi yıllık gelirin %0,5'i olarak öngörülmüştür. Sigorta gideri toplam yatırım giderinin %2'si olarak alınmıştır. Yatırım gideri dışında mevcut binanın da değeri dikkate alınarak bu oran yüksek tutulmuştur. Adliye otelinin varsayımları ile paralel tutularak işletmeci ücreti ikiye ayrılmaktadır. Birincisi temel ücret; işletmecinin performansına bağlı olmadan yıllık gelirin sabit %3'ü işletmeciye ödenecektir. Bu oranın %2 ile %4 seviyelerinde olduğu bilinmekte ancak yaygın olarak %3 oranı sözleşmelerde yer almaktadır. İşletmeci ücretlerinden ikincisi, başarı esasına bağlı prim anlayışıyla hazırlanmıştır. Bu oran net gelir üzerinden hesaplanmaktadır. Bu çalışmada %8 esası dikkate alınmıştır.

İşletmenin uzun süreler boyunca standardını koruyarak devam ettirebilmesi için gerekli harcamaları dikkate almaktadır. Yenileme gideri işletmecinin stratejisine bağlı olarak değişmekle beraber, genel itibarıyla toplam gelirin %1'i ile %4'ü arasında olduğu görülmektedir.

Yatırımın turizm teşviki kapsamında yer alacağı bilinmektedir. Bu nedenle ağırlıklı olarak bina giderleri teşvik kapsamında olacak ve giderlerin %50'si KDV'den muaf olacaktır. Biriken KDV işletmenin elde edeceği KDV'nin mahsubu yolu ile indirilecektir. Ayrıca turizm teşviki kapsamında Turizm tesislerinde konaklama gibi hizmetlerde KDV oranı %8'e indirilmiştir. Ancak içecek gelirlerinde KDV oranı %18 olarak devam etmektedir. Dolayısıyla değerlemede genel kabul olarak toplam gelirin %9'u dikkate alınmıştır.

Otel geliştirmesinde geliştirici firmanın otelin nihai sahibi olmayacağı ve belirli bir süreden sonra işletmenin el değiştireceği öngörülmektedir. Bu nedenle 5. yıla çıkış senaryosu ilave edilmiştir. Çıkış değeri (terminal value) hesaplamasında, yıllık net gelir üzerinden %7,5 kapitilizasyon oranı ile 5. yılsonundaki satış değeri tespit edilmiştir. Kapitilizasyon oranının otel yatırımları için çeşitli çalışmalarda %6'ya kadar indiği görülmektedir.

Taşınmazın bugünkü değerinin tespitinde öncelikle arazinin bedelini belirlemek amacı ile geliştirme primini de dikkate alarak %20 iskonto oranı ile nakit akışının bugünkü değeri tespit edilmiştir. Bu değer arazinin bedelini göstermektedir. Ancak arazinin otele dönüştürülmesi ile ilgili tüm izinlerinin alındığı ve taşınmazın otele dönüşümüyle ilgili bir risk barındırmadığı varsayılmıştır. Aksi halde risk primini daha da fazla artırarak değerlemek gerekecektir. Arazinin yatırıma hazır hale getirilmemesi yatırımcının riskini artırırken, rantın yatırımcıya bırakılarak kamunun gelir kaybına uğraması anlamına gelmektedir.

Projenin toplam değerinin hesaplanmasında ise geliştirme primi ihmal edilmiştir ve nakit akışı %10 iskonto oranı ile bugüne indirgenmiştir. Elde edilen bu değer ile arazinin satış değeri arasındaki fark yatırımcı firmanın elde edeceği karın bugünkü değerini ifade etmektedir. Bu çerçevede yatırımcının %20 IRR elde edeceği tespit edilmiştir.

Tablo 4.5 Defter-i Hakaniye Oteli

Otel Alan ve Kapasiteleri										
Arazi										
Arazi Toplam	1.400 m ²									
Bina Oturum alanı	1.300 m ²									
Yer Üstü	4 kat									
	5.200 m ²									
Yer Altı	0 kat									
	0 m ²									
Toplam Kapalı alan	5.200 m ²									
Prefabrik Kapalı Alan	0 m ²									
Yeşil Alan	100 m ²									
Otel Kapasite Alanları				Kat Planları						
YATAK ODALARI	Alan (m ²)	Adet	Alan (m ²)	-2	-1	0	1	2	3	Bahçe
Standard Oda	45		0							
Delux	60	25	1500							
Tek yatak Odalı Suit	75	11	825							
İki yatak Odalı Suit	150	2	300							
Kral Dairesi	300	1	300							
TOPLAM	75	39	2925			400	710	910	910	
GENEL MEKANLAR	Kişi	Alan (m ²)	-2	-1	0	1	2	3	Bahçe	
Lobby		0								
Lobby Cafe Bar	250	300			300					
Restaurant	0	0								
Dükkan	Alan (m ²)	-2	-1	0	1	2	3	Bahçe		
Dükkan 1 - Lobi	100			100						
Dükkan 2 - Restoran Yanı	100			100						
Dükkan 3 - Restoran Yanı	100			100						
Sağlık Merkezi (SPA)	Alan (m ²)	-2	-1	0	1	2	3	Bahçe		
Soyunma Odaları	0									
Sauna-Hamam	0									
Havuz - Sirkülasyon	0									
Güzellik Salonu	0									
Toplantı ve Balo Salonları	Kişi	Alan (m ²)	-2	-1	0	1	2	3	Bahçe	
Çok Amaçlı Salon 2	0	0								
Toplantı Odası 1	0	0								
Toplantı Odası 2	0	0								
Toplantı Odaları Fuaye	0	0								
Toplantı Odası 3	0	0								
Balo Salonu 1	0	0								
Balo Fuaye	0	0								
Balo & Konferans Salonu 2	0	0								
Balo Fuaye	0	0								
DİĞER ALANLAR	Alan (m ²)	-2	-1	0	1	2	3	Bahçe		
İdare Bölümü	0									
Mutfaklar	0									
Çamaşırhane	100				100					
Atölyeler	100				100					
Servis Alanları + Sirkülasyon	1470			300	390	390	390			
Toplam		5.195	0	0	1.300	1.300	1.300	1.300	0	

Tablo 4.6 Defter-i Hakaniye Oteli

Otel Varsayımları		
Otel Gelir Varsayımları		
Ortalama Doluluk	80%	
Oda Sayısı	39	
Toplam Dönem Süresi	365	
Günlük Otel Oda Fiyatı	750	
REVPAR	600	
İşletme Gelirleri (000 \$)		
Oda	8.541	Toplam Gelirlerin %70'i
Yiyecek İçecek	1.830	Toplam Gelirlerin %15'i
Diğer	1.830	Toplam Gelirlerin %15'i
Toplam	12.201	
Departman Giderleri (000 \$)		
Oda	1.708	Toplam Oda gelirlerinin %20'si
Yiyecek İçecek	824	Toplam Yiyecek içecek gelirlerinin %45'i
Diğer	549	Toplam diğer gelirlerin %30'u
Toplam	3.081	
Yönetim Giderleri (000 \$)		
Yönetim	610	Toplam Gelirlerin %5'i
Reklam ve Pazarlama	366	Toplam Gelirlerin %3'ü
Bakım Onarım	488	Toplam Gelirlerin %4'ü
Enerji ve su (HLP)	732	Toplam Gelirlerin %6'sı
Toplam	2.196	
Sabit Giderler (000 \$)		
Emlak Vergisi	61	Toplam Gelirlerin %0,5'i
Sigorta	77	Toplam Yatırım Değerinin %1'i
İşletmeci ücreti 1	366	Temel Ücret, Toplam Gelirin %3'ü
İşletmeci ücreti 2	494	Başarı Primi, Net Gelirin %8'i
Toplam	998	
Diğer Giderler (000 \$)		
Yenileme Giderleri	244	Toplam Gelirin %2'si
Net Gelir (000 \$)	5.682	
Otel Yatırım Maliyetleri		
Yatırım Giderleri (Hard Costs) (000 \$)		
Otel Yerüstü İnşaatı	7.020	1.350 \$/m ²
Otel Yer altı inşaatı	0	\$/m ²
Otopark	0	\$/m ²
Peysaj	9	90 \$/m ²
Toplam	7.029	
Yatırım Giderleri (Soft Costs) (000 \$)		
Mimarlık	351	Yatırımın (Hard Cost) %5'i
Proje Yönetimi	351	Yatırımın (Hard Cost) %5'i
Açılış Öncesi Giderleri	264	İlk Yıl giderlerinin %5'i
Sigorta	50	Yatırımın (Hard Cost) %0,5'i
Beklenmeyen Giderler	232	Toplam Yatırımın %3'ü
Toplam	1.249	

39 odalı Defter-i Hakaniye Oteli aşağıdaki nakit akışı tablosunda görüldüğü üzere yılda yaklaşık 12,2 milyon dolar ciro ve 5,7 milyon dolar net gelir elde etmektedir.

Tablo 4.7 Defteri Hakaniye Oteli

Otel İşletmesi Nakit Akışı					
	Yıl 0	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4
Ortalama Doluluk	0%	0%	80%	80%	80%
Günlük Otel Oda Fiyatı	0	0	750	750	750
REVPAR	0	0	600	600	600
İşletme Gelirleri (000 \$)					
Oda	0	0	8.541	8.541	8.541
Yiyecek İçecek	0	0	1.830	1.830	1.830
Diğer	0	0	1.830	1.830	1.830
Toplam Yıllık Gelir	0	0	12.201	12.201	12.201
Terminal Value					75.758
Toplam	0	0	12.201	12.201	87.959
Departman Giderleri (000 \$)					
Oda	0	0	1.708	1.708	1.708
Yiyecek İçecek	0	0	824	824	824
Diğer	0	0	549	549	549
Toplam	0	0	3.081	3.081	3.081
Yönetim Giderleri (000 \$)					
Yönetim	0	0	610	610	610
Reklam ve Pazarlama	0	0	366	366	366
Bakım Onarım	0	0	488	488	488
Enerji ve su (HLP)	0	0	732	732	732
Toplam	0	0	2.196	2.196	2.196
Sabit Gideler (000 \$)					
Emlak Vergisi	0	0	61	61	61
Sigorta	0	0	77	77	77
İşletmecii ücreti 1	0	0	366	366	366
İşletmecii ücreti 2	0	0	494	494	494
Toplam	0	0	998	998	998
Diğer Giderler (000 \$)					
Yenileme Giderleri	0	0	244	244	244
Yatırım Giderleri (Hard Costs) (000 \$)					
Otel Yerüstü İnşaatı	2.106	4.914	0	0	0
Otel Yer altı inşaatı	0	0	0	0	0
Otopark	0	0	0	0	0
Peysaj	3	6	0	0	0
Toplam	2.109	4.920	0	0	0
Yatırım Giderleri (Soft Costs) (000 \$)					
Mimarlık	105	246	0	0	0
Proje Yönetimi	105	246	0	0	0
Açılış Öncesi Giderleri		264	0	0	0
Sigorta	12	39	0	0	0
Beklenmeyen Giderler		232	0	0	0
Toplam	222	1.027	0	0	0
İndirilemeyen KDV					
Yatırım Dönemi KDV Harcaması	(210)	(535)	0	0	0
İşletme Dönemi ödencek KDV	0	0	1.098	1.098	1.098
İşletme Dönemi İndirilecek KDV	0	0	(772)	(772)	(772)
Toplam	(210)	(535)	326	326	93
Net Gelir (000 \$)	(2.541)	(6.482)	6.008	6.008	81.532

Tablo 4.8 Defter-i Hakaniye Oteli

Otel Değerlemesi					
5 Yıllık Finansal Varsayımlar					
5 Yıllık İskonto Oranları	20,00%				
"0" Risk Primi	5,80%	5 Yıllık EUROBOND TC. (Ülke riski dahildir.)			
Yatırım Risk Primi	10,00%	Arazi alımında arazi bedelini tayin eder			
Likidite Risk Primi	2,00%	Likidite Riski			
Spesifik Risk Primi	2,20%	İşletme Riski			
	Yıl 0	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4
Net Gelir (000 \$)	(2.541)	(6.482)	6.008	6.008	81.532
NPV - Arazi Satış Bedeli	39.026				
Arazi satış dahil nakit akışı	(41.567)	(6.482)	6.008	6.008	81.532
NPV	17.708				
IRR (proje)	20%				
Opinion Of Value Report Arazi Satış Bedeli \$39.025.672 Otuz Dokuz Milyon Yirmi Beş Bin Altı Yüz Yetmiş İki ABD DOLARI					
	Yıl 0	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4
Net Gelir (000 \$)	(2.541)	(6.482)	6.008	6.008	81.532
NPV - Proje Değeri	56.733				
Opinion Of Value Report Proje Değeri \$56.733.202 Elli Altı Milyon Yedi Yüz Otuz Üç Bin İki Yüz İki ABD DOLARI					

4.2.2.2. İkinci varsayım (tek başına butik otel)

Yalnız başına işletilecek bu butik otel yapısı üzerinde temel bir değişikliğe gidilmeyecektir. Sadece iç mekânlarda bazı değişiklikler söz konusu olabilecektir.

Toplam 5.200 m² kapalı alana sahip 4 katlı yapı üzerindeki değişiklikler ile ortalama 75 m²'den toplam 33 odalı bir butik otel haline gelecektir. Binanın girişinin At meydanından olacağı, lobi ve lobi barın giriş katında yer alacağı düşünülmüştür.

5 yıldızlı standartları sağlayacak şekilde ortalama 75 m² olarak hesap edilmiş odalar delüks, tek yataklı suit, çift yataklı suit ve kral daireleri şeklinde sınıflandırılarak toplam da 39 oda olması düşünülmüştür. Odalar, giriş katı, 1, 2 ve 3. katlarda yer almaktadır. 2. ve 3. katların ön cephe de yer alan tüm odaları deniz manzaralı olacaktır.

Yapının içerisinde sadece otelin ihtiyacını karşılayacak bir restoran düşünülmüştür. Bu büyüklükte bir restoran standardın altında olmasının karşın otelin ihtiyaçlarını karşılayabilecek yetide olacaktır.

Katların planlamasında, kat koridorları ve sirkülasyon alanları için oda katlarında %30 standardı dikkate alınmıştır. Bu oran 5 yıldızlı standartlar için oldukça yüksek olmasına karşın yapının yeniden dönüştürüldüğü dikkate alındığında makul bir oran olduğu gözükmemektedir.

Toplamda 150 m² olan restoran mutfağının ve toplamda 500 m² idari bölüm, çamaşırhane ve diğer hizmet alanlarının katlara dağılması ve özellikle arka cephelerde yer alması düşünülmüştür. Bunun dışında giriş katında ufak da bir dükkân yer alması düşünülmüştür.

7,0 milyon dolara ince inşaatın, dekorasyonun, teknik alt yapının ve otel donanımlarının tamamlanması öngörülmüştür. Yaklaşık 1,2 milyon dolar olarak öngörülen soft giderlerin 0,35 milyon doları mimari ve mühendislik tasarımı (yatırımın %5'i), 0,35 milyon doları da proje yönetimi (yatırımın %5'i) olarak öngörülmüştür. Colliers ve CB Richard Ellis çalışmalarında bu oran %3 ile % 5 arasında dikkate alınmaktadır. Böylelikle yatırımın metrekare başına yaklaşık 1.600 \$ olacağı öngörülmüştür. Otel değerlendirme çalışmalarında m² birim maliyetin 1.000\$ ile üst sınırdan 1.500 \$ arasında alındığı görülmektedir. Yapının tarihi bir muhitte yapıldığı dikkate alınarak tespit edilen 1600 \$ birim maliyet ile bu çalışmada, üst sınırın da üzerinde öngörü ile ihtiyat elden bırakılmamıştır.

Otel gelirinin esasını oda geliri oluşturmaktadır. Oda geliri toplam gelirin %70'ını oluştururken, yiyecek içecek geliri %15'ini, diğer gelirlerin de toplam gelirin %15'ini oluşturacağı varsayılmıştır. Oda gelirinin İstanbul gibi alanlarda 5 yıldızlı standartlarda toplam gelirin %50'si ile %65'i arasında seyrettiği görülmektedir. Bu yapı ise ağırlık oda olan bir işletme olduğundan restoran gelirleri nispeten düşük seyretmektedir.

İstanbul'un merkezinde yer alan bir butik otelin delüks ve suit odalarının yıl geneli ortalama fiyatının bundan iki yıl sonra 400 dolar olacağı ve yıl genelinde %65 dolulukla işleyeceği öngörülmüştür. Böylelikle toplam 3,1 milyon dolar oda geliri getiren bu işletmenin toplam 4,47 milyon dolar gelir elde edeceği öngörülmüştür.

Oda gelirlerinin %60'ı oda giderleri olarak öngörülmüştür. Oda sayısının az olması sebebi ile 24 saat hizmet verebilmek adına zorunlu bulundurulmuş elemanlar nedeni ile işletmenin oda karlılığı düşmektedir. Yiyecek içecek giderleri, yine ölçeğin küçük olması sebebi ile artmakta ve restoranın zorunlu olarak faaliyet gösteren, kar amaçlı olmayan bir departman haline geleceği düşünülmüştür (Gelirlerin %120'si). Diğer gelirler, araba kiralama, rehberlik hizmetleri, spa, kuru temizleme, telefon ve özellikle mağaza kiraları gibi gelir kalemlerinden oluşmaktadır. Bu gelir kalemlerinin ortalama giderleri %40 ile %50 seviyeleri arasında değişmektedir. Yine ölçek nedeni ile departmanın karlılık oranı %30 seviyelerinde kalmaktadır.

Butik otel olmasına karşın belirli standartlara sahip olması düşünülen bu otelde yönetim giderleri sabit bir oran yerine belirli giderlerin toplandığı minimum düzeyde hesaplanabilecek bir gider kalemi haline gelmektedir. Böylelikle yönetim giderinin 750 bin \$ (Büyük çoğunluğunu maaşlar oluşturmaktadır), pazarlama giderinin 200 bin \$ (Büyük çoğunluğunu maaşlar oluşturmaktadır), bakım onarım, enerji ve su giderinin toplam yıllık 350 bin \$ olacağı öngörülmüştür.

Sabit giderler; emlak vergisi, işletmeci ücretleri ve sigorta giderlerinden oluşmaktadır. Emlak vergisi yıllık gelirin %0,5'i olarak öngörülmüştür. Sigorta gideri toplam yatırım giderinin %2'si olarak alınmıştır. Yatırım gideri dışında mevcut binanın da değeri dikkate alınarak bu oran yüksek tutulmuştur. Uluslararası bir işletmecinin yer almadığı bu otelde gelirin %1'inin üst yönetime prim olarak dağıtılacağı düşünülmüştür.

Tablo 4.9 Defter-i Hakaniye Oteli

Otel Alan ve Kapasiteleri										
Arazi										
Arazi Toplam	1.400 m²									
Bina Oturum alanı	1.300 m²									
Yer Üstü	4 kat									
	5.200 m²									
Yer Altı	0 kat									
	0 m²									
Toplam Kapalı alan	5.200 m²									
Prefabrik Kapalı Alan	0 m²									
Yeşil Alan	100 m²									
Otel Kapasite Alanları				Kat Planları						
YATAK ODALARI	Alan (m²)	Adet	Alan (m²)	-2	-1	0	1	2	3	Bahçe
Standard Oda	45		0							
Delux	60	25	1500							
Tek yatak Odalı Suit	75	5	375							
İki yatak Odalı Suit	150	2	300							
Kral Dairesi	305	1	305							
TOPLAM	75	33	2480			400	610	560	910	
GENEL MEKANLAR		Kişi	Alan (m²)	-2	-1	0	1	2	3	Bahçe
Lobby			250			250				
Lobby Cafe Bar		167	200			200				
Restaurant		167	200					200		
Dükkan			Alan (m²)	-2	-1	0	1	2	3	Bahçe
Dükkan 1 - Lobi			50			50				
Dükkan 2 - Restoran Yanı			0							
Dükkan 3 - Restoran Yanı			0							
Sağlık Merkezi (SPA)			Alan (m²)	-2	-1	0	1	2	3	Bahçe
Soyunma Odaları			0							
Sauna-Hamam			0							
Havuz - Sirkülasyon			0							
Güzellik Salonu			0							
Toplantı ve Balo Salonları		Kişi	Alan (m²)	-2	-1	0	1	2	3	Bahçe
Çok Amaçlı Salon 2		0	0							
Toplantı Odası 1		0	0							
Toplantı Odası 2		0	0							
Toplantı Odaları Fuaye		0	0							
Toplantı Odası 3		0	0							
Balo Salonu 1		0	0							
Balo Fuaye		0	0							
Balo & Konferans Salonu 2		0	0							
Balo Fuaye		0	0							
DİĞER ALANLAR			Alan (m²)	-2	-1	0	1	2	3	Bahçe
İdare Bölümü			200			200				
Mutfaklar			150					150		
Çamaşırhane			200				200			
Atölyeler			100				100			
Servis Alanları + Sirkülasyon			1370			200	390	390	390	
Toplam			5.200	0	0	1.300	1.300	1.300	1.300	0

Tablo 4.10 Defter-i Hakaniye Oteli

Otel varsayımları		
Otel Gelir Varsayımları		
Ortalama Doluluk	65%	
Oda Sayısı	33	
Toplam Dönem Süresi	365	
Günlük Otel Oda Fiyatı	400	
REVPAR	260	
İşletme Gelirleri (000 \$)		
Oda	3.132	Toplam Gelirlerin %70'i
Yiyecek İçecek	671	Toplam Gelirlerin %15'si
Diğer	671	Toplam Gelirlerin %15'i
Toplam	4.474	
Departman Giderleri (000 \$)		
Oda	1.879	Toplam Oda gelirlerinin %60'i
Yiyecek İçecek	805	Toplam Yiyecek içecek gelirlerinin %120'si
Diğer	470	Toplam diğer gelirlerin %70'i
Toplam	3.154	
Yönetim Giderleri (000 \$)		
Yönetim	750	
Reklam ve Pazarlama	200	
Bakım Onarım	150	
Enerji ve su (HLP)	200	
Toplam	1.300	
Sabit Giderler (000 \$)		
Emlak Vergisi	22	Toplam Gelirlerin %0,5'i
Sigorta	155	Toplam Yatırım Değerinin %2'si
İşletmeci ücreti 1	45	Toplam Gelirlerin %1'i
İşletmeci ücreti 2		
Toplam	222	
Diğer Giderler (000 \$)		
Yenileme Giderleri	89	Toplam Gelirin %2'si
Net Gelir (000 \$)	-291	
Otel Yatırım Maliyetleri		
Yatırım Giderleri (Hard Costs) (000 \$)		
Otel Yerüstü İnşaatı	7.020	1.350 \$/m ²
Otel Yer altı inşaatı	0	\$/m ²
Otopark	0	\$/m ²
Peysaj	9	91 \$/m ²
Toplam	7.029	
Yatırım Giderleri (Soft Costs) (000 \$)		
Mimarlık	351	Yatırımın (Hard Cost) %5'i
Proje Yönetimi	351	Yatırımın (Hard Cost) %5'i
Açılış Öncesi Giderleri	223	İlk Yıl giderlerinin %5'i
Sigorta	39	Yatırımın (Hard Cost) %0,5'i
Beklenmeyen Giderler	232	Toplam Yatırımın %3'ü
Toplam	1.196	

Projenin negatif net gelir üretmesi sebebi ile gelir yaklaşımına bağlı değerlendirme yapılmamış sadece kapasite kullanım alanı, gelir tablosu ve nakit akışı belirtilmiştir.

Tablo 4.11 Defter-i Hakaniye Oteli

Otel İşletmesi Nakit Akışı					
	Yıl 0	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4
Ortalama Doluluk	0%	0%	65%	65%	65%
Günlük Otel Oda Fiyatı	0	0	400	400	400
REVPAR	0	0	260	260	260
İşletme Gelirleri (000 \$)					
Oda	0	0	3.132	3.132	3.132
Yiyecek İçecek	0	0	671	671	671
Diğer	0	0	671	671	671
Toplam Yıllık Gelir	0	0	4.474	4.474	4.474
Terminal Value					-2.693
Toplam	0	0	4.474	4.474	1.781
Departman Giderleri (000 \$)					
Oda	0	0	1.879	1.879	1.879
Yiyecek İçecek	0	0	805	805	805
Diğer	0	0	470	470	470
Toplam	0	0	3.154	3.154	3.154
Yönetim Giderleri (000 \$)					
Yönetim	0	0	750	750	750
Reklam ve Pazarlama	0	0	200	200	200
Bakım Onarım	0	0	150	150	150
Enerji ve su (HLP)	0	0	200	200	200
Toplam	0	0	1.300	1.300	1.300
Sabit Gideler (000 \$)					
Emlak Vergisi	0	0	22	22	22
Sigorta	0	0	155	155	155
İşletmecii ücreti 1	0	0	45	45	45
İşletmecii ücreti 2	0	0	0	0	0
Toplam	0	0	222	222	222
Diğer Giderler (000 \$)					
Yenileme Giderleri	0	0	89	89	89
Yatırım Giderleri (Hard Costs) (000 \$)					
Otel Yerüstü İnşaatı	2.106	4.914	0	0	0
Otel Yer altı inşaatı	0	0	0	0	0
Otopark	0	0	0	0	0
Peysaj	3	6	0	0	0
Toplam	2.109	4.920	0	0	0
Yatırım Giderleri (Soft Costs) (000 \$)					
Mimarlık	105	246	0	0	0
Proje Yönetimi	105	246	0	0	0
Açılış Öncesi Giderleri		223	0	0	0
Sigorta	12	27	0	0	0
Beklenmeyen Giderler		232	0	0	0
Toplam	222	974	0	0	0
İndirilemeyen KDV					
Yatırım Dönemi KDV Harcaması	(210)	(532)	0	0	0
İşletme Dönemi ödencek KDV	0	0	403	403	403
İşletme Dönemi İndirilecek KDV	0	0	(591)	(591)	(591)
Toplam	(210)	(532)	0	0	0
Net Gelir (000 \$)	(2.541)	(6.426)	(291)	(291)	(2.984)

İşletmenin uzun süreler boyunca standardını koruyarak devam ettirebilmesi için gerekli harcamaları dikkate almaktadır. Yenileme gideri işletmecinin stratejisine bağlı olarak değişmekle beraber, genel itibariyle toplam gelirin %1'i ile %4'ü arasında olduğu görülmektedir.

Yatırımın turizm teşviki kapsamında yer alacağı bilinmektedir. Bu nedenle ağırlıklı olarak bina giderleri teşvik kapsamında olacak ve giderlerin %50'si KDV'den muaf olacaktır. Biriken KDV işletmenin elde edeceği KDV'nin mahsubu yolu ile indirilecektir. Ayrıca turizm teşviki kapsamında Turizm tesislerinde konaklama gibi hizmetlerde KDV oranı %8'e indirilmiştir. Ancak içecek gelirlerinde KDV oranı %18 olarak devam etmektedir. Dolayısıyla değerlemede genel kabul olarak toplam gelirin %9'u dikkate alınmıştır.

4.3. Kadirga Meslek Lisesi (Kadirga Liman Caddesi Kadirga Meydanı Sok.No:3 Eminönü/İst 34490)

Okulun internet sayfasında belirtildiği üzere, 4 Ekim 1976 tarihinde hizmete giren okulun ilerleyen yıllarda çeşitli ekleme yapılar ile genişlediği ve esas yapıların 1988 yılında yapıldığı imar dosyalarından anlaşılmaktadır. 9 ayrı dalda meslek eğitimi veren okul, toplam 12.574 m² arazi üzerine kurulmuştur. Okul bölge ihtiyacından öte İstanbul'un çeşitli yerlerinden gelen öğrencilere eğitim vermektedir.

Taşınmaz, 1 ana parsel (72 pafta 140 ada 28 parsel 12.344 m²) ve 2 küçük parsel (72 pafta 140ada 26 ve 27 parsel toplam 270 m²) olmak üzere toplam 3 parselden oluşmaktadır. Büyük parsel 1958 yılında Rum asıllı bir aileden icraen istimlâk edilmiş, diğer iki parselin de yine aynı aileden 1982 yılında istimlâk edildiği anlaşılmaktadır. Aşağıdaki uydu fotoğraflarında görüldüğü üzere Sultanahmet Meydanına çok yakın mesafededir.

Arazide herhangi bir tescilli yapının olmadığı planlarda gözükmemektedir. Ayrıca arazinin +2,50m kotunda yer alması sebebi ile yer altı kültürel zenginliği açısından bir maninin olamayacağı tahmin edilmektedir. Ancak bölgenin önemi itibari ile anıtlar kurulunun izni ve denetimi olmadan inşaat yapılması söz konusu olmayacaktır. Yine de yatırım sürecinde arazinin olası yer altı zenginliklerinin daha detaylı incelenmesi gerekmektedir.



Şekil 4.7: Kadirga Meslek Lisesi (Kaynak: Google Earth uydu fotoğrafları)

Bugünkü Kumkapı ile Çatladıkapı semtleri arasında yer alan Kadirga Semti adını Bizans Dönemi'nde burada bulunan Kadirga Limanı'ndan almıştır. Tarihi dokusunu nispeten az yitiren ve geçmişten çokça izler taşıyan bir bölgedir.



Şekil 4.8: Kadirga Meslek Lisesi (Kaynak: Google Earth uydu fotoğrafları)

4.3.1. Kadirga Oteli

Sultanahmet'in özellikle konaklama ihtiyacı dikkate alınarak arazinin bölgenin ihtiyacına yönelik olarak otel işletmesine dönüştürülmesi düşünülmüştür. Böylesine önemli bir bölgede bu kadar geniş, üstelik yeniden yapılaşmaya müsait bir arazi örneği yoktur.

Bölge Sultanahmet ilçesinde mesken konut bölgesidir, ancak Sultanahmet meydanına 5 dakika yürüme mesafesinde olması sebebi ile turistik konaklama tesisi ihtiyacını karşılayabilecek alanda yer almaktadır.



Şekil 4.9: Şehsuvar Bey Sokağı – Kadirga (Kaynak: www.wowturkey.com)

Arazinin çevresinde yer alan ve okul avlusuna bakan yukarıdaki resimde de görüldüğü gibi tarihi görünümünü kaybetmeyen Şehsuvar Bey sokakta mesken toplam 26 parselli 26 ahşap ve nispeten eski görünümlü yapının da ileriki aşamalarda mal sahipleri ile anlaşılıp otelin bir süiti veya işletmeli rezidansı olarak değerlendirilebilmesi söz konusu olabilir. Bölge için işletmeli rezidans anlayışı uzak gibi görünse de sur içinden ayrılmak istemeyen hali vakti yerinde özellikle belli yaş üstü insanların bakımı için uygun mekân olarak değerlendirilebilir. Böylelikle eski

mahalle dokusu da yaşatılarak hem yapıların korunması sağlanabilir, hem de bölge sosyolojisinde aranılan yeniliğin başlangıç noktası elde edilebilir.

Arazi +2,50m kotunda yer almaktadır, ancak arazinin yola cephesi + 4.00m kotunda, civar alanlar da +5.00m ve üzeri kotlardadır. Yani arazi bölgeye göre çukurda kalmaktadır. İşletme, ön cepheden sıfır girişli olacak şekilde düşünülüp giriş katı +4.00m kotunda yer alacaktır. Arazinin deniz seviyesine yakın bir kotta olması sebebi ile en çok 0.50m kotuna kadar inilerek bir bodrum kat yapılabilecektir. Arazinin çukurda yer alması hafriyatında kolaylık sağlamaktadır. Yine de yaklaşık 60 bin m³ hafriyat yapılacaktır. Otelin girişi aşağıdaki resimde de görülen Kadirga Meydanına bakacaktır.



Şekil 4.10: Kadirga Meydanı (Kaynak: www.wowturkey.com)

4.3.2 Kadirga Otel Varsayımlar Listesi

Mevcut arazi toplamda 12.574 m² büyüklüğündedir. Yakın noktada bulunan Kadirga İlkokulu için 2005 yılında çıkarılan plan notuna göre 0,40 taks, 1,20 kaks ve 3 kat yükseklik verilmiştir. Bu taşınmaz için de aynı şartların geçerli olduğu düşünülmüştür. Ancak turizm konaklama tesisi yapılıyor olması sebebi ile bölgedeki yüksek yapılar da dikkate alınarak bölge dokusunu bozmayacak şekilde kat

yüksekliğinin 1 kat daha arttırılabileceği düşünülmüştür. Buna rağmen değerlendirme çalışmalarında 3 kat imar izni ile de bir değerlendirme yapılmıştır.

4.3.2.1. Birinci varsayım (4 kat imarlı)

Otel kapasite kullanım: yaklaşık 5.000 m² tabana oturan yapı yer üstü toplam 20.000 m² büyüklüğündedir. Yer altında toplam 12.500 m² kapalı alanı yer almaktadır. Bu amaçla arazinin sıfır noktalarından kazıklar ile arazinin etrafının sağlamlaştırılması ve hafriyatının bu noktadan sonra yapılacağı düşünülmüştür. İşletme restoranının bahçe içerisinde cam bölmeli yapılar şeklinde inşa edilmesi düşünülmüştür. Otelin uluslararası beş yıldızlı bir otel işletmesi tarafından işletileceği dikkate alınmıştır.

5 yıldızlı standartları sağlayacak şekilde ortalama 39 m² olarak hesap edilmiş odalar standart, delüks, tek yataklı suit, çift yataklı suit ve kral daireleri şeklinde sınıflandırılarak toplam da 441 oda olması düşünülmüştür. Odalar, giriş katı, 1, 2 ve 3. katlarda yer almaktadır. 2. ve 3. katların ön cephe de yer alan tüm odaları deniz manzaralı olacaktır. Arka cepheler meydan ve otel avlusu manzaralı olacaktır.

Yapının girişi ön cepheden kadirga meydanından olacaktır. Bu cepheden aynı zamanda otoparka inen bir açıklığın yer alması düşünülmektedir. Lobi ve lobi fuayelerinin giriş katında yer alacağı ve buradan arka bahçe ve restorana geçiş olacağı düşünülmektedir.

Katların planlamasında, kat koridorları ve sirkülasyon alanları için oda katlarında %10 standardı dikkate alınmıştır. Bu oran 5 yıldızlı standartlar için ölçülü bir orandır.

Restoranın arka bahçede otelin avlusu içerisinde yer alacak şekilde camekân bölümlerden alüminyum çerçeveli olarak yapılması düşünülmüştür. Toplam 500 m² kapalı alanda yaklaşık 350 kişiyi ağırlayacak kapasitede olması düşünülmüştür. Yaz döneminde restoran bahçeye de yayılarak özellikle yoğun yaz dönemlerinde kapasitesini arttırabilecektir.

Toplantı salonlarının 1. bodrum katta yer alması düşünülmüştür. 3 adet toplantı salonuyla toplam 1.270 m²'de yaklaşık 1000 kişilik toplantı ve konferans alanına sahip olması öngörülmüştür. Bunun dışında yapının üstünün bir kısmının teras şeklinde tasarlanması ve bu alanın kafe ve banket alanı olarak fonksiyonlandırılması

düşünülmüştür. Tamamen deniz manzaralı bu alanın açık hava organizasyonları için seçilmiş bir nokta olacağı düşünülmektedir.

Toplamda 550 m² olan restoran ve banket alan mutfaklarının ve toplamda 1.450 m² idari bölümler, çamaşırhane ve diğer hizmet alanlarının 1. bodrum katta yer alacakları dikkate alınmıştır.

42,1 milyon dolara kaba ve ince inşaatın, dekorasyonun, teknik alt yapının ve otel donanımlarının tamamlanması öngörülmüştür. Yaklaşık 6,8 milyon dolar olarak öngörülen soft giderlerin 2,1 milyon doları mimari ve mühendislik tasarımı (yatırımın %5'i), 2,1 milyon doları da proje yönetimi (yatırımın %5'i) olarak öngörülmüştür. Colliers ve CB Richard Ellis çalışmalarında bu oran %3 ile % 5 arasında dikkate alınmaktadır. Uluslararası üne sahip mimarlar ile çalışıldığında bu rakamın daha da yukarı çıktığı bilinmektedir. Proje yapım süresinin 2 yıl olarak öngörüldüğü düşünüldüğünde %5 esasına göre 2,1 milyon \$ proje yönetim giderinin yine ihtiyatlı olduğu anlaşılmaktadır. Böylelikle yatırımın metrekare başına yaklaşık 1.600 \$ olacağı öngörülmüştür. Otel değerlendirme çalışmalarında m² birim maliyetin 1.000\$ ile üst sınırdan 1.500 \$ arasında alındığı görülmektedir. Yapının tarihi bir muhitte yapıldığı dikkate alınarak tespit edilen 1600 \$ birim maliyet ile bu çalışmada, üst sınırın da üzerinde öngörü ile ihtiyat elden bırakılmamıştır.

Otel gelirinin esasını oda geliri oluşturmaktadır. Oda geliri toplam gelirin %60'ını oluştururken, yiyecek içecek geliri %30'unu, diğer gelirlerin, toplam gelirin %10'unu oluşturacağı varsayılmıştır. Oda gelirinin İstanbul gibi alanlarda 5 yıldızlı standartlarda toplam gelirin %50'si ile %65'i arasında seyrettiği görülmektedir.

İstanbul'un merkezinde yer alan 5 yıldızlı bir otelin ortalama oda fiyatının bundan iki yıl sonra ortalama 250 dolar olacağı ve yıl genelinde %65 dolulukla işleyeceği öngörülmüştür. Böylelikle toplam 25,9 milyon dolar oda geliri getiren bu işletmenin toplam 43,2 milyon dolar gelir elde edeceği öngörülmüştür.

Oda departmanı giderlerinin sadece oda temizlik ve kat hizmetleri giderlerine bağlı olması sebebi ile işletmenin en karlı departmanı olarak gözükmektedir. Oda gelirlerinin %30'u oda giderleri olarak öngörülmüştür. 5 yıldızlı ve oda sayısı fazla olan oteller için bu rakamın daha aşağılarda olduğu görülmektedir. Yiyecek içecek giderleri, doğrudan işletmenin kapasitesi ile orantılıdır. Böylesi standartlı otellerde belirli elemanların mecburi olarak istihdam ettirilmeleri sebebi ile kapasite

büyüdükçe birim maliyet düşmekte ve karlılık oranı artmaktadır. Restoran, balo ve konferans kapasiteleri özellikle otelin konumu dikkate alınarak tespit edilmiş ve oldukça geniş imkânlara sahip olan bir otel tasarlanmıştır. Böylelikle yiyecek içecek giderlerinin gelirlerin %50'si seviyesine ineceği varsayılmıştır. Diğer gelirler, araba kiralama, rehberlik hizmetleri, spa, kuru temizleme gibi gelir kalemlerinden oluşmaktadır. Bu gelir kalemlerinin ortalama giderleri %40 ile %50 seviyeleri arasında değişmektedir.

Toplam yönetim giderlerinin işletmenin büyüklüğüne göre şekillendiği dikkate alınarak, işletmenin kapasitesin büyük olmasına bağlı olarak toplam gelirin %14,5'i oranında alınmıştır. Çeşitli çalışmalarda bu oranın %12 ile %20 aralığında alındıkları görülmektedir.

Sabit giderler; Emlak vergisi, işletmeci ücretleri ve sigorta giderlerinden oluşmaktadır. Emlak vergisi yıllık gelirin %0,15'i olarak öngörülmüştür. Sigorta gideri toplam yatırım giderinin %0,5'i olarak alınmıştır. Çeşitli çalışmalarda bu oranın %1 seviyesine kadar çıktığı görülmektedir. İşletmeci ücreti ikiye ayrılmaktadır. Birincisi temel ücret; işletmecinin performansına bağlı olmadan yıllık gelirin sabit %3'ü işletmeciye ödenir. Bu oranın %2 ile %4 seviyelerinde olduğu bilinmekte ancak yaygın olarak %3 oranı sözleşmelerde yer almaktadır. İşletmeci ücretlerinden ikincisi, başarı esasına bağlı prim anlayışıyla hazırlanmıştır. Bu oran net gelir üzerinden hesaplanmaktadır. Bu çalışmada %8 esas dikkate alınmıştır. Bu oranın %20 seviyelerine kadar çıktığı bilinmektedir.

İşletmenin uzun süreler boyunca standardını koruyarak devam ettirebilmesi için gerekli harcamaları dikkate almaktadır. Yenileme gideri işletmecinin stratejisine bağlı olarak değişmekle beraber, genel itibarıyla toplam gelirin %1'i ile %4'ü arasında olduğu görülmektedir.

Yatırımın, turizm teşviki kapsamında yer alacağı bilinmektedir. Bu nedenle ağırlıklı olarak makine teçhizat teşvik kapsamında olacak ve giderlerin %50'si KDV'den muaf olacaktır. Biriken KDV işletmenin elde edeceği KDV'nin mahsubu yolu ile indirilecektir. Ayrıca turizm teşviki kapsamında Turizm tesislerinde konaklama gibi hizmetlerde KDV oranı %8'e indirilmiştir. Ancak içecek gelirlerinde KDV oranı %18 olarak devam etmektedir. Dolayısıyla değerlemede genel kabul olarak toplam gelirin %9'u dikkate alınmıştır.

Tablo 4.12 Kadirga OTELİ - 4 Kat İmar

Otel Alan ve Kapasiteleri										
Arazi										
Arazi Toplam	12.574 m²									
72-140-28 parsel	12.344 m²									
72-140-27 parsel	230 m²									
72-140-26 parsel	40 m²									
Hmaks	4 kat									
Taks	0,40									
Kaks	1,60									
Bina Oturum alanı	5.030 m²									
Yer Üstü	4	kat								
	20.118 m²									
Yer Altı	1 kat									
	12.574									
Toplam Kapalı alan	32.692 m²									
Prefabrik Kapalı Alan	1.250 m²									
Teras	1.500 m²									
Yeşil Alan	6.294 m²									
Otel Kapasite Alanları				Kat Planları						
YATAK ODALARI	Alan (m²)	Adet	Alan (m²)	-1	0	1	2	3	Teras	Bahçe
Standard Oda	35	392	13722,352							
Delux	52	31	1612							
Tek yatak Odalı Suit	75	15	1125							
İki yatak Odalı Suit	130	2	260							
Kral Dairesi	305	1	305							
TOPLAM	39	441	17024		3.440	4.527	4.527	4.527		
GENEL MEKANLAR		Kişi	Alan (m²)	-1	0	1	2	3	Teras	Bahçe
Lobby			500		500					
Lobby Cafe Bar		167	200		200					
Restaurant		417	500							500
Dükkan 1 - Lobi			40		40					
Sağlık Merkezi (SPA)			Alan (m²)	-1	0	1	2	3	Teras	Bahçe
Soyunma Odaları			50		50					
Sauna-Hamam			500		500					
Havuz - Sirkülasyon			750							750
Toplantı ve Balo Salonları		Kişi	Alan (m²)	-1	0	1	2	3	Teras	Bahçe
Teras Cafe ve banquet		1.250	1.500						1500	
Toplantı Odası 1		67	80		80					
Toplantı Odası 2		58	70		70					
Toplantı Odaları Fuaye		100	120		120					
Balo & Konferans Salonu		625	750		750					
Balo Fuaye		208	250		250					
DİĞER ALANLAR			Alan (m²)	-1	0	1	2	3	Teras	Bahçe
İdare Bölümü			600		600					
Mutfaklar			550		550					
Çamaşırhane			500		500					
Atölyeler			350		350					
Servis Alanları + Sirkülasyon			3859	1.500	850	503	503	503		
Otopark	33	220	7.254	7.254						
Toplam			35.447	12.574	5.030	5.030	5.030	5.030	1.500	1.250

Tablo 4.13 Kadirga OTELİ - 4 Kat İmar

Otel Alan ve Kapasiteleri		
Otel Gelir Varsayımları		
Ortalama Doluluk	65%	
Oda Sayısı	441	
Toplam Dönem Süresi	365	
Günlük Otel Oda Fiyatı	250	
REVPAR	162,5	
İşletme Gelirleri (000 \$)		
Oda	26.157	Toplam Gelirlerin %60'ı
Yiyecek İçecek	13.078	Toplam Gelirlerin %30'u
Diğer	4.359	Toplam Gelirlerin %10'u
Toplam	43.595	
Departman Giderleri (000 \$)		
Oda	7.847	Toplam Oda gelirlerinin %30'u
Yiyecek İçecek	6.539	Toplam Yiyecek içecek gelirlerinin %50'si
Diğer	1.744	Toplam diğer gelirlerin %40'ı
Toplam	16.130	
Yönetim Giderleri (000 \$)		
Yönetim	2.616	Toplam Gelirlerin %6'sı
Reklam ve Pazarlama	1.308	Toplam Gelirlerin %3'ü
Bakım Onarım	1.090	Toplam Gelirlerin %2,5'i
Enerji ve su (HLP)	1.308	Toplam Gelirlerin %3'ü
Toplam	6.321	
Sabit Giderler (000 \$)		
Emlak Vergisi	65	Toplam Gelirlerin %0,15'i
Sigorta	232	Toplam Yatırım Değerinin %0,5'i
İşletmeci ücreti 1	1.308	Temel Ücret, Toplam Gelirin %3'ü
İşletmeci ücreti 2	1.493	Başarı Primi, Net Gelirin %8'i
Toplam	3.098	
Diğer Giderler (000 \$)		
Yenileme Giderleri	872	Toplam Gelirin %2'si
Net Gelir (000 \$)	17.173	
Otel Yatırım Maliyetleri		
Yatırım Giderleri (Hard Costs) (000 \$)		
Otel Yerüstü İnşaatı	30.872	1.350 \$/m ²
Otel Yer altı inşaatı	8.259	1.553 \$/m ²
Otopark	2.440	336 \$/m ²
Peysaj	566	90 \$/m ²
Toplam	42.138	
Yatırım Giderleri (Soft Costs) (000 \$)		
Mimarlık	2.107	Yatırımın (Hard Cost) %5'i
Proje Yönetimi	2.107	Yatırımın (Hard Cost) %5'i
Açılış Öncesi Giderleri	1.123	İlk Yıl giderlerinin %5'i
Sigorta	60	Yatırımın (Hard Cost) %0,1'i
Beklenmeyen Giderler	1.391	Toplam Yatırımın %3'ü
Toplam	6.787	

441 odalı Kadirga Oteli aşağıdaki nakit akışı tablosunda görüldüğü üzere yılda yaklaşık 43,6 milyon dolar ciro ve 17,1 milyon dolar net gelir elde etmektedir.

Tablo 4.14 Kadirga OTELİ - 4 Kat İmar

Otel İşletmesi Nakit Akışı					
	Yıl 0	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4
Ortalama Doluluk	0%	0%	65%	65%	65%
Günlük Otel Oda Fiyatı	0	0	250	250	250
REVPAR	0	0	162,5	162,5	162,5
İşletme Gelirleri (000 \$)					
Oda	0	0	26.157	26.157	26.157
Yiyecek İçecek	0	0	13.078	13.078	13.078
Diğer	0	0	4.359	4.359	4.359
Toplam Yıllık Gelir	0	0	43.595	43.595	43.595
Terminal Value					230.561
Toplam	0	0	43.595	43.595	274.156
Departman Giderleri (000 \$)					
Oda	0	0	7.847	7.847	7.847
Yiyecek İçecek	0	0	6.539	6.539	6.539
Diğer	0	0	1.744	1.744	1.744
Toplam	0	0	16.130	16.130	16.130
Yönetim Giderleri (000 \$)					
Yönetim	0	0	2.616	2.616	2.616
Reklam ve Pazarlama	0	0	1.308	1.308	1.308
Bakım Onarım	0	0	1.090	1.090	1.090
Enerji ve su (HLP)	0	0	1.308	1.308	1.308
Toplam	0	0	6.321	6.321	6.321
Sabit Gideler (000 \$)					
Emlak Vergisi	0	0	65	65	65
Sigorta	0	0	232	232	232
İşletmeci ücreti 1	0	0	1.308	1.308	1.308
İşletmeci ücreti 2	0	0	1.493	1.493	1.493
Toplam	0	0	3.098	3.098	3.098
Diğer Giderler (000 \$)					
Yenileme Giderleri	0	0	872	872	872
Yatırım Giderleri (Hard Costs) (000 \$)					
Otel Yerüstü İnşaatı	9.262	21.611	0	0	0
Otel Yer altı inşaatı	2.478	5.782	0	0	0
Otopark	732	1.708	0	0	0
Peysaj	170	397	0	0	0
Toplam	12.641	29.497	0	0	0
Yatırım Giderleri (Soft Costs) (000 \$)					
Mimarlık	632	1.475	0	0	0
Proje Yönetimi	632	1.475	0	0	0
Açılış Öncesi Giderleri		1.123	0	0	0
Sigorta	14	46	0	0	0
Beklenmeyen Giderler		1.391	0	0	0
Toplam	1.278	5.509	0	0	0
İndirilemeyen KDV					
Yatırım Dönemi KDV Harcaması	(1.253)	(3.151)	0	0	0
İşletme Dönemi ödenek KDV	0	0	3.924	3.924	3.924
İşletme Dönemi İndirilecek KDV	0	0	(3.037)	(3.037)	(3.037)
Toplam	(1.253)	(3.151)	887	887	887
Net Gelir (000 \$)	(15.172)	(38.156)	18.060	18.060	248.621

Tablo 4.15 Kadirga OTELİ - 4 Kat İmar

Otel Değerlemesi					
5 Yıllık Finansal Varsayımlar					
5 Yıllık İskonto Oranları	20,00%				
"0" Risk Primi	5,80%	5 Yıllık EUROBOND TC. (Ülke riskini dahildir.)			
Yatırım Risk Primi	10,00%	Arazi alımında arazi bedelini tayin eder			
Likidite Risk Primi	2,00%	Likidite Riski			
Spesifik Risk Primi	2,20%	İşletme Riski			
	Yıl 0	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4
Net Gelir (000 \$)	(15.172)	(38.156)	18.060	18.060	248.621
NPV - Arazi Satış Bedeli	95.922				
Arazi satış dahil nakit akışı	(111.094)	(38.156)	18.060	18.060	248.621
NPV	52.524				
IRR (proje)	20%				
Opinion Of Value Report Arazi Satış Bedeli \$95.921.824 Doksan Beş Milyon Dokuz Yüz Yirmi Bir Bin sekiz Yüz Yirmi Dört ABD DOLARI					
	Yıl 0	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4
Net Gelir (000 \$)	(15.172)	(38.156)	18.060	18.060	248.621
NPV - Proje Değeri	148.446				
Opinion Of Value Report Proje Değeri \$148.445.675 Yüz Kırk Sekiz Milyon Dört Yüz Kırk Beş Bin Altı Yüz Yetmiş Beş ABD DOLARI					

Projenin toplam değerinin hesaplanmasında geliştirme primi ihmal edilmiştir ve nakit akışı %10 iskonto oranı ile bugüne indirgenmiştir. Elde edilen bu değer ile arazinin satış değeri arasındaki fark, yatırımcı firmanın elde edeceği karın bugünkü değerini ifade etmektedir.

4.3.2.2 İkinci varsayım (3 kat imar)

Bu varsayımda ilk varsayım ile aynı şartları öngörerek hazırlanmış ve yerin altın yine otopark olarak hazırlanmış, ancak, yer üstü imarı 3 kat ile sınırlandırılmıştır. Gelir ve gider tahminleri aynı paralelliktedir. Yatırım birim maliyeti ilk varsayım ile aynı alınmıştır.

Tablo 4.16 Kadırga OTELİ - 3 Kat İmar

Otel Alan ve Kapasiteleri										
Arazi Toplam		12.574 m²								
Hmaks		3 kat								
Taks		0,40								
Kaks		1,20								
Bina Oturum alanı		5.030 m²								
Yer Üstü		3 kat								
		15.089 m²								
Yer Altı		1 kat								
		12.574								
Toplam Kapalı alan		27.663 m²								
Prefabrik Kapalı Alan		1.250 m²								
Teras		1.500 m²								
Yeşil Alan		6.294 m²								
Otel Kapasite Alanları				Kat Planları						
YATAK ODALARI		Alan (m²)	Adet	Alan (m²)	-1	0	1	2	Teras	Bahçe
Standard Oda		35	307	10732,413						
Delux		52	20	1040						
Tek yatak Odalı Suit		75	10	750						
İki yatak Odalı Suit		128	1	128						
Kral Dairesi		305	0	0						
TOPLAM		37	338	12650		3.597	4.527	4.527		
GENEL MEKANLAR		Kişi	Alan (m²)	-1	0	1	2	Teras	Bahçe	
Lobby			500		500					
Lobby Cafe Bar		167	200		200					
Restaurant		417	500						500	
Dükkan 1 - Lobi			30		30					
Sağlık Merkezi (SPA)			Alan (m²)	-1	0	1	2	Teras	Bahçe	
Soyunma Odaları			50		50					
Sauna-Hamam			500		400	100				
Havuz - Sirkülasyon			750						750	
Toplantı ve Balo Salonları		Kişi	Alan (m²)	-1	0	1	2	Teras	Bahçe	
Teras Cafe ve banquet		1.250	1.500					1500		
Toplantı odalaqrı		850	1.020	1020						
DİĞER ALANLAR			Alan (m²)	-1	0	1	2	Teras	Bahçe	
İdare Bölümü			600	600						
Mutfaklar			500	400	100					
Çamaşırhane			400	400						
Atölyeler			250	250						
Servis Alanları + Sirkülasyon			2509	1.000	503	503	503			
Otopark		33	225	7.434	7.434					
Toplam			30.413	12.574	5.030	5.030	5.030	1.500	1.250	

Tablo 4.17 Kadirga OTELİ - 3 Kat İmar

Otel Varsayımları		
Otel Gelir Varsayımları		
Ortalama Doluluk	65%	
Oda Sayısı	338	
Günlük Otel Oda Fiyatı	250	
REVPAR	162,5	
İşletme Gelirleri (000 \$)		
Oda	20.048	Toplam Gelirlerin %60'ı
Yiyecek İçecek	10.024	Toplam Gelirlerin %30'u
Diğer	3.341	Toplam Gelirlerin %10'u
Toplam	33.413	
Departman Giderleri (000 \$)		
Oda	6.014	Toplam Oda gelirlerinin %30'u
Yiyecek İçecek	5.012	Toplam Yiyecek içecek gelirlerinin %50'si
Diğer	1.337	Toplam diğer gelirlerin %40'ı
Toplam	12.363	
Yönetim Giderleri (000 \$)		
Yönetim	2.005	Toplam Gelirlerin %6'sı
Reklam ve Pazarlama	1.002	Toplam Gelirlerin %3'ü
Bakım Onarım	835	Toplam Gelirlerin %2,5'i
Enerji ve su (HLP)	1.002	Toplam Gelirlerin %3'ü
Toplam	4.845	
Sabit Gideler (000 \$)		
Emlak Vergisi	50	Toplam Gelirlerin %0,015'i
Sigorta	186	Toplam Yatırım Değerinin %0,5'i
İşletmeci ücreti 1	1.002	Temel Ücret, Toplam Gelirin %3'ü
İşletmeci ücreti 2	1.144	Başarı Primi, Net Gelirin %8'i
Toplam	2.383	
Diğer Giderler (000 \$)		
Yenileme Giderleri	668	Toplam Gelirin %2'si
Net Gelir (000 \$)	13.154	
Otel Yatırım Maliyetleri		
Yatırım Giderleri (Hard Costs) (000 \$)		
Otel Yerüstü İnşaatı	24.082	1.350 \$/m ²
Otel Yer altı inşaatı	6.396	1.553 \$/m ²
Otopark	2.844	336 \$/m ²
Peysaj	566	90 \$/m ²
Toplam	33.889	
Yatırım Giderleri (Soft Costs) (000 \$)		
Mimarlık	1.694	Yatırımın (Hard Cost) %5'i
Proje Yönetimi	1.694	Yatırımın (Hard Cost) %5'i
Açılış Öncesi Giderleri	860	İlk Yıl giderlerinin %5'i
Sigorta	48	Yatırımın (Hard Cost) %5'i
Beklenmeyen Giderler	1.118	Toplam Yatırımın %3'ü
Toplam	5.416	

338 odalı Kadirga Oteli aşağıdaki nakit akışı tablosunda görüldüğü üzere yılda yaklaşık 33,4 milyon dolar ciro ve 13,1 milyon dolar net gelir elde etmektedir.

Tablo 4.18 Kadirga OTELİ - 3 Kat İmar

Otel İşletmesi Nakit Akışı					
	Yıl 0	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4
Ortalama Doluluk	0%	0%	65%	65%	65%
Günlük Otel Oda Fiyatı	0	0	250	250	250
REVPAR	0	0	162,5	162,5	162,5
İşletme Gelirleri (000 \$)					
Oda	0	0	20.048	20.048	20.048
Yiyecek İçecek	0	0	10.024	10.024	10.024
Diğer	0	0	3.341	3.341	3.341
Toplam Yıllık Gelir	0	0	33.413	33.413	33.413
Terminal Value					176.751
Toplam	0	0	33.413	33.413	210.164
Departman Giderleri (000 \$)					
Oda	0	0	6.014	6.014	6.014
Yiyecek İçecek	0	0	5.012	5.012	5.012
Diğer	0	0	1.337	1.337	1.337
Toplam	0	0	12.363	12.363	12.363
Yönetim Giderleri (000 \$)					
Yönetim	0	0	2.005	2.005	2.005
Reklam ve Pazarlama	0	0	1.002	1.002	1.002
Bakım Onarım	0	0	835	835	835
Enerji ve su (HLP)	0	0	1.002	1.002	1.002
Toplam	0	0	4.845	4.845	4.845
Sabit Giderler (000 \$)					
Emlak Vergisi	0	0	50	50	50
Sigorta	0	0	186	186	186
İşletmeci ücreti 1	0	0	1.002	1.002	1.002
İşletmeci ücreti 2	0	0	1.144	1.144	1.144
Toplam	0	0	2.383	2.383	2.383
Diğer Giderler (000 \$)					
Yenileme Giderleri	0	0	668	668	668
Yatırım Giderleri (Hard Costs) (000 \$)					
Otel Yerüstü İnşaatı	7.225	16.858	0	0	0
Otel Yer altı inşaatı	1.919	4.477	0	0	0
Otopark	853	1.991	0	0	0
Peysaj	170	397	0	0	0
Toplam	10.167	23.722	0	0	0
Yatırım Giderleri (Soft Costs) (000 \$)					
Mimarlık	508	1.186	0	0	0
Proje Yönetimi	508	1.186	0	0	0
Açılış Öncesi Giderleri		860	0	0	0
Sigorta	11	37	0	0	0
Beklenmeyen Giderler		1.118	0	0	0
Toplam	1.028	4.388	0	0	0
İndirilemeyen KDV					
Yatırım Dönemi KDV Harcaması	(1.008)	(2.530)	0	0	0
İşletme Dönemi ödencek KDV	0	0	3.007	3.007	3.007
İşletme Dönemi İndirilecek KDV	0	0	(2.328)	(2.328)	(2.328)
Toplam	(1.008)	(2.530)	680	680	680
Net Gelir (000 \$)	(12.202)	(30.640)	13.834	13.834	190.585

Tablo 4.19 Kadirga OTELİ - 3 Kat İmar

Otel Değerlemesi					
5 Yıllık Finansal Varsayımlar					
5 Yıllık İskonto Oranları	20,00%				
"0" Risk Primi	5,80%	5 Yıllık EUROBOND TC. (Ülke riski dahildir.)			
Yatırım Risk Primi	10,00%	Arazi alımında arazi bedelini tayin eder			
Likidite Risk Primi	2,00%	Likidite Riski			
Spesifik Risk Primi	2,20%	İşletme Riski			
	Yıl 0	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4
Net Gelir (000 \$)	(12.202)	(30.640)	13.834	13.834	190.585
NPV - Arazi Satış Bedeli	71.787				
Arazi satış dahil nakit akışı	(83.989)	(30.640)	13.834	13.834	190.585
NPV	40.155				
IRR (proje)	20%				
Opinion Of Value Report Arazi Satış Bedeli \$71.787.104 BİR MİLYON YEDİ YÜZ SEKSEN BİN YÜZ DÖRT ABD DOLARI					
	Yıl 0	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4
Net Gelir (000 \$)	(12.202)	(30.640)	13.834	13.834	190.585
NPV - Proje Değeri	111.942				
Opinion Of Value Report Proje Değeri \$111.941.772 YÜZ ON BİR MİLYON DOKUZ YÜZ KIRK BİR BİN YEDİ YÜZ YETMİŞ İKİ ABD DOLARI					

4.4. Kadirga ilkokulu ve Kadirga Erkek Öğrenci Yurdu (Kadirga Liman Caddesi Meydan Sok.2 Kadirga-Eminönü)

Toplamda 12.359 m² olan arazi 2 parselden oluşmaktadır. 60 parselde yer alan ilkokul 3.568 m²'lik ve 61 parselde yer alan öğrenci yurdu 8.791 m²'lik araziler üzerine kurulmuştur. Üzerinde tescilli yapı yer almayan bu iki parselin tevhidini elde edilecek alana büyükçe bir otel inşaa edilebilecektir. Alanın büyüklüğü ve merkezi konumu aşağıdaki uydu fotoğrafında da görülmektedir.

Arazide herhangi bir tescilli yapının olmadığı planlarda gözükmemektedir. Ayrıca arazinin yaklaşık +3,0 m kotunda yer alması sebebi ile yer altı kültürel zenginliği açısından bir maninin olamayacağı düşünülmektedir. Ancak bölgenin önemi itibari ile Anıtlar kurulunun izni ve denetimi olmadan inşaat yapılması söz konusu olmayacaktır. Yatırım sürecinde arazinin olası yer altı zenginliklerinin daha detaylı incelenmesi gerekmektedir.



Şekil 4.11: Kadirga İlkokulu (Kaynak: Google Earth uydu fotoğrafları)

Bugünkü Kumkapı ile Çatladıkapı semtleri arasında yer alan Kadirga Senti adını Bizans Dönemi'nde burada bulunan Kadirga Limanı'ndan almıştır. Tarihi dokusunu nispeten az yitiren geçmişten çokça izler taşıyan bir bölgedir. Aşağıdaki resimde mahalle dokusuna örnek Şehsuvar Bey sokağı gözükmektedir.



Şekil 4.12: Şehsuvar Bey Sokağı (Kaynak: www.wowturkey.com)

4.4.1 Kadirga ilkokulu Oteli

Sultanahmet'in özellikle konaklama ihtiyacı dikkate alınarak arazinin bölgenin ihtiyacına yönelik olarak otel işletmesine dönüştürülmesi düşünülmüştür. Böylesine önemli bir bölgede bu kadar geniş, üstelik yeniden yapılaşmaya müsait bir arazi örneği sayılıdır.

Bölge Sultanahmet ilçesinde mesken konut bölgesidir, ancak Sultanahmet meydanına 5 dakika yürüme mesafesinde olması sebebi ile turistik konaklama tesisi ihtiyacını karşılayabilecek alanda yer almaktadır. Aşağıdaki resimde Kadirga Meydanı gözükmektedir.

Arazi yaklaşık +3,00m kotunda yer almaktadır, ancak arazinin yola cephesi + 4.00m kotundadır. İşletme, ön cepheden sıfır girişli olacak şekilde düşünülüp giriş katı +4.00m kotunda yer alacaktır. İşletmenin otoparkı ve hizmet alanlarının bir kısmı 1. bodrum katta yer alacaktır.



Şekil 4.13: Kadırga Meydanı

(Kaynak: Payitahtı Zemin Eminönü Bir Dünya Başkenti)

4.4.2. Kadırga İlkokul Otelı varsayımlar listesi

Kadırga ilkokulu için 2005 yılında çıkarılan plan notuna göre 0,40 taks, 1,20 kaks ve 3 kat yükseklik verilmiştir. Taşınmazın diğer parseli için de aynı şartların geçerli olduğu düşünülmüştür. Ancak turizm konaklama tesisi yapılıyor olması sebebi ile bölgedeki yüksek yapılar da dikkate alınarak bölge dokusunu bozmayacak şekilde kat yüksekliğinin 1 kat daha arttırılabileceği düşünülmüştür. Buna rağmen değerlendirme çalışmalarında 3 kat imar izni ile de bir değerlendirme yapılmıştır.

4.4.2.1 Birinci varsayım (4 kat imarlı)

Yaklaşık 5.000 m² tabana oturan yapı yer üstü toplam 19.950 m² büyüklüğündedir. Yer altında yaklaşık 12.400 m² kapalı alanı yer almaktadır. Bu amaçla arazinin sıfır noktalarından kazıklar ile arazinin etrafı sağlamlaştırılması ve hafriyatının bu

noktadan sonra yapılacağı düşünülmüştür. İşletme restoranının bahçe içerisinde cam bölmeli yapılar şeklinde inşa edilmesi düşünülmüştür. Otelin uluslararası beş yıldızlı bir otel işletmesi tarafından işletileceği dikkate alınmıştır.

5 yıldızlı standartları sağlayacak şekilde ortalama 39 m² olarak hesap edilmiş odalar standart, delüks, tek yataklı suit, çift yataklı suit ve kral daireleri şeklinde sınıflandırılarak toplam da 435 oda olması düşünülmüştür. Odalar, giriş katı, 1, 2 ve 3. katlarda yer almaktadır. 2. ve 3. katların ön cephe de yer alan tüm odaları deniz manzaralı olacaktır. Arka cepheler meydan ve otel avlusu manzaralı olacaktır.

Yapının girişi ön cepheden kadirga meydanından olacaktır. Bu cepheden aynı zamanda otoparka inen bir açıklığın yer alması düşünülmektedir. Lobi ve lobi fuayeleri giriş katında yer alacak ve buradan arka bahçe ve restorana geçiş olacağı düşünülmektedir.

Katların planlamasında, kat koridorları ve sirkülasyon alanları için oda katlarında %10 standardı dikkate alınmıştır. Bu oran 5 yıldızlı standartlar için ölçülü bir orandır.

Restoranın arka bahçede otelin avlusu içerisinde yer alacak şekilde camekân bölümlerden alüminyum çerçeveli olarak yapılması düşünülmüştür. Toplam 500 m² kapalı alanda yaklaşık 350 kişiyi ağırlayacak kapasitede olması düşünülmüştür. Yaz döneminde restoran bahçeye de yayılarak özellikle yoğun yaz dönemlerinde kapasitesini arttırabilecektir.

Toplantı salonlarının 1. bodrum katta yer alması düşünülmüştür. 3 adet toplantı salonuyla toplam 1.270 m²'de yaklaşık 1000 kişilik toplantı ve konferans alanına sahip olması öngörülmüştür. Bunun dışında yapının üstünün bir kısmının teras şeklinde tasarlanması ve bu alanın kafe ve banket alanı olarak fonksiyonlandırılması düşünülmüştür. Tamamen deniz manzaralı bu alanın açık hava organizasyonları için seçilmiş bir nokta olacağı düşünülmektedir.

Toplamda 550 m² olan restoran ve banket alan mutfaklarının ve toplamda 1.450 m² olan idari bölümler, çamaşırhane ve diğer hizmet alanlarının 1. bodrum katta yer alacakları dikkate alınmıştır.

43,0 milyon dolara kaba ve ince inşaatın, dekorasyonun, teknik alt yapının ve otel donanımlarının tamamlanması öngörülmüştür. Yaklaşık 7 milyon dolar olarak öngörülen soft giderlerin 2,1 milyon doları mimari ve mühendislik tasarımı

(yatırımın %5'i), 2,1 milyon doları da proje yönetimi (yatırımın %5'i) olarak öngörülmüştür. Colliers ve CB Richard Ellis çalışmalarında bu oran %3 ile % 5 arasında dikkate alınmaktadır. Uluslararası üne sahip mimarlar ile çalışıldığında bu rakamın daha da yukarı çıktığı bilinmektedir. Proje yapım süresinin 2 yıl olarak öngörüldüğü düşünüldüğünde %5 esasına göre 2,1 milyon \$'lık proje yönetim maliyetinin yine ihtiyatlı olduğu anlaşılmaktadır. Böylelikle yatırımın metrekare başına yaklaşık 1.600 \$ olacağı öngörülmüştür. Otel değerlendirme çalışmalarında m² birim maliyetinin 1.000\$ ile üst sınırdaki 1.500 \$ arasında alındığı görülmektedir. Yapının tarihi bir muhitte yapıldığı dikkate alınarak tespit edilen 1600 \$ birim maliyet ile bu çalışmada, üst sınırın da üzerinde öngörü ile ihtiyat elden bırakılmamıştır.

Otel gelirinin esasını oda geliri oluşturmaktadır. Oda geliri toplam gelirin %60'ını oluştururken, yiyecek içecek geliri %30'unu, diğer gelirlerin, toplam gelirin %10'unu oluşturacağı varsayılmıştır. Oda gelirinin İstanbul gibi alanlarda 5 yıldızlı standartlarda toplam gelirin %50'si ile %65'i arasında seyrettiği görülmektedir.

İstanbul'un merkezinde yer alan 5 yıldızlı bir otelin ortalama oda fiyatının bundan iki yıl sonra ortalama 250 dolar olacağı ve yıl genelinde %65 dolulukla işleyeceği öngörülmüştür. Böylelikle toplam 25,8 milyon dolar oda geliri getiren bu işletmenin toplam 43,0 milyon dolar gelir elde edeceği öngörülmüştür.

Oda departman giderlerinin sadece oda temizlik ve kat hizmetleri giderlerine bağlı olması sebebi ile işletmenin en karlı departmanı olarak gözükmektedir. Oda gelirlerinin %30'u oda giderleri olarak öngörülmüştür. 5 yıldızlı ve oda sayısı fazla olan oteller için bu rakamın daha aşağılarda olduğu görülmektedir. Yiyecek içecek giderleri, doğrudan işletmenin kapasitesi ile orantılıdır. Böylesi standartlı otellerde belirli elemanların mecburi olarak istihdam ettirilmeleri sebebi ile kapasite büyüdükçe birim maliyet düşmekte ve karlılık oranı artmaktadır. Restoran, balo ve konferans kapasiteleri özellikle otelin konumu dikkate alınarak tespit edilmiştir. Yiyecek içecek giderlerinin gelirlerin %50'si seviyesinde olacağı varsayılmıştır. Diğer gelirler, araba kiralama, rehberlik hizmetleri, spa, kuru temizleme gibi gelir kalemlerinden oluşmaktadır. Bu gelir kalemlerinin ortalama giderleri %40 ile %50 seviyeleri arasında değişmektedir.

Toplam yönetim giderlerinin işletmenin büyüklüğüne göre şekillenmesi dikkate alındığında, işletmenin kapasitesin büyük olmasına bağlı olarak toplam gelirin %14,5'i oranında alınmıştır. Çeşitli çalışmalarda bu oranın %12 ile %20 aralığında alındıkları görülmektedir.

Sabit giderler; Emlak vergisi, işletmeci ücretleri ve sigorta giderlerinden oluşmaktadır. Emlak vergisi yıllık gelirin %0,15'i olarak öngörülmüştür. Sigorta gideri toplam yatırım giderinin %0,5'i olarak alınmıştır. Çeşitli çalışmalarda bu oranın %1 seviyesine kadar çıktığı görülmektedir. İşletmeci ücreti ikiye ayrılmaktadır. Birincisi temel ücret; işletmecinin performansına bağlı olmadan yıllık gelirin sabit %3'ü işletmeciye ödenir. İşletmeci ücretlerinden ikincisi, başarı esasına bağlı prim anlayışıyla hazırlanmıştır. Bu oran net gelir üzerinden hesaplanmaktadır. Bu çalışmada %8 esası dikkate alınmıştır. Bu oranın %20 seviyelerine kadar çıktığı bilinmektedir.

Yenileme gideri işletmecinin stratejisine bağlı olarak değişmekle beraber, genel itibariyle toplam gelirin %1'i ile %4'ü arasında olduğu görülmektedir.

Otel geliştirmesinde geliştirici firmanın otelin nihai sahibi olmayacağı ve belirli bir süreden sonra işletmenin el değiştireceği öngörülmektedir. Bu nedenle 5. yıla çıkış senaryosu ilave edilmiştir. Çıkış değeri (terminal value) hesaplamasında, yıllık net gelir üzerinden %7,5 kapitilizasyon oranı ile 5. yılsonundaki satış değeri tespit edilmiştir. Kapitilizasyon oranının otel yatırımları için çeşitli çalışmalarda %6'ya kadar indiği görülmektedir.

Arazinin otele dönüştürülmesi ile ilgili tüm izinlerinin ve 4 kat imar izninin alındığı ve taşınmazın otele dönüşümüyle ilgili bir risk barındırmadığı varsayılmıştır. Aksi halde risk primini daha da fazla artırmak ve mevcut imar durumuyla değerlendirmek gerekecektir. Arazinin yatırıma hazır hale getirilmemesi yatırımcının riskini artırırken, rantın yatırımcıya bırakılarak kamunun gelir kaybına uğraması anlamına gelmektedir.

Projenin toplam değerinin hesaplanmasında ise geliştirme primi ihmal edilmiştir ve nakit akışı %10 iskonto oranı ile bugüne indirgenmiştir. Elde edilen bu değer ile arazinin satış değeri arasındaki fark, yatırımcı firmanın elde edeceği karın bugünkü değerini ifade etmektedir. Bu çerçevede yatırımcının %20 IRR elde edeceği tespit edilmiştir.

Tablo 4.20 Kadirga İlkokul OTELİ - 4 Kat İmar

Otel Alan ve Kapasiteleri										
Arazi										
Arazi Toplam	12.359 m ²									
74-163-60 parsel	3.568 m ²									
74-163-61 parsel	8.791 m ²									
Hmaks	4 kat									
Taks	0,40									
Kaks	1,60									
Bina Oturum alanı	4.944 m ²									
Yer Üstü	4 kat									
	19.774 m ²									
Yer Altı	1 kat									
	12.359									
Toplam Kapalı alan	32.133 m ²									
Prefabrik Kapalı Alan	1.250 m ²									
Teras	1.500 m ²									
Yeşil Alan	6.165 m ²									
Otel Kapasite Alanları				Kat Planları						
YATAK ODALARI	Alan (m ²)	Adet	Alan (m ²)	-1	0	1	2	3	Teras	Bahçe
Standard Oda	35	385	13.475							
Delux	52	32	1.664							
Tek yatak Odalı Suit	74,6	15	1.119							
İki yatak Odalı Suit	125	2	250							
Kral Dairesi	300	1	300							
TOPLAM	39	435	16.808		3.454	4.449	4.449	4.449		
GENEL MEKANLAR	Kişi	Alan (m ²)	-1	0	1	2	3	Teras	Bahçe	
Lobby		500		500						
Lobby Cafe Bar	167	200		200						
Restaurant	417	500								500
Dükkan 1 - Lobi		40		40						
Sağlık Merkezi (SPA)	Alan (m ²)	-1	0	1	2	3	Teras	Bahçe		
Soyunma Odaları	50		50							
Sauna-Hamam	500		500							
Havuz - Sirkülasyon	750									750
Toplantı ve Balo Salonları	Kişi	Alan (m ²)	-1	0	1	2	3	Teras	Bahçe	
Teras Cafe ve banquet	1.250	1.500								1500
Toplantı Odası 1	67	80		80						
Toplantı Odası 2	58	70		70						
Toplantı Odaları Fuaye	100	120		120						
Balo & Konferans Salonu	625	750		750						
Balo Fuaye	208	250		250						
DİĞER ALANLAR	Alan (m ²)	-1	0	1	2	3	Teras	Bahçe		
İdare Bölümü	600		600							
Mutfaklar	550		550							
Çamaşırhane	500		500							
Atölyeler	350		350							
Servis Alanları + Sirkülasyon	3.733		1.500	750	494	494	494			
Otopark	33	216	7.039	7.039						
Toplam			34.890	12.359	4.944	4.944	4.944	4.944	1.500	1.250

Tablo 4.21 Kadırga İlkokul OTELİ - 4 Kat İmar

Otel varsayımları		
Otel Gelir Varsayımları		
Ortalama Doluluk	65%	
Günlük Otel Oda Fiyatı	250	
REVPAR	162,5	
İşletme Gelirleri (000 \$)		
Oda	25.801	Toplam Gelirlerin %60'ı
Yiyecek İçecek	12.900	Toplam Gelirlerin %30'u
Diğer	4.300	Toplam Gelirlerin %10'u
Toplam	43.002	
Departman Giderleri (000 \$)		
Oda	7.740	Toplam Oda gelirlerinin %30'u
Yiyecek İçecek	6.450	Toplam Yiyecek içecek gelirlerinin %50'si
Diğer	1.720	Toplam diğer gelirlerin %40'ı
Toplam	15.911	
Yönetim Giderleri (000 \$)		
Yönetim	2.580	Toplam Gelirlerin %6'sı
Reklam ve Pazarlama	1.290	Toplam Gelirlerin %3'ü
Bakım Onarım	1.075	Toplam Gelirlerin %2,5'i
Enerji ve su (HLP)	1.290	Toplam Gelirlerin %3'ü
Toplam	6.235	
Sabit Gideler (000 \$)		
Emlak Vergisi	65	Toplam Gelirlerin %0,15'i
Sigorta	236	Toplam Yatırım Değerinin %0,5'i
İşletmecii ücreti 1	1.290	Temel Ücret, Toplam Gelirin %3'ü
İşletmecii ücreti 2	1.472	Başarı Primi, Net Gelirin %8'i
Toplam	3.063	
Diğer Giderler (000 \$)		
Yenileme Giderleri	860	Toplam Gelirin %2'si
Net Gelir (000 \$)	16.932	
Otel Yatırım Maliyetleri		
Yatırım Giderleri (Hard Costs) (000 \$)		
Otel Yerüstü İnşaatı	30.408	1.350 \$/m ²
Otel Yer altı inşaatı	9.337	1.755 \$/m ²
Otopark	2.677	380 \$/m ²
Peysaj	555	90 \$/m ²
Toplam	42.976	
Yatırım Giderleri (Soft Costs) (000 \$)		
Mimarlık	2.149	Yatırımın (Hard Cost) %5'i
Proje Yönetimi	2.149	Yatırımın (Hard Cost) %5'i
Açılış Öncesi Giderleri	1.107	İlk Yıl giderlerinin %5'i
Sigorta	61	Yatırımın (Hard Cost) %5'i
Beklenmeyen Giderler	1.418	Toplam Yatırımın %3'ü
Toplam	6.885	

435 odalı Otel, aşağıdaki nakit akışı tablosunda görüldüğü üzere yılda yaklaşık 43 milyon dolar ciro ve 16,9 milyon dolar net gelir elde etmektedir.

Tablo 4.22 Kadirga İlkokul OTELİ - 4 Kat İmar

Otel İşletmesi Nakit Akışı					
	Yıl 0	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4
Ortalama Doluluk	0%	0%	65%	65%	65%
Günlük Otel Oda Fiyatı	0	0	250	250	250
REVPAR	0	0	162,5	162,5	162,5
İşletme Gelirleri (000 \$)					
Oda	0	0	25.801	25.801	25.801
Yiyecek İçecek	0	0	12.900	12.900	12.900
Diğer	0	0	4.300	4.300	4.300
Toplam Yıllık Gelir	0	0	43.002	43.002	43.002
Terminal Value					227.460
Toplam	0	0	43.002	43.002	270.461
Departman Giderleri (000 \$)					
Oda	0	0	7.740	7.740	7.740
Yiyecek İçecek	0	0	6.450	6.450	6.450
Diğer	0	0	1.720	1.720	1.720
Toplam	0	0	15.911	15.911	15.911
Yönetim Giderleri (000 \$)					
Yönetim	0	0	2.580	2.580	2.580
Reklam ve Pazarlama	0	0	1.290	1.290	1.290
Bakım Onarım	0	0	1.075	1.075	1.075
Enerji ve su (HLP)	0	0	1.290	1.290	1.290
Toplam	0	0	6.235	6.235	6.235
Sabit Gideler (000 \$)					
Emlak Vergisi	0	0	65	65	65
Sigorta	0	0	236	236	236
İşletmeci ücreti 1	0	0	1.290	1.290	1.290
İşletmeci ücreti 2	0	0	1.472	1.472	1.472
Toplam	0	0	3.063	3.063	3.063
Diğer Giderler (000 \$)					
Yenileme Giderleri	0	0	860	860	860
Yatırım Giderleri (Hard Costs) (000 \$)					
Otel Yerüstü İnşaatı	9.122	21.286	0	0	0
Otel Yer altı inşaatı	2.801	6.536	0	0	0
Otopark	803	1.874	0	0	0
Peysaj	166	388	0	0	0
Toplam	12.893	30.083	0	0	0
Yatırım Giderleri (Soft Costs) (000 \$)					
Mimarlık	645	1.504	0	0	0
Proje Yönetimi	645	1.504	0	0	0
Açılış Öncesi Giderleri		1.107	0	0	0
Sigorta	14	47	0	0	0
Beklenmeyen Giderler		1.418	0	0	0
Toplam	1.303	5.581	0	0	0
İndirilemeyen KDV					
Yatırım Dönemi KDV Harcaması	(1.278)	(3.210)	0	0	0
İşletme Dönemi ödencek KDV	0	0	3.870	3.870	3.870
İşletme Dönemi İndirilecek KDV	0	0	(2.995)	(2.995)	(2.995)
Toplam	(1.278)	(3.210)	875	875	875
Net Gelir (000 \$)	(15.474)	(38.874)	17.807	17.807	245.267

Tablo 4.23 Kadirga İlkokul OTELİ - 4 Kat İmar

Otel Değerlemesi					
5 Yıllık Finansal Varsayımlar					
5 Yıllık Iskonto Oranları	20,00%				
"0" Risk Primi	5,80%	5 Yıllık EUROBOND TC. (Ülke riski dahildir.)			
Yatırım Risk Primi	10,00%	Arazi alımında arazi bedelini tayin eder			
Likidite Risk Primi	2,00%	Likidite Riski			
Spesifik Risk Primi	2,20%	İşletme Riski			
	Yıl 0	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4
Net Gelir (000 \$)	(15.474)	(38.874)	17.807	17.807	245.267
NPV - Arazi Satış Bedeli	93.083				
Arazi satış dahil nakit akışı	(108.557)	(38.874)	17.807	17.807	245.267
NPV	51.719				
IRR (proje)	20%				
Opinion Of Value Report Arazi Satış Bedeli \$93.082.732 Doksan Üç Milyon Seksen İki Bin Yedi Yüz Otuz İki ABD DOLARI					
	Yıl 0	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4
Net Gelir (000 \$)	(15.474)	(38.874)	17.807	17.807	245.267
NPV - Proje Değeri	144.802				
Opinion Of Value Report Proje Değeri \$144.801.849 Yüz Kırk Dört Milyon Sekiz Yüz Bir Bin sekiz Yüz Kırk Dokuz ABD DOLARI					

4.4.2.2. İkinci varsayım (3 kat imar)

Bu varsayımda ilk varsayım ile aynı şartları öngörerek hazırlanmış yerin altı otopark olarak hazırlanmış ancak yer üstü imarı 3 kat ile sınırlandırılmıştır. Gelir ve gider tahminleri aynı paralelliktedir. Yatırım birim maliyeti ilk varsayım ile aynı alınmıştır.

Tablo 4.24 Kadirga İlkokul OTELİ - 3 Kat İmar

Otel Alan ve Kapasiteleri									
Arazi									
Arazi Toplam	12.359 m²								
74-163-60 parsel	3.568 m²								
74-163-61 parsel	8.791 m²								
Hmaks	3 kat								
Taks	0,40								
Kaks	1,60								
Bina Oturum alanı	4.944 m²								
Yer Üstü	3	kat							
	14.831 m²								
Yer Altı	1 kat								
	12.359								
Toplam Kapalı alan	27.190 m²								
Prefabrik Kapalı Alan	1.000 m²								
Teras	1.500 m²								
Yeşil Alan	6.415 m²								
Otel Kapasite Alanları				Kat Planları					
YATAK ODALARI	Alan (m²)	Adet	Alan (m²)	-1	0	1	2	Teras	Bahçe
Standard Oda	35	300	10500						
Delux	52	20	1040						
Tek yatak Odalı Suit	75	10	750						
İki yatak Odalı Suit	128	1	128						
Kral Dairesi	305	0	0						
TOPLAM	38	331	12418		3.519	4.449	4.449		
GENEL MEKANLAR		Kişi	Alan (m²)	-1	0	1	2	Teras	Bahçe
Lobby			500		500				
Lobby Cafe Bar		167	200		200				
Restaurant		417	500						500
Dükkan 1 - Lobi			30		30				
Sağlık Merkezi (SPA)			Alan (m²)	-1	0	1	2	Teras	Bahçe
Soyunma Odaları			50		50				
Sauna-Hamam			500		400	100			
Havuz - Sirkülasyon			500						500
Toplantı ve Balo Salonları		Kişi	Alan (m²)	-1	0	1	2	Teras	Bahçe
Teras Cafe ve banquet		1.250	1.500					1500	
Toplantı Odası 1		67	80		80				
Toplantı Odası 2		58	70		70				
Toplantı Odaları Fuaye		100	120		120				
Balo & Konferans Salonu		417	500		500				
Balo Fuaye		208	250		250				
DİĞER ALANLAR			Alan (m²)	-1	0	1	2	Teras	Bahçe
İdare Bölümü			500		500				
Mutfaklar			500		400	100			
Çamaşırhane			400		400				
Atölyeler			250		250				
Servis Alanları + Sirkülasyon			2483		1.000	494	494	494	
Otopark	33	253	8.339		8.339				
Toplam			29.690	12.359	4.944	4.944	4.944	1.500	1.000

Tablo 4.25 Kadirga İlkokul OTELİ - 3 Kat İmar

Otel Varsayımları		
Otel Gelir Varsayımları		
Ortalama Doluluk	65%	
Günlük Otel Oda Fiyatı	250	
REVPAR	162,5	
İşletme Gelirleri (000 \$)		
Oda	19.632	Toplam Gelirlerin %60'ı
Yiyecek İçecek	9.816	Toplam Gelirlerin %30'u
Diğer	3.272	Toplam Gelirlerin %10'u
Toplam	32.721	
Departman Giderleri (000 \$)		
Oda	5.890	Toplam Oda gelirlerinin %30'u
Yiyecek İçecek	4.908	Toplam Yiyecek içecek gelirlerinin %50'si
Diğer	1.309	Toplam diğer gelirlerin %40'ı
Toplam	12.107	
Yönetim Giderleri (000 \$)		
Yönetim	1.963	Toplam Gelirlerin %6'sı
Reklam ve Pazarlama	982	Toplam Gelirlerin %3'ü
Bakım Onarım	818	Toplam Gelirlerin %2,5'i
Enerji ve su (HLP)	982	Toplam Gelirlerin %3'ü
Toplam	4.745	
Sabit Gideler (000 \$)		
Emlak Vergisi	49	Toplam Gelirlerin %0,15'i
Sigorta	188	Toplam Yatırım Değerinin %0,5'i
İşletmeci ücreti 1	982	Temel Ücret, Toplam Gelirin %3'ü
İşletmeci ücreti 2	1.120	Başarı Primi, Net Gelirin %8'i
Toplam	2.339	
Diğer Giderler (000 \$)		
Yenileme Giderleri	654	Toplam Gelirin %2'si
Net Gelir (000 \$)	12.877	
Otel Yatırım Maliyetleri		
Yatırım Giderleri (Hard Costs) (000 \$)		
Otel Yerüstü İnşaatı	23.397	1.350 \$/m ²
Otel Yer altı inşaatı	7.055	1.755 \$/m ²
Otopark	3.171	380 \$/m ²
Peysaj	577	90 \$/m ²
Toplam	34.200	
Yatırım Giderleri (Soft Costs) (000 \$)		
Mimarlık	1.710	Yatırımın (Hard Cost) %5'i
Proje Yönetimi	1.710	Yatırımın (Hard Cost) %5'i
Açılış Öncesi Giderleri	843	İlk Yıl giderlerinin %5'i
Sigorta	49	Yatırımın (Hard Cost) %5'i
Beklenmeyen Giderler	1.129	Toplam Yatırımın %3'ü
Toplam	5.440	

331 odalı Kadirga Otelı aşağıdaki nakit akışı tablosunda görüldüğü üzere yılda yaklaşık 32,7 milyon dolar ciro ve 12,9 milyon dolar net gelir elde etmektedir.

Tablo 4.26 Kadirga İlkokul OTELİ - 3 Kat İmar

Otel İşletmesi Nakit Akışı					
	Yıl 0	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4
Ortalama Doluluk	0%	0%	65%	65%	65%
Günlük Otel Oda Fiyatı	0	0	250	250	250
REVPAR	0	0	162,5	162,5	162,5
İşletme Gelirleri (000 \$)					
Oda	0	0	19.632	19.632	19.632
Yiyecek İçecek	0	0	9.816	9.816	9.816
Diğer	0	0	3.272	3.272	3.272
Toplam Yıllık Gelir	0	0	32.721	32.721	32.721
Terminal Value					173.117
Toplam	0	0	32.721	32.721	205.837
Departman Giderleri (000 \$)					
Oda	0	0	5.890	5.890	5.890
Yiyecek İçecek	0	0	4.908	4.908	4.908
Diğer	0	0	1.309	1.309	1.309
Toplam	0	0	12.107	12.107	12.107
Yönetim Giderleri (000 \$)					
Yönetim	0	0	1.963	1.963	1.963
Reklam ve Pazarlama	0	0	982	982	982
Bakım Onarım	0	0	818	818	818
Enerji ve su (HLP)	0	0	982	982	982
Toplam	0	0	4.745	4.745	4.745
Sabit Gideler (000 \$)					
Emlak Vergisi	0	0	49	49	49
Sigorta	0	0	188	188	188
İşletmeci ücreti 1	0	0	982	982	982
İşletmeci ücreti 2	0	0	1.120	1.120	1.120
Toplam	0	0	2.339	2.339	2.339
Diğer Giderler (000 \$)					
Yenileme Giderleri	0	0	654	654	654
Yatırım Giderleri (Hard Costs) (000 \$)					
Otel Yerüstü İnşaatı	7.019	16.378	0	0	0
Otel Yer altı inşaatı	2.117	4.939	0	0	0
Otopark	951	2.220	0	0	0
Peysaj	173	404	0	0	0
Toplam	10.260	23.940	0	0	0
Yatırım Giderleri (Soft Costs) (000 \$)					
Mimarlık	513	1.197	0	0	0
Proje Yönetimi	513	1.197	0	0	0
Açılış Öncesi Giderleri		843	0	0	0
Sigorta	11	38	0	0	0
Beklenmeyen Giderler		1.129	0	0	0
Toplam	1.037	4.403	0	0	0
İndirilemeyen KDV					
Yatırım Dönemi KDV Harcaması	(1.017)	(2.551)	0	0	0
İşletme Dönemi ödencek KDV	0	0	2.945	2.945	2.945
İşletme Dönemi İndirilecek KDV	0	0	(2.279)	(2.279)	(2.279)
Toplam	(1.017)	(2.551)	666	666	666
Net Gelir (000 \$)	(12.314)	(30.894)	13.542	13.542	186.659

Tablo 4.27 Kadirga İlkokul OTELİ - 3 kat imar

Otel Değerlemesi					
5 Yıllık Finansal Varsayımlar					
5 Yıllık İskonto Oranları	20,00%				
"0" Risk Primi	5,80%	5 Yıllık EUROBOND TC. (Ülke riski dahildir)			
Yatırım Risk Primi	10,00%	Arazi alımında arazi bedelini tayin eder			
Likidite Risk Primi	2,00%	Likidite Riski			
Spesifik Risk Primi	2,20%	İşletme Riski			
	Yıl 0	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4
Net Gelir (000 \$)	(12.314)	(30.894)	13.542	13.542	186.659
NPV - Arazi Satış Bedeli	69.199				
Arazi satış dahil nakit akışı	(81.513)	(30.894)	13.542	13.542	186.659
NPV	39.258				
IRR (proje)	20%				
Opinion Of Value Report Arazi Satış Bedeli \$69.199.234 Yüz Otuz Milyon Dört Yüz Kırk Dört Bin Beş Yüz Seksen Bir ABD DOLARI					
	Yıl 0	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4
Net Gelir (000 \$)	(12.314)	(30.894)	13.542	13.542	186.659
NPV - Proje Değeri	108.458				
Opinion Of Value Report Proje Değeri \$108.457.605 Yüz Doksan Dört Milyon Beş Yüz Elli Sekiz Bin Beş Yüz Kırk Yedi ABD DOLARI					

konaklama tesisine uygunluğu incelenmesi gerekmektedir. İyi bir mimari çalışma ile güzel butik bir otele dönüştürülebilir. Ancak sürecin anıtlar kurulu ayağı açısından çok titiz bir restorasyon çalışması yürütülmesi gerekmektedir. Toplam da yaklaşık 15-20 bin m² arası bir kapalı alan elde etmek mümkün olacaktır. Ancak bu yapının tamamının mimari açıdan konaklama alanına uygunluğu anlamına gelmemektedir. Konaklama tesisine nasıl dönüştürülebileceğine dair çalışmayı bir mimarın yönlendirmesi ile yapmak uygun olacaktır. Ancak yukarıdaki uydu fotoğraflarında ve aşağıdaki resimde de görüldüğü üzere taşınmaz hem konum hem de manzarası itibariyle konaklama tesisine dönüştürülmesi son derece uygun gözükmektedir.



şekil 4.15: Sultanahmet Meslek ve Marmara Üniversitesi Rektörlük Binası
(Kaynak: Payitahtı Zemin Eminönü Bir Dünya Başkenti.)

Gazetelerde çeşitli zamanlarda buranın otele dönüştürülmesi gerektiği ile ilgili söylemler çıkmasına rağmen şu ana kadar her hangi bir girişimde bulunulmamıştır. Diğer taraftan, üstünde yer alan yapıların yıkılarak altında yatan hipodromun tekrar ihya edilmesi ile ilgili çeşitli kurumların çalışmaları da mevcuttur. Bununla ilgili en son 2005 yılında Rotary kulübü de bir çalışma yürütmüştür.

Wowturkey internet sitesinde belirtildiği üzere Tarihi Kılıhane binası, Bizans döneminde ordunun savaş araç gereçlerinin yapıldığı bir imalathane olan yapı Fatih devrinde, 1454'te Gedik Ahmet Paşa'nın teşvikiyle burada bir kılıç imalathanesi

kurulmuştur. I. Mahmut dönemi sadrazamlarından Yeğen Mehmet Paşa kılıçhane binasını, yeniçerilerin elbiselerinin hazırlandığı bir dikimhaneye dönüştürmüştür. Yapı 4 Eylül 1868'de Mithat Paşa tarafından İslahi Sanayi mektebi olarak düzenlenmiştir.

Taşınmaz içerisinde yer alan eski kılıçhane binası şu an Cumhuriyet Eğitim Müzesi olarak kullanılmaktadır. 1998 yılında hizmete açılan müzede Atatürk'ün Türk harflerini ilk kez yazdığı karatahta, Cumhuriyet öncesiyle ilgili resimler, okul künye defterleri, çeşitli dönemlere ait diplomalar, karne ve sicil defterleri, öğretmen okulu diplomaları, okullarla ilgili belgeler, gazete kupürleri, madalyalar ve eğitim araçları sergilenmektedir.



Şekil 4.16: Marmara Üniversitesi Rektörlük Binası
(Kaynak: www.wowturkey.com)

Wowturkey internet sitesinde belirtildiği üzere, 1867 de Meslek sanat yüksek okulunun kurulduğu Marmara Üniversitesi Rektörlük Binası 1894 büyük İstanbul depremini takiben o zamanki saray mimarı Raimondo D'aronco tarafından restore edilir. Bina, Sanayi mektebi, yeniçeri müzesi ve Ziraat, Maadin ve Orman Nezareti tarafından müştereken kullanılmıştır. 1925'te İstanbul Ticaret Mektebi buraya nakledilmiştir. 1976 yılında, Eğitim yaşıntısının 100. yılı anısına Marmara Üniversitesi olur. 1977 yılı anarşi döneminde çıkan bir yangınla yanan bina sonra tekrar restore edilir ve yukarıdaki resimde görülen bugünkü halini almıştır.

Üzerinde yer alan tescilli yapıların yanı sıra bu taşınmaz yer altı kültürel varlıkları açısından da oldukça zengindir. Sfendon, Roma dönemi yapılarından biri olan

hipodromun ayakta kalan en önemli parçasıdır. Eserin içinde her biri farklı noktalara açılan dehlizler ve yüzlerce galeri bulunmaktadır. Yapının inşaatına İsa'dan sonra 2. yüzyılda başlanmış, I. Konstantin döneminde 4. yüzyılda bitirilmiştir. Sfendon'un günümüze kalmış son kısmı aşağıdaki resimde de görüldüğü üzere Sultanahmet Meslek Lisesinin altında yer almaktadır.



Şekil 4.17: Sfendon ve Sultanahmet Meslek Lisesi

Kaynak: www.wowturkey.com

4.5.2. Postane-i Amire Binası

İstanbul'un Eminönü ilçesindeki Sirkeci semtinde yer alan Türkiye'nin en büyük postane binasıdır. Wowturkey internet sitesinde belirtildiği üzere, Posta Telgraf Nezaret Binası olarak 1909 yılında mimar Vedat Tek projesiyle inşa edilen görkemli bina, dört katlıdır. 3 bin 200 metrekarelik yapı içerisinde 3 kat boyunca yükselen dikdörtgen bir orta mekân ve bunu çevreleyen odalar bulunmaktadır. Günümüzde İstanbul PTT Başmüdürlüğü olarak hizmet vermekte, giriş katında ise tam teşekküllü bir postane şubesi yer almaktadır.

Postane-i Amire binasının gayet okunaklı bir planı vardır. Geniş bir sirkülasyon koridoru, ortadaki büyük merkezi holü dolanır; köşelerde anıtsal merdivenler vardır. Çelik makaslarla taşınan ve renkli camla örtülü büyük hol, yapının halka açık prestij mekânıdır. Sultan'a ve Nazıra ait zengin bezemeli prestij mekânları ise aşağıdaki resimde de görüldüğü üzere yapı kitlesinin iki ucunda yükselen kuleli bölümlerdedir.

Yapı kendi başına çok güzel bir bina olmasına karşın, konaklama tesisine dönüşebilmesi için oldukça ufak ölçeklidir. Ancak şirin bir butik olarak faaliyet gösterebilecektir. Suit ve delüks odalardan oluşan yaklaşık 20-25 odalı bir otel haline dönüştürülebilecektir.



Şekil 4.18: Postane-i Amire Binası (Kaynak: www.wowturkey.com)

4.5.3. İl Tarım Müdürlüğü Eski Misafirhanesi

11 Kasım 2007 tarihli Milliyet gazetesinde Mehmet Demirkan'ın yazısında belirtildiği üzere Bizans'ın en eski sarayı sayılan Sultanahmet'teki Büyük Saray'ın (Palatium Magnum) son kalıntılarının üzerinde yer alan İl Tarım Müdürlüğü'nün eski misafirhanesi yerine yapılması düşünülen sosyal tesis projesi çalışmaları 2007 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin (İBB) tarafından başlatılmıştır. 7.000 m²'lik yeşillikler içerisindeki taşınmaz aşağıdaki uydu fotoğraflarında da görüldüğü üzere İstanbul Boğazı'nın Marmara Denizi girişini kuşbakışı görebilen bir konumdadır. Büyük Saray Mozaikleri Müzesi'nin hemen karşısında yer alan bu arazinin bir dönem At Müzesi olacağı belirtilmişti.

Bu restorasyon çalışması ile en azından işlevsiz atıl duran bir kamu binası, bölgeye hizmet edebilecek bir işlev kazanabilecektir. Yalnız bu arazinin yanında yer alan özel mülke ait otoparkın da benzer bir işlev kazandırılarak, belki de bu projeyele birleştirilmesi daha uygun olabilecektir. Her ne kadar kazandırılacak bu fonksiyon

mevcut işlevi olan otopark kadar gelir üretmeyecek olsa da bölge silüetine daha faydalı olacaktır.



Şekil 4.19: İl Tarım Müdürlüğü Eski Misafirhanesi

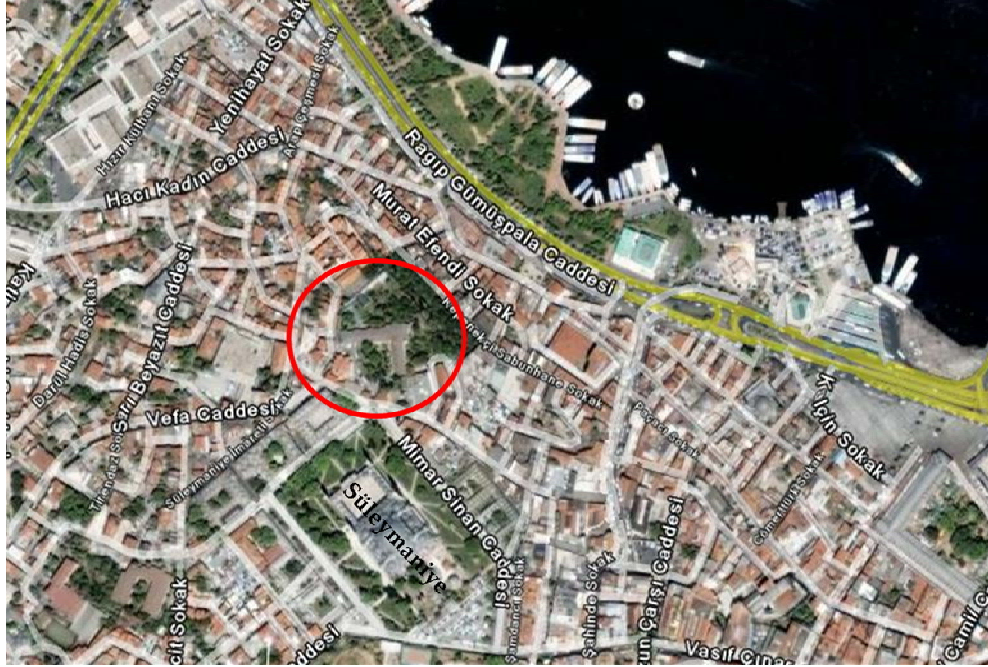
(Kaynak: Google Earth uydu fotoğrafları)

4.5.4 İstanbul Müftülük Binası ve İstanbul Üniversitesi Botanik Bölümü (Demirtaş Mahallesi Fetva Yokuşu Sokak, No:44 34460 Eminönü)

İstanbul Müftülük Binasının ve İstanbul Üniversitesi Botanik Bölümünün yer aldığı 96 pafta 494 ada 22 parselde yer alan 17.789 metrekare büyüklüğündeki taşınmaz, geçmiş tarihlerde Osmanlı'nın önemli makamlarına ev sahipliği yapmıştır. Wowturkey internet sitesinde belirtildiği üzere Ağa Kapısı olarak adlandırılan bu alan yeniçeri teşkilatının 1826'da kaldırılmasına kadar yeniçeri ağası'nın makamı olmaya devam etmiştir. 1827 yılında, Meşihat Dairesi (Şeyhülislamlık), Ağa kapısına nakledilmiştir. Cumhuriyet döneminde Şeyhü'l-İslâmlık lağvedilince Ağa kapısı İstanbul Müftülüğü'ne verilmiştir.

İstanbul Müftülüğü: Kullanılan mevcut bina Şeyhü'l-İslâm dairesinin fetvahane bölümüdür. Bu bölüm 1982-1985 yılları arasında tamamen yıktırılarak aslına uygun bir şekilde yeniden yaptırılmıştır.

Botanik Bahçesi: 1935 yılında İstanbul Üniversitesi Botanik Bahçesi adı ile hizmete giren bu alan her yıl 1000'den fazla Biyoloji lisans öğrencisinin eğitim ve öğretimine katkıda bulunmaktadır. Aşağıda müftülük binası ve botanik bahçesinin yer aldığı arazinin uydu fotoğrafları verilmiştir.



Şekil 4.20: Müftülük ve Botanik Bahçesi (Kaynak: Google Earth uydu fotoğrafları)

Suriçinde mevcut alanların sınırlı olması sebebi ile bu alanların daha verimli ve bölgenin ihtiyacına uygun olarak fonksiyonlandırılması gerekmektedir. Özellikle büyük arazilere ihtiyaç olunan botanik bahçelerinin daha uygun alanlarda daha kapsamlı olarak genişleyebilmesi gerekmektedir. Bunun en güzel örneği olan Belgrad Ormanları sınırları içerisinde Bahçeköy mevkiinde kurulmuş Atatürk Arberatumu İstanbul'un nadide alanlarındandır.

Mevcut bu alan her ne kadar turizm konaklama tesisine dönüşmeye uygunsa da yapının geçmiş yıllardaki fonksiyonları bu alanın bildiğimiz standart anlamdaki konaklama alanına dönüşmesine engel olabilecektir. Ancak, yine şehrin bir ihtiyacı olarak ortaya çıkan Arap turiste yönelik “İslami otel” olarak adlandırılan bir işleve dönüştürülebilir. Her ne olursa olsun burada yeni bir yapılaşma kesinlikle düşünülmemektedir. Sadece mevcut yapıların yeniden fonksiyonlandırılması düşünülmüştür.

4.5.5. Müze Kent İstanbul

Müze Kent çalışması çerçevesinde Sur-u Sultani olarak bilinen, içinde Topkapı Sarayı, Gülhane Parkı, Darphane, Alay Köşkü, Arkeoloji Müzesi'nin de bulunduğu tarihi yarımada'nın 'müze kent' olacağı çeşitli basın duyurularında ifade edilmiştir. Turizm Bakanlığından Prof. Dr. Mustafa İsen'in hazırladığı çalışmaya göre tren yolunun Yenikapı'ya taşınmasıyla birlikte denizle müze alanın bağlantısı kurularak Sirkeci Garı'nın bir sanat galerisine dönüştürülmesi hedeflenmiştir. Ayrıca Gülhane Parkı'nın, Saray'ın dış bahçesi haline getirilmesi, Alay Köşkü'nün müzeye dönüştürülmesi, tarih vakfına ait Darphane-i Amire Binalarının da Arkeoloji ve Topkapı Sarayı depolarındaki eserlerin sergileneceği bir alan haline getirilmesi tasarlanmıştır. Yine Sur-u Sultani sınırları içerisinde yer alan Milli Eğitim Basımevinin matbaacılık müzesine dönüştürülmesi, basımevi hangarlarının konservasyon merkezine dönüştürülmesi ve askeri binaların müze depoları haline getirilmesi tasarlanmıştır. Sahil yolu üzerinde yer alan Deri ve Tenasül Hastalıkları Hastanesi'nin de Topkapı Müzesi girişı ve müzenin idari binalarının yer aldığı bir yapıya dönüştürülmesi düşünülmüştür.



Şekil 4.21: Müze Kent İstanbul (Kaynak: www.wowturkey.com)

5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Tarihi yarımada'nın turizm açısından canlanması adına bölge tarihi dokusunun yaşatılması gerekmektedir. Bölge 3000 yıllık tarihi ile her köşesinde bir anıt eser barındırmaktadır. Zamanla işlevini yitirmiş bu yapıların çoğu yeni işlevler kazanamamaları nedeni ile çoğunlukla depo olarak kullanılmış ve köhneleşmeye terk edilmiş, zamanla da kaybolup gitmişlerdir. Bu nedenle yapıların restorasyonu koruma kullanma dengesi çerçevesinde dikkate alınmalıdır.

Bölgenin tam anlamıyla bir turizm bölgesi olarak değerlendirilebilirse, mevcut eserlerin korunması adına hem gelir sağlanmış olacaktır, hem de işlev kazandırılan yapılar, muntazaman bakım onarımdan geçirildikleri için yapıların ömrü uzayacaktır. Bu arada görselliğin son derece önemli olduğu turizm sektöründe çeşitli aydınlatmalar ile yapıların ihtişamı ortaya çıkartılacaktır.

Sultanahmet'te mevcut kamu binaları bu bölgedeki geliştirilebilecek turizm alanları için büyük fırsatlar taşımaktadır. Bu tez çalışmasında toplam 27 kamu taşınmazı belirlenmiştir. Bu taşınmazlardan 16 sı üzerinde çeşitli incelemeler yapılmış ve arasından seçilen 4 tanesi tüm detayları ile incelenmiş ve üzerinde geliştirilebilecek çeşitli konaklama tesisleri ile bugünkü değeri tespit edilmiştir. Diğer taşınmazlar ile ilgili de bir yön haritası çizilmiş ve olası kullanım şekilleri tartışılmıştır.

Bu alanda geliştirilecek turizm amaçlı tesis geliştirmesine yönelik hukuki bir araştırmaya gidilmiş ve hukuki zemin içerisinde konu detaylıca anlatılmıştır. Bunun dışında bölgenin mevcut plan durumu ile ilgili bilgi verilmiş ve bu alanda gayrimenkul geliştirme sürecinde izinler başlığı altında izlenecek izinler süreci tarif edilmiştir.

Değerlemeye konu dört gayrimenkul, Adliye Sarayı Binası, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Kadirga Meslek Lisesi, ve Kadirga İlkokulu ve öğrenci yurdu, detaylı olarak incelenmiştir. Bu taşınmazların imar dosyaları, tapuları ve kat planları üzerinde çalışılmış, imar planları ile ilgili çıkartılan kararları ve anıtlar kurulu

kararları özenle incelenmiştir. 1/1000'lik ve 1/5000'lik planlar detaylıca incelenmiştir.

Yapılar prestij otelleri olarak değerlendirilmiş ve 5 yıldız standartları dikkate alınarak kapasite kullanım alanları çıkartılmıştır. Taşınmazlar ile ilgili net imar planları çıkartılmamış olması sebebiyle, yeni inşai faaliyet yapılmayacak olan Adliye Sarayı Binası ve Tapu ve Kadastro Binası hariç diğer iki taşınmaz için 2 ayrı imar izni kabulü üzerinden gidilerek 2 alternatifli değerlendirme çalışması yapılmıştır.

Tablo 5.1 Genel Özet

Değerleme Çalışmaları						
	Arazi Büyüklüğü	Oda Sayısı	Yatırım Bedeli (mio \$)	Yıllık Gelir (mio \$)	Arazi Değeri (mio \$)	Proje Değeri (mio \$)
Adliye Otel	13.830 m ²	356	57,68	66,15	163,45	243,39
Defter-i Hakaniye Otel	1.400 m ²	39	9,02	12,20	39,03	56,73
Kadırğa Meslek - Otel	12.574 m ²	441	53,33	43,59	95,92	148,45
Kadırğa İlköğretim - Otel	12.359 m ²	435	54,35	43,00	93,08	144,80

Adliye Binası'nın 2010 sonrasında ne olacağına dair çeşitli söylentiler yer almaktadır. Bu çalışmamızda Adliye Binası 356 odalı 5 yıldızlı delüks otel olarak değerlendirilmiş ve bu çerçevede değerlemesi yapılmıştır. Tabloda görüldüğü üzere taşınmazın otele dönüştürülmesiyle 243 milyon dolarlık değer elde edilmiş olacaktır.

Sultanahmet Tapu ve Kadastro Binası da Adliye Binası ile ortak işletilmesi öngörülerek bir değerlendirme çalışması yapılmış ve 39 delüks ve süit oda ile toplam 57 milyon dolar değer yaratacağı öngörülmüştür.

Kadırğa semtinde yer alan yaklaşık 12.500 m²'lik Kadirğa Meslek Lisesi arazisi ve 12.500 m²'lik Kadirğa İlkokulu ve Öğrenci Yurdu arazileri üzerine toplam 440'ar odalık 2 otel inşa edilmesi düşünülmüş ve böylelikle toplam 300 milyon dolar değer elde edileceği belirlenmiştir.

Değerlemeye esas teşkil edecek en önemli husus yapıların kullanım alanları ve işletme modelleri olmaktadır. Her ne kadar yapıların hepsi 5 yıldızlı otel olarak işletilecek olsalar da işletme modelleri ve işletmecileri değer üzerinde etkilere sahip olmaktadır. Bu çalışmada günümüz işletme değerleri dikkate alınmış ve üzerine iki yıllık iyimser bir etki ilave edilmiştir. Buna rağmen bu çalışmada değerlendirme esası olan "ihtiyat" elden bırakılmadan bu değerlere ulaşılmıştır. Gerekli düzenlemeler

neticesinde ve olumlu ekonomi koşullarında ihaleye çıkıldığı takdirde bu değerlerin üzerinde rakamlara satışlarının gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Ancak bu alanların her biri mevcut haliyle yatırımcı için hukuki risk taşımaktadır ve yapılaşma ve fonksiyon kazandırma konusunda gerekli izinler temin edilmeden çıkılan ihalelerde bu rakamlara ulaşmak mümkün olmayacaktır.

Sonuçta bu dört taşınmaz ile bölgede yaklaşık 400 milyon dolar gelir ve ilave 1.300 oda (3.000 yatak) konaklama kapasitesi elde edilmiş olacaktır. Elde edilen bu gelir ile Sultanahmet'te yer alan çeşitli tarihi ve kültürel zenginliğimizin ihya edilmesine imkân sağlanılabilecektir. Burada gerçek olan bir nokta da bu dört gayrimenkul dışında Sultanahmet ve çevresinde yer alan daha pek çok kamu taşınmazının yer aldığıdır. Bu tez raporu Sultanahmet'te yer alan bu yapıların tamamının incelenerek içlerinden dördünün detaylı olarak incelendiği bir çalışma olmuştur. Bu çalışma göstermektedir ki bu taşınmazlar ile bölgede 600 milyon dolarlık milli servet atıl olarak yatmaktadır.

Dikkate alınan yapılar dışında bölge dokusuna hizmet verebilecek konaklama tesisi, müze, restoran veya turistik dükkânlar gibi fonksiyonlar kazanabilecek nice irili ufaklı yapılar yer almaktadır. İlk sırada bu yapılar şöyle sıralanabilir:

- İstanbul Erkek Lisesi (eski Duyun-i Umumiye Binası)
- İl Milli Eğitim Müdürlüğü
- Ziraat Bankası Şubesi
- Sultanahmet Sağlık Ocağı
- Eski Mercan Sarayı
- Eski Postane – İş Bankası Bahçekapı Şubesi
- İto Binası, Sansaryan Han ve çevre binaları
- Sultanahmet Ticaret Meslek Lisesi
- Sultanahmet Çocuk Mahkeme Binası (Eski Askeri İdadi Binası)
- Cağaloğlu Anadolu Lisesi
- Vezirhan

Unutmamak gerekir ki Türkiye'nin kalbi İstanbul ve İstanbul'un kalbi Sultanahmet bölgesidir. Burada yapılan çalışmalar bölgenin toptan ihya edilmesine yönelik olmalıdır. Gelir üretecek alanlardan elde edilen gelir, bölge güzelliklerinin yeniden kazanılması için kullanılmalıdır. Çalışmada bahsi geçen konu her alanı otel yapalım anlayışından öte yapıların koruma kullanma dengesine göre en verimli şekilde fonksiyon kazandırılmasını hedeflemektedir.

KAYNAKLAR

3194 Sayılı İmar Kanunu, 2008. 18749 sayılı 09.05.1985 tarihli resmi gazete.

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2008. 18113 sayılı 23.07.1983 tarihli resmi gazete.

2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu, 2008. 17635 sayılı 16.03.1982 tarihli resmi gazete.

Arkitera. 2008. İstanbul'un Adalet Sarayları. <http://www.arkitera.com.tr>, Mart 2008.

Arkitera. 2004. Devlet Sultanahmet'ten çekiliyor, <http://www.arkitera.com/v1/haberler/2004/06/19/sultanahmet.htm>, Nisan 2008.

Byzantium 1200, 2008, 1200 yılları Bizans Dönemi Constantinapolis illüstrasyonları, <http://www.byzantium1200.com>, Mart 2008.

Berse, Enes, 2008. Kişisel Fotoğraf Arşivi.

Colliers Resco. 2008. Pazar Raporu 2008, İstanbul.

Caklovica, M., 2008. İMP Tarihi Yarımada Planlama Bölümü, Kişisel Görüşme.

Çağlayan, Hasan, 2008. Astay Gayrimenkul Otel Geliştirme ve Varlık Yönetimi Uzmanı, Kişisel Görüşme.

Er, Nevzat, 2008. Eminönü Belediye Başkanı, Kişisel Görüşme.

Google Earth, 2008. İstanbul Uydu Fotoğrafları.

Gyoder., 2007. Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler 2015, İstanbul.

Gyoder., 2007. Yönetici Raporu 2007, İstanbul.

Halkekspertiz, 2008. Değerleme Yöntemleri, <http://www.halkekspertiz.com/degerleme.htm>, Nisan 2008.

İl Turizm Müdürlüğü, 2008. Kişisel Yazışma.

İMP., 2007. İstanbul il çevre düzeni planı, İstanbul.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2003, Tarihi Yarımada Eminönü Fatih Nazım İmar Planı Raporu, Matbaa, İstanbul.

Kadırga Endüstri Meslek Lisesi., 2008. saha araştırması <http://www.kadirga.k12.tr>.

- Karasu, Mustafa**, 2008. Eminönü Belediyesi İmar Müdürü ve Anıtlar Kurulu Üyesi, Kişisel Görüşme.
- Maliye Bakanlığı**, 2008. Pazar Verileri, <http://www.maliye.gov.tr/>, Şubat 2008.
- Ortaylı, İ., Engin, V. ve Afyoncu, E.**, 2008. Payitahtı Zemin Eminönü Bir Dünya Başkenti, Eminönü Belediyesi.
- Orta, Elif**, 2006. İmar Hukukunda Plan Hiyerarşisi ve Planların Çatışması, Legal Yayıncılık San.
- Öztürk, Atilla**, 2008. Astay Gayrimenkul Genel Müdürü, Kişisel Görüşme.
- Pega Danışmanlık**, 2008. Pazar Raporu Mart 2008, İstanbul.
- Qualis Budget Bütçeleme**, 2008. İç verim oranı, www.qualisbudget.com, Haziran 2008.
- Soyuer, F. and Pamir, T.**, 2008. Turkey market overview, İstanbul.
- Soyuer, F.**, 2007. Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisansı Gayrimenkul Finansı Ders Notları.
- Şehir Plancıları Odası.**, 2008. İstanbul'un Demografik Yapısı, <http://www.spo.org.tr/>, Şubat 2008.
- T.C. İstanbul İl Müftülüğü**, 2008. Saha Araştırması, www.istanbulmuftulugu.gov.tr/index.php?Itemid=197&id=157&option=com_content&task=view - 25k, Şubat 2008.
- Türkiye İstatistik Kurumu**, 2007, Nüfus Verileri, <http://tuik.gov.tr>.
- Urban Land Institute (ULI) & PricewaterhouseCoopers (PWC)**, 2008. Emerging Trends in Real Estate Europe 2008, İstanbul.
- Wow Turkey**, 2007. İstanbul'daki Bizans ve Roma dönemi Sarayları, <http://www.wowturkey.com/forum/viewtopic.php?p=435952> - 22k, Şubat 2008.
- Wow Turkey**, 2005. Müzekent İstanbul (Tarihi Yarımada), <http://www.wowturkey.com/forum/viewtopic.php?p=182399> - 29k, Mart 2008.
- Wow Turkey**, 2007. Tarihi Binalar, <http://www.wowturkey.com/forum>, Mart 2008.
- Deloitte**, 2008. Turizm ve Eğlence Küresel Performans Değerlendirmesi, <http://www.deloitte.com/dtt/research/0,1015,cid%253D200528,00.html>, Mart 2008.

EK 1: Adliye Sarayı Tapusu (Kaynak: Sultanahmet Adliyesi)

D.K. 2 11.2.274

İl		İstanbul		Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ				FOTOĞRAF		
İlçesi		Eminönü								
Bocağı		..								
Mahallesi		Bıstık Dışık								
Köyü		..								
Sokağı		Ad Meydanı								
Merkii										
Verginin		G. Safi	Vergi	Satış	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü		
Genel		Iradi	Kıymeti	Bedeli	No.	No.	No.	He.	M²	Dm²
Eski										
Yeni										
16					68	107	48		13830	50
		Vasfı <i>Batıçeli taşın bina</i>								
		Sınırı								
		İktisabı <i>Kadimen</i>								
		Sahibi <i>M. Hürriyet</i>								
		516-1271								
		GAYRİMENKULUN								
		GELDİSİ								
		Yevmiye	Cilt	Sahife	Sıra	Tarihi	GİTTİSİ			
		No.	No.	No.	No.					
			18/1	46						
		Siciline uygundur								
		NOT: Mülkiyetin gayri ayal haklar ile varlıklar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.								
		Ambar Stok No: 129								
		Adliye Vek. Tahsis 79.960 Yev. 3943								

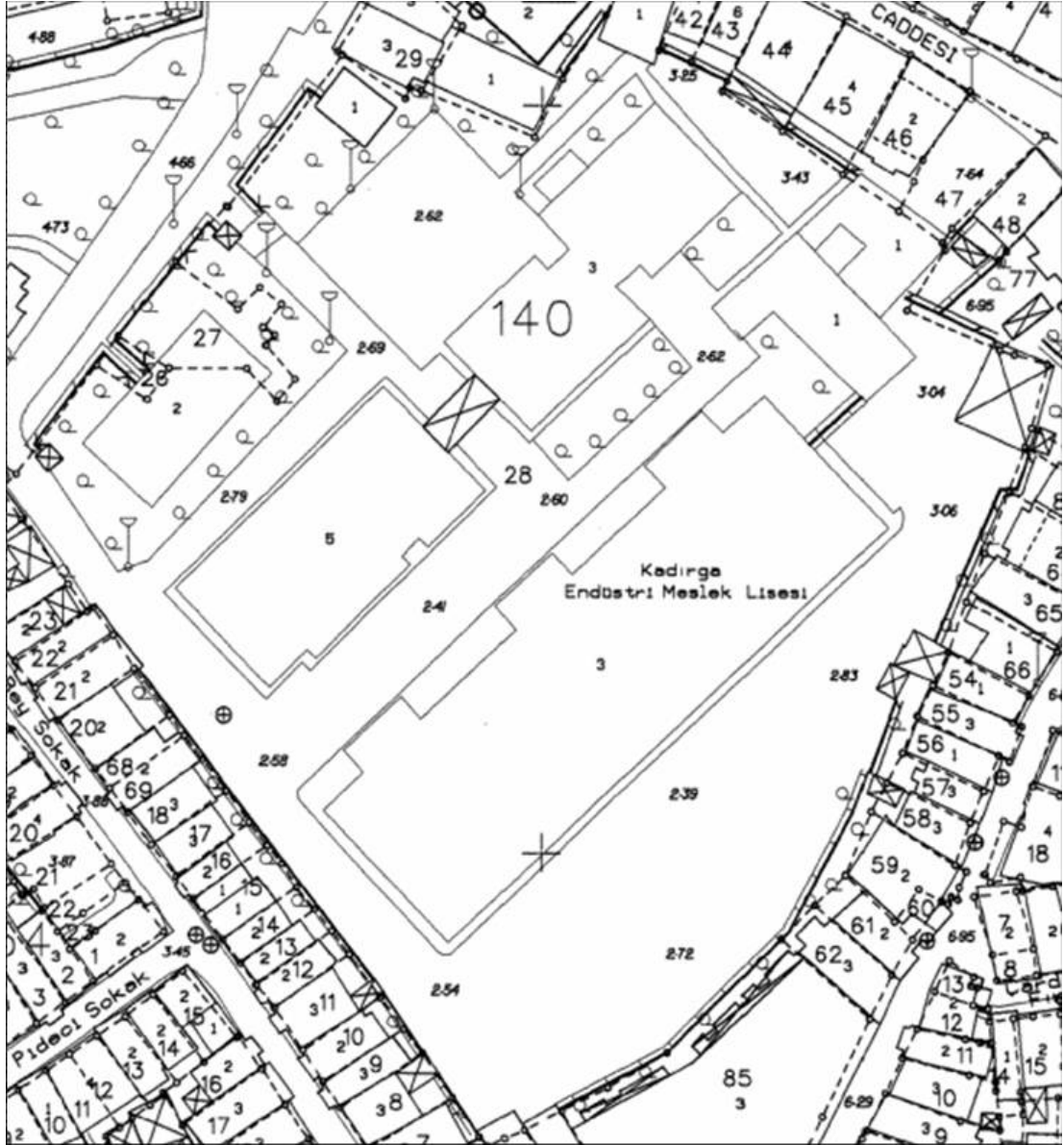
EK 2: Adliye Sarayı Haritası (Kaynak: Büyükşehir Belediyesi)



EK 3: Tapu ve Kadastro Binası Haritası (Kaynak: Büyükşehir Belediyesi)



EK 4: Kadirga Meslek Lisesi Haritası (Kaynak: Büyükşehir Belediyesi)



[illegible]

[illegible]

EK 7: Kadirga Meslek Lisesi Tapu (Kaynak: Eminönü Belediyesi İmar Arşivi)

İl	İSTANBUL				
İlçesi	EMİNOĞU				
Bucığı					
Mahallesi	KÜÇÜK AYASOĞA				
Köyü					
Sokağı	KADIRGA MEYDANI	TÜRKİYE CUMHURİYETİ		FOTOGRAF	
Neveki		TAPU SİGORTASI			
Vergi No.	G.Şifre	Yer	Pafta	Ada	Pafta
13	96	763	72	140	28
15	8250				
Yaz Ölçümü	He.	İk2.	Dm2.		
		12344	00		
Vasfı	Kullu ve bostan.				
Sınırı	Plân gibi Barınan Paftaya valî vak.				
İktisad	1920 hisse itibarıyla 72 ve 298 hissesi Kostî oğlu Yuvan (Yuvan) Teofanidis ve 298 hissesi Yuvan kızı Uraniya Turap ve 298 hissesi Yuvan oğlu Hristo Teofanidis ve 298 hissesi Yuvan oğlu Kostanti- nos Teofanidis ve 344 hissesi Yorgi oğlu Biron Erman ve 156 his- sesi Maliye Hazinesi ve 156 hissesi Hristo oğlu Pavli uhtelerine de iken gıyın isalesinden dolayı 401000 liraya Maliye Hazinesi adına tescilli İstanbul 3. nolu İcra Memurluğunun 9/6/1958 gün vd. 958/934 sayılı yasılarından anlaşılmakla barmucibi iş'ar Ma- liye Hazinesi adına tescilli icra kalandı.				
Sahibi	Maliye Hazinesi				
G E L D İ S İ	Yası No.	Cilt No.	Sanife No.	Sıra No.	Tarihi
	2432		418		
G İ T T İ S İ	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarihi	
Siciline uygundur. İşbu suret kayda uygundur. 17/6/1958					
Kata gibidir. 14/3/1964					
Resmî mülkiyetinde Büretikim arıdır. Anas Co. Kay.					

EK 8: Kadirga Meslek Lisesi Plan Notu (Kaynak: Eminönü Belediyesi Arşivi)

 **T.C.**
İSTANBUL VALİLİĞİ
Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.07.4.DEF.0.34.06/ 158 / 34100100509
Konu : İmar Durumu

2005
26.05.2005

EMİNÖNÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Eminönü / İSTANBUL

TASINMAZ MALIN :

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: Eminönü
Mahalle Veya Köyü	: Küçük Ayasofya Mahallesi
Dosya No	: 8001
Mevkii	:
Cinsi	: Bostan Yeri
Yüzölçümü (m2)	: 12.344,00
Hazine Hissesi	: Tam
Pafta	: 72
Ada	: 140
Parsel	: 28

Yukarıda tapu bilgileri verilen ve mülkiyeti Hazine'ye ait olan taşınmazın,

Hangi tür plan içinde olduğunun (Çevre, Nazım, Bölge, Uygulama İmar Planı) ve ayrıca yapılaşma koşullarının bilinmesine gerek duyulmuştur.

Belirtilen taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama içinde ise yer aldığı plan örneğinin gönderilmesi ve yapı adasında kalıyorsa koşullarının belirtilmesi, şayet uygulama imar planı dışında kalıyor ise 1/25000 ölçekli nazım imar planında hangi amaca ayrıldığı belirtilmesi, suretiyle plan örneğinin gönderilmesini arz ederim.

İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ	İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ
SAYI	10432-10434
TARİH	30.05.05
İMZA	
KATİP	

Neriman AYDIN
Emlak Müdür Yrd.

İmar Müdürü

Faaliyet () : Ayrıntılı bilgi için irtibat:

[illegible]

EK 10: Kadırga İlkokulu Tapusu (Kaynak: Eminönü Belediyesi İmar Arşivi)

İl	İSTANBUL	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		FOTOĞRAF			
İlçe	EMİNOĞU						
Bucağı							
Mahallesi	ŞEHİRCİVAR						
Köyü							
Sokağı	KADIRGA MEYDANI						
Mevkii							
Em. Vergi. Hes. No.	Satış Bedeli	Pafca No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
		74	163	60	He.	M ² . Dm ² .	
						3568 75	
GAYRİMENKULÜN	Vasfı	KADIRGA MEKTEPİ					
	Sınırı	Planı gibidir.					
	İktisabı	ZAVİİNDEN.					
	Sahibi	İSTANBUL VALİLİĞİ					
GELDİSİ		Yevmi. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarih	GİTTİSİ
Cilt No.		274		370		12.02.1954	Cilt No.
Sayfa No.		Siciline Uygundur. 1.2.1954 BE TAPU SİCİLİ NOT : Mülklerin devri için hususî tasdikler için bu senedle müteahhüt olunur.				Sayfa No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarihi	1.8.					Tarihi	

Dünya Akademi Yayıncılık Merkezi Matbaası - Ankara

[illegible]

T.C. EMİNÖNÜ MERKEZ İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar Müdürlüğü		İsim : İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü Adres : Kadırga İlköğretim Okulu Eminönü/İst	
Sayı : 2006/543 Günü :		İlgili : 23. / 2. / 2006 Tarih ve 2006/543 Sayılı Yazıya Karşılıktır. Dilekçe	

İmar durumu ve inşaat şartları mer'î İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak boş Arsa içine aşağıda gösterilmiştir. Bu İmar Durumu ile yalnız Proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapıldıktan sonra İmar Planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.

Proje ile muracaat esnasında [SKİ Gnl. Müdürlüğünce tasdikli] Fosseptik veya Kanallı Projesi, Tapudan alınacak Röperli Kroki, Harita Müdürlüğünden alınacak İmar İstikamet Rölöyesi, Blok ebhatları, ön arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları ile icabeden yerlerden muhtelif En-Boy kesitleri, İst. Yatırım projesi ve rapor eklenmektedir.

*21.05.2005 Tasdik Tarihli 1/1000 ölçekli Tarihî Yanmada Koruma Amaçlı İmar Planı notlarına göre uygulama yapılacaktır.

*Parsel Eminönü Jeolojik Yerleşime Uygunluk Haritasında (AJE) Ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt gerektiren alanda kalmaktadır.

*Bitişindeki eski eserlerden dolayı Koruma Kurulundan Kararı alınması gerekmektedir.

*Plan notlarının C-1-3 maddesine göre avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

*Parseldeki tevhit, terkin, ifraz ve satınalma (A-B kısımları) işlemleri uygulama aşamasında tamamlanacaktır.

*Plan notu ektedir.

*Plan notu C-1-4 maddesine göre her 25m2 için bir ağaç dikilecektir.

MER'İ İMAR PLANI		Bina Yüksekliği : Hmaks=3 Kat İnşaat Nizamı : AYRIK	
Bina Derinliği : Avan Proje (Bina Sahası) TAKS : 0,40			
On Bahçe Mesafesi : Maksimum Bina Yaklaşma Sınırı 5mt (İnşaat Sahası) KAKS:1,20 Yan Bahçe Mesafesi : Maksimum Bina Yaklaşma Sınırı 5mt Arka Bahçe Mesafesi : Maksimum Bina Yaklaşma Sınırı 5mt		İfraz : Cephe : Saha :	
Kot Alınacak Nokta : Plan Notu C3.4.1Md. Bölgesi : Kentsel Sit ve Tarihî Alanı			
Çatı katı : Yapılamaz Yapılabilir			

Adı : Eminönü Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

Tasdik Tarihi : 21.05.2005

Ölçeği : 1 / 1000

İlçesi : EMİNÖNÜ

Mahalllesi : Şehsuvar

Sokağı : Kadırga Meydanı

Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü
74	163	60		

a- İlköğretim Tesisleri Alanı

b- Konut - Konaklama Alanı

c- Çoluklu Alanı

d- Turizm Tesis Alanı

e- 3. Derece Koruma Alanı

f- 40-50 Rakımıdır.

g- Amme Hiz. ayrılan sahada

h- 5 yıllık programdır.

i- 5 yıllık programda değildir.

İMAR DURUMU İmar planı ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi. Adı Soyadı : <i>Şehin Özgür</i> Raportör : <i>Şehin Özgür</i> İmza : <i>Şehin Özgür</i> 23.12.2006	Adı Soyadı : İmar Durum Br. Şefi : <i>3.13.2006</i> İmza : <i>Şehin Özgür</i> 23.12.2006
--	--

Adı Soyadı : <i>İsmail KATAY</i> İmar Müdür Yardımcısı : <i>İsmail KATAY</i> İmza : <i>İsmail KATAY</i> 23.12.2006	Adı Soyadı : <i>Şehin Özgür</i> İmar Müdürü : <i>Şehin Özgür</i> İmza : <i>Şehin Özgür</i> 23.12.2006
--	---

ÖZGEÇMİŞ

2005 yılında Boğaziçi Üniversitesi İşletme bölümünden mezun oldu. İş hayatına ihracat firmasında yurt dışı sorumlusu olarak başlayan Enes Berse, 2005 yılından beri İstanbul Four Seasons Otellerinin mal sahibi Astay Gayrimenkul A.Ş.'de yatırım ve geliştirme uzmanı olarak çalışmaktadır. 2006 yılında Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programına başlamış ve 2008 yılında mezun olmuştur.