

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM
ANALİZİNİN ATAŞEHİR ÖRNEĞİNDE
UYGULAMASI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Alâ Dilara ÖZÇELİK**

Anabilim Dalı : Gayrimenkul Geliştirme

Programı : Gayrimenkul Geliştirme

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Ferhan GEZİCİ

OCAK 2010

**EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM
ANALİZİNİN ATAŞEHİR ÖRNEĞİNDE
UYGULAMASI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Alâ Dilara ÖZÇELİK
(516051002)**

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 25 Aralık 2009

Tezin Savunulduğu Tarih : 28 Ocak 2010

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Ferhan GEZİCİ (İTÜ)

Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Vedia DÖKMECİ (İTÜ)

Yrd. Doç. Dr. Elif ALKAY (İTÜ)

OCAK 2010

Eşime ve aileme,

ÖNSÖZ

Uzun bir döneme yayılan tez çalışmamın tamamlanmasında;

Öncelikle benden emeğini, zamanını esirgemeyen, tez çalışmam süresince bana her konuda destek olan tez danışmanım Sayın Ferhan Gezici'ye,

Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı kurucusu Sayın Vedia Dökmeci'ye,

Eğitim hayatım boyunca maddi ve manevi beni her zaman destekleyen annem Bahar ÖZÇELİK'e, babam Mehmet ÖZÇELİK'e, ablam Şebnem ÖZÇELİK'e,

Son olarak, bana her konuda destek olan, güç veren sevgili eşim, hayat arkadaşım Onur ÇAKMAKLI'ya sonsuz teşekkür ederim.

ŞUBAT, 2010

Alâ Dilara ÖZÇELİK
(Şehir Plancısı)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	v
İÇİNDEKİLER	vii
KISALTMALAR	ix
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xi
ŞEKİL LİSTESİ.....	xiii
EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİNİN ATAŞEHİR ÖRNEĞİNDE UYGULAMASI	xv
ÖZET.....	xv
IMPLEMENTATION OF HIGHEST AND BEST USE ANALYSIS AT THE CASE OF ATAŞEHİR.....	xvii
SUMMARY	xvii
1. GİRİŞ	1
1.1. Çalışmanın Amacı	1
1.2. Çalışmanın Kapsamı	1
1.3. Çalışmanın Yöntemi	2
2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	5
2.1. Gayrimenkul Değerleme ve Değerleme Yöntemleri.....	5
2.2. En Etkin Ve En Verimli Kullanım Analizi	7
2.2.1. En etkin ve en verimli kullanım analizinde sınama kriterleri	8
2.2.2. Fiziksel olarak mümkün olmak	8
2.2.3. Yasal olarak izin verilebilirlik testi	9
2.2.4. Finansal olarak yapılabilirlik testi	9
2.2.5. Azami düzeyde verimli olma	10
3. ATAŞEHİR BÖLGESİ'NİN OLUŞUMU VE GELİŞME DİNAMİKLERİ..	13
3.1 Anatepe Projesinin Ortaya Çıkışı.....	13
3.2 Gelişim Süreci ve Dinamikler	17
3.2.1 İstanbul metropoliten alanındaki işlev dağılımları.....	17
3.2.2 1999 Marmara depreminin Ataşehir'in gelişimine etkisi.....	27
3.2.3 Ataşehir'in ulaşım durumu ve yeni projelerin gelişime etkisi	28
3.2.4 Ataşehir'in ilçe olması	29
3.2.5 Ataşehir'in finans merkezi olması	32
3.2.6 Ataşehir'in emlak piyasası ve gelecek beklentileri.....	35
3.2.7 Bölüm sonucu	36
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ PAZAR ARAŞTIRMASI.....	37
4.1 Konut Sektörü Pazar Araştırması.....	37
4.2 Ofis Sektörü Pazar Araştırması.....	47
4.3 Otel Sektörü Pazar Araştırması	54
4.4 Bölüm Sonucu	59
5 ATAŞEHİR BÖLGESİ'NDE EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ UYGULAMASI.....	61

5.1	Alternatif 1 (Residence Modeli).....	65
5.2	Alternatif 2 (Ofis Modeli)	68
5.3	Alternatif 3 (Otel Modeli)	73
5.4	Bölüm Sonucu	77
6	SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	79
	KAYNAKLAR.....	83
	ÖZGEÇMİŞ.....	85
	EKLER.....	87

KISALTMALAR

AKP	: Adalet ve Kalkınma Partisi
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
FSM	: Fatih Sultan Mehmet
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
İFM	: İstanbul Finans Merkezi
LRT	: Light Rail System
MİA	: Merkezi İş Alanı
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi

ÇİZELGE LİSTESİ

Çizelge 3.1 : Anakent Projesi Daire Tipleri.....	16
Çizelge 3.2 : Anadolu ve Avrupa Yakalarında Nüfus ve Konut Sayılarının Karşılaştırması.....	18
Çizelge 3.3 : İstanbul Merkez Bölgelerinde Kullanım Tipleri, [12].....	20
Çizelge 3.44 : 1995 ve 2009 Onay Tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planı Merkez Kademelenmesi Açısından Karşılaştırılması, [12, 14].....	23
Çizelge 3.5 : Alt Bölge Mevcut Nüfusu-Meri Plan Nüfusu-Öneri Nüfus, [12]	25
Çizelge 4.1 : Konut Projeleri Özellikleri	45
Çizelge 4.2 : Residence Projeleri Özellikleri.....	46
Çizelge 4.3 : Konut Projeleri Özellikleri ve Birim M ² Fiyat Aralıkları	46
Çizelge 4.4 : Residence Projeleri Özellikleri ve Birim M ² Fiyat Aralıkları	47
Çizelge 4.5 : Anadolu Yakası Doluluk-Boşluk Oranları, [16]	51
Çizelge 4.6 : İstanbul'a Gelen Turist Sayısı, [18]	55
Çizelge 4.7 : İstanbul İlindeki Doluluk Oranlarının Tesis Tür ve Sınıflarına Göre Dağılımı, (URL-12).....	56
Çizelge 4.8 : İstanbul'da Yer Alan İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri, (URL-12)	57
Çizelge 4.9 : Anadolu ve Avrupa Yakasında Yer Alan 4 ve 5 Yıldızlı Oteller.....	58
Çizelge 5.1 : Proje Alanı ve Özellikleri.....	64
Çizelge 5.2 : Residence Alternatifi Varsayımları	65
Çizelge 5.3 : Residence Alternatifi Alan Hesaplamaları	66
Çizelge 5.4 : Residence Alternatifi Otopark Birim Alan Önerisi	66
Çizelge 5.5 : Residence Alternatifi İnşaat M ² Birim Maliyetleri	66
Çizelge 5.6 : Residence Alternatifi İnşaat Maliyetleri Hesabı	67
Çizelge 5.7 : Residence Alternatifi Diğer Maliyetler Hesabı	67
Çizelge 5.8 : Residence Alternatifi Birim Satış Değeri, Artış Oranı ve Residence Satılabilir Alanı	67
Çizelge 5.9 : Residence Alternatifi Nakit Akışı Tablosu	68
Çizelge 5.10 : Residence Alternatifi Değerleme Tablosu	68
Çizelge 5.11 : Ofis Alternatifi Otopark Adedi Önerisi.....	69
Çizelge 5.12 : Ofis Alternatifi Alan Hesaplamaları.....	69
Çizelge 5.13 : Ofis Alternatifi Otopark Birim Alan Önerisi	69
Çizelge 5.14 : Ofis Alternatifi İnşaat M ² Birim Maliyetleri	70
Çizelge 5.15 : Ofis Alternatifi İnşaat Maliyetleri Hesabı	70
Çizelge 5.16 : Ofis Alternatifi Diğer Maliyetler Hesabı.....	70
Çizelge 5.17 : Ofis Alternatifi Birim Kira Değeri, Artış Oranı ve Kiralanabilir Alanı	71
Çizelge 5.18 : Ofis Alternatifi Değerleme Tablosu	71
Çizelge 5.19 : Ofis Alternatifi Nakit Akışı Tablosu	72
Çizelge 5.20 : Otel Alternatifi Otopark Adedi Önerisi.....	73
Çizelge 5.21 : Otel Alternatifi 5 Yıldızlı Otel Özellikleri	73
Çizelge 5.22 : Otel Alternatifi İnşaat Alanı Hesaplamaları.....	74

Çizelge 5.23 : Otel Alternatifi Otopark Birim Alan Önerisi.....	74
Çizelge 5.24 : Otel Alternatifi İnşaat M² Birim Maliyetleri	74
Çizelge 5.25 : Otel Alternatifi İnşaat Maliyetleri Hesabı	75
Çizelge 5.26 : Otel Alternatifi Diğer Maliyetler Hesabı.....	75
Çizelge 5.27 : Otel Alternatifi Değerleme Tablosu	75
Çizelge 5.28 : Otel Alternatifi Nakit Akışı Tablosu	76
Çizelge 5.29 : Alternatifleri Sonuç-Özet Tablosu	77

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 3.1 : Ataşehir Yerleşim Planı	15
Şekil 3.2 : Ataşehir'den Görünüşler	15
Şekil 3.3 : Ataşehir'den Görünüşler	16
Şekil 3.4 : Hizmet Merkez Bölgeleri, [12]	19
Şekil 3.5 : İstanbul'da Mevcut Merkezlerin Konumu	21
Şekil 3.6 : 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Önerilen Alt Bölgeler, [12] ..	24
Şekil 3.7 : Planda Öngörülen Sektörel Dağılım, [12].....	25
Şekil 3.8 : Merkezi Bütünleşme Bölgesi, [12].....	26
Şekil 3.9 : Merkezlerde Kademelenme, [12]	27
Şekil 3.10 : Sanayi-Ticaret Alanları ve Ulaşım İlişkisi, [12]	29
Şekil 3.11 : 2009 Onay Tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planında Mevcut Havaalanları ve Önerilen Havaalanı, [12]	29
Şekil 3.12 : Ataşehir'in Konumunu Gösterir Kroki, (URL-3).....	30
Şekil 3.13 : Ataşehir'in Mahallelerini Gösterir Harita	31
Şekil 3.14 : Ataşehir Finans Merkezi Krokisi, (URL-7)	34
Şekil 4.1 : Kent Plus'tan Görünüşler, (URL-7)	38
Şekil 4.2 : Incity'den Görünüşler, (URL-7)	39
Şekil 4.3 : Ağaoğlu My World'den Görünüşler, (URL-7)	40
Şekil 4.4 : Star Gate Konutları'ndan Görünüşler, (URL-7).....	41
Şekil 4.5 : Uphill Court'tan Görünüşler, (URL-7)	42
Şekil 4.6 : Ataşehir Residence'tan Görünüşler, (URL-7).....	43
Şekil 4.7 : Flora Residence'tan Görünüşler, (URL-7)	43
Şekil 4.8 : Palladium Residence'tan Görünüşler, (URL-7)	44
Şekil 4.9 : Projelerin Genel Görünümü	45
Şekil 4.10 : 2008 ve 2009 Yılları 3.Çeyrek Dönemleri Karşılaştırması, [16]	48
Şekil 4.11 : İstanbul Ofis Piyasası Haritası, [16].....	49
Şekil 4.12 : Ofis Bölgeleri Yeni Tanımları, [17]	50
Şekil 4.13 : A Sınıfı Ofis Doluluk-Boşluk Oranları, [17]	50
Şekil 4.14 : B Sınıfı Ofis Doluluk-Boşluk Oranları, [17].....	51
Şekil 4.15 : Anadolu Yakası Ofis Binalarından Görünüşler	52
Şekil 4.16 : A Sınıfı Ofis Ortalama İstenen Kira Rakamları, [17]	52
Şekil 4.17 : B Sınıfı Ofis İstenen Kira Rakamları, [17].....	53
Şekil 4.18 : En Yüksek ve Düşük İstenen Kira Rakamları, [17].....	53
Şekil 4.19 : İstanbul'daki 5 Yıldızlı Otel Oda Sayısı Değişimi, [16].....	55
Şekil 4.20 : Bölgedeki Otellerin Konumunu Gösterir Harita	59
Şekil 5.1 : Batı ve Doğu Ataşehir 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	61
Şekil 5.2 : Çalışma Alanını Gösterir Harita.....	62

EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİNİN ATAŞEHİR ÖRNEĞİNDE UYGULAMASI

ÖZET

Şehir plancıları imar planı hazırlarken kamu yararı gözetmekte iken öte yandan hazırlanan planlar kentin ya da bölgenin gelişimini ve yatırım değerini etkilemektedir. Plancılar yatırım dağılımının dengeli bir şekilde gerçekleşmesini hedeflerken, gayrimenkul sahipleri en yüksek getiriye beklemektedirler.

Bu çalışma kapsamında son yıllarda hızla gelişim gösteren Ataşehir bölgesi ele alınmış olup, bölgede hangi yatırım kararının daha yüksek getiri sağlayacağını tespit etmek üzere en etkin ve en verimli kullanım analizi çalışması yapılmıştır. Bu çalışmada elde edilen sonuçlar, planlamaya girdi vermek, planlama ile gayrimenkul yatırımları arasında ilişki kurmak amacıyla kullanılabilir.

Birinci bölüm, tezin girişi olup çalışmanın amacı, kapsamı ve çalışmada kullanılan yöntemlerden bahsedilmiştir.

İkinci bölümde, gayrimenkul değerlendirme ve bu kapsamda en etkin ve en verimli kullanım analizi yöntemi incelenmiştir.

Üçüncü bölümde, örnek alan olarak seçilen Ataşehir'in oluşumu ve gelişme dinamikleri ve Ataşehir'deki gayrimenkul piyasası değerlendirilmiştir.

Dördüncü bölümde en etkin ve en verimli kullanım analizinde yararlanmak üzere pazar araştırması yapılmış olup, bölgedeki konut, ofis ve otel piyasası incelenmiştir.

Beşinci bölümde Ataşehir bölgesinde seçilen varsayımsal bir arsa üzerinde en etkin ve en verimli kullanım analizi çalışması uygulanmıştır.

Son bölümde çalışma sonucunda ortaya çıkan bulgular değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak, Ataşehir bölgesinde uygulanan en etkin ve en verimli kullanım analizi uygulamasında “residence” kullanımının, en az maliyet ile en yüksek kara ulaşılan kullanım tipi olduğu ortaya çıkmıştır. Ataşehir'in finans merkezi olma durumu ile gelecekte, önerilen alternatif kullanımların karlılık oranlarının değişebileceği öngörülmektedir. İstanbul İmar Yönetmeliği'ne göre “Ticaret” lejandı altında “residence, ofis, otel vb..” kullanımların inşa edilebilmesi ise planlama ve yatırımcı açısından geniş bir yelpaze sunsa da geliştirilen projelerin Ataşehir'in ihtiyaçları doğrultusunda gelişmesine olanak vermeyebileceği öngörülmektedir.

IMPLEMENTATION OF HIGHEST AND BEST USE ANALYSIS AT THE CASE OF ATAŞEHİR

SUMMARY

Urban planners respect the public interest while they prepare zoning plans and on the other hand the prepared plans affect the development and investment value of the city or the region. While the planners aim at providing balanced distribution of investments, real estate owners expect best return.

Ataşehir region, which is developing rapidly in recent years, has been discussed within the context of this study. Highest and best use analysis has been applied, in order to determine which investment decision will derive more income.

The aim and the scope of the study and the methods that have been used in the study are mentioned in the first section.

Real estate appraisal and highest and best use analysis method within this context are examined in the second section.

Formation and development dynamics of Ataşehir that is analysed as a pilot and its real estate market have been evaluated in the third section.

Market research has been made in order to utilize in highest and best use analysis and housing, office and hotel market are analysed in the fourth section.

Highest and best use analysis has been implemented on a hypothetical land selected on Ataşehir region in the fifth section.

Findings of the study have been evaluated in the last section.

In conclusion, residence use has been confirmed as a use type with minimum cost and the highest profit through applying the highest and best use analysis, implemented in Ataşehir region,. It has been predicted that profitability ratios of suggested alternative uses can change according to state of Ataşehir being a financial center. Although, construction of "residence, office, hotel, etc." under the "Trade" legand according to Istanbul Zoning Regulation provides a wide range in terms of planning and investors, it has been predicted that developed projects will not enable the development of Ataşehir in accordance with its requirements.

1. GİRİŞ

1.1. Çalışmanın Amacı

Gayrimenkul değerlendirme ve geliştirme sürecinde en etkin ve en verimli kullanım analizi bir mülkün fiziksel olarak yapılabilirliğini, yasal olarak izin verilebilirliğini, finansal olarak yapılabilirliğini sınaıa yöntemi ile azami düzeyde verimli olan kullanımın seçilmesini sağlamaktadır.

Çalışmada 1992 yılından beri çeşitli dinamikler ile büyük bir gelişim gösteren, günümüz planlama kararları ve yeni projeler ile daha da gelişeceği öngörülen Ataşehir bölgesinde pilot bir arsa seçilmiştir. Pilot arsanın seçiminde, bölgede yaygın olarak yapılan çeşitli yatırım türlerinin uygulanabileceği imar haklarına sahip olması hedeflenmiştir. Seçilen pilot arsa üzerinde, gayrimenkul geliştiricilere yatırım kararları açısından yol gösterici olan en etkin ve en verimli kullanım analizi çalışması yapılarak, gelişme gösteren Ataşehir bölgesinde hangi yatırım kararının daha uygun olacağının saptanması amaçlanmıştır.

En etkin ve en verimli kullanım analizi, gelişme dinamikleri olan Anatepe projesini, lüks konut projelerini, ofis ve ticari kullanımlarını da içine alacak şekilde çizilen çalışma alanı sınırı içerisinde varsayımsal olarak seçilen boş bir arsa üzerinde uygulanmıştır.

1.2. Çalışmanın Kapsamı

Bu çalışmanın kapsamında, Ataşehir bölgesinde 1998 yılında uydukent olma hedefi ile yola çıkılan Anakent projesinin bölgeye getirdiği gayrimenkul açısından etkileri, projenin yakın çevresine olan etkilerini ve bu etkiler sonucunda oluşan gayrimenkul yatırım türlerinin irdelenmesi amacıyla bölgede bir pilot arsa üzerinde en etkin ve en verimli kullanım çalışması yapılmıştır.

Altı ana bölümde oluşan tez kapsamında ilk bölümde tezin amacı, kapsamı ve yöntemi açıklanmıştır.

İkinci bölümde literatür çalışması yapılarak, gayrimenkul değerlemesi ve gayrimenkul yöntemleri, en etkin ve en verimli kullanım analizi uygulaması ve kriterleri açıklanmıştır. Çalışmada en etkin ve en verimli kullanım analizinin uygulanmasındaki amaç boş bir arsa üzerinde geliştirilecek 3 adet alternatif arasından azami düzeyde verimli olan alternatifi seçmektir.

Üçüncü bölümde Ataşehir bölgesinin oluşumu ve gelişme dinamikleri incelenmiştir. Ataşehir bölgesinin oluşumu ile ilgili Anatepe projesinin ortaya çıkışı anlatılmış, gelişme dinamikleri olarak;

- İstanbul metropoliten alanındaki işlev dağılımları,
- 1999 Marmara depremi,
- Ulaşım durumu ve yeni projeler,
- Ataşehir'in ilçe olması,
- Ataşehir'in finans merkezi olması,
- Emlak piyasası

başlıkları ele alınmıştır.

Dördüncü bölümde en etkin ve en verimli kullanım analizi çalışmasında yararlanmak üzere bölgedeki konut, ofis ve otel gayrimenkul piyasası incelenmiştir.

Beşinci bölümde belirlenen çalışma alanı içerisinde varsayımsal olarak seçilen pilot bir arsa üzerinde en etkin ve en verimli kullanım analizi çalışması uygulanmıştır.

Tezin son bölümü olan altıncı bölümde ise, Ataşehir bölgesinde uygulanan en etkin ve en verimli kullanım analizi çalışmasının sonuçları değerlendirilerek, Ataşehir'in gelişme dinamikleri ile ilişkisi irdelenmeye çalışılmıştır.

1.3. Çalışmanın Yöntemi

Ataşehir bölgesinde pilot bir arsa üzerinde en etkin ve en verimli kullanım analizi uygulamasının yapıldığı bu çalışmada, öncelikle literatür araştırması yapılarak gayrimenkul değerlemesi ve yöntemleri, en etkin ve en verimli kullanım analizi ve sına kriterleri incelenmiştir.

Çalışma bölgesi olan Ataşehir'in oluşumu ile ilgili araştırma yapılmış, daha sonra bölgenin gelişmesini sağlayan dinamikler belirlenmiştir. Söz konusu dinamikler

maddeler halinde anlatılarak, uydukent hedefi ile yola çıkılan Ataşehir projesinin, gelişimi ve mevcut durumu irdelenmiştir.

Çalışma kapsamında ele alınan pilot arsada kısa zamanda büyük gelişme gösteren Ataşehir bölgesinde en yüksek getiriye sağlayacak kullanımı tahmin etmek üzere en etkin ve en verimli kullanım analizi uygulaması yapılmıştır. En etkin ve en verimli kullanım analizi çalışmasında bölgede lüks konut projelerinin oluşması sebebi ile “residence” kullanımı, Ataşehir’in finans merkezi olma durumu ile bağlantılı olarak bölgede ofis talebinin artma ve 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında Ataşehir-Kozyatağı bölgesinin 1.derece merkez olma öngörüsüne dayanarak “ofis” kullanımı, Sabiha Gökçen Havalimanı’nın kapasite artırımı ile artacak turist sayısını karşılamak üzere ve finans merkezi olması durumunda gecelik konaklama sayısının artacak olması sebebi ile “otel” kullanımı olmak üzere 3 adet alternatif çalışması yapılmıştır. En etkin ve en verimli kullanım analizi uygulamasına veri teşkil etmesi açısından bölgede konut satış fiyatları, ofis kira fiyatları, otel oda fiyatları araştırılmıştır. Çalışma kapsamında kullanım alternatiflerinin öncelikle proje maliyetleri hesaplanmış, daha sonra elde edilecek gelirler ile maliyetler nakit akışı tablosunda gösterilerek getiri oranı hesaplanmış, getiri oranı indirgeme oranı ile iskonto edilerek net bugünkü değere ulaşılmıştır. Ortaya çıkan sonuçlar tezin sonuç bölümünde kentin gelişim dinamikleri ile birlikte değerlendirilmiştir.

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

2.1. Gayrimenkul Değerleme ve Değerleme Yöntemleri

Gayrimenkul Değerlemesi; tanım olarak, objektif ve tarafsız bir şekilde, bir gayrimenkule ilişkin nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi suretiyle söz konusu gayrimenkulün değerinin tespit edilmesi işlemidir. Bu değer maliyet bedeli olabileceği gibi pazar fiyatı, satış fiyatı da olabilmekte ve çeşitli yaklaşımlar kullanılarak bulunmaktadır [1].

Gayrimenkul değerlemesi birçok ticari işlemde gerekli olabilmektedir. Genel olarak, gayrimenkule ilişkin alım, satım, ipotek, vergi, sigorta veya inşaat durumu söz konusu olduğunda gayrimenkulün değer tespitinin yapılması gündeme gelmektedir.

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir. Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir değer unsursa, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. Pazar değeri bu standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır;

“Bir mülkü uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır” [1].

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında; emsal karşılaştırma yaklaşımı, (indirgenmiş nakit analizini de içeren) gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

Bununla birlikte Pazar Değeri kavramı, değereleme tarihinde gerçekleşmekte olan bir fiili işleme bağlı değildir. Pazar değeri daha ziyade Pazar Değeri tanımını oluşturan koşullar çerçevesinde değereleme tarihinde bir satışın gerçekleşeceği fiyatın bir tahminidir. Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımı çerçevesinde alıcının ve satıcının pazardaki diğer fırsatları ve alternatifleri araştırmak için yeterli zamanın olduğu ve resmi sözleşmeleri ile satış belgelerini hazırlamanın zaman alacağı gerçeğinden etkilenmeyen bir fiyatın temsilidir [2].

Gayrimenkul Değerelemenin 3 adet yöntemi bulunmaktadır;

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı
- Gelir İndirgeme (Kapitalizasyonu) Yaklaşımı'dır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı: Bir değer göstergesinin, değerelendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle tüketildiği bir prosedür dizisidir [1].

Maliyet Yaklaşımı: Bir mülkün tam mülkiyet hakkı değer göstergesinin, mevcut yapının aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ilave edilerek; ve toplam maliyetten amortismanı çıkarmak ve tahmini arazi değerini ilave etmek suretiyle tüketildiği işlemler dizisidir [1].

Gelir İndirgeme (Kapitalizasyonu) Yaklaşımı: Gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, bir mülkün yararlar üretme (genellikle gelir ve geri dönüş değerinin parasal yararları) ve bu yararları güncel bir değer göstergesine dönüştürme kapasitesini incelemek için kullandığı yöntemler, teknikler ve matematiksel prosedürlerden oluşmaktadır [3, 4].

Yukarıda belirtilen yöntemler boş arazi ve yapılandırılmış mülkler için uygulanmakta olup, bu yöntemler yalnızca gayrimenkulün değer tespitine yöneliktir. Gayrimenkul değereleme yöntemleri arasında gayrimenkul geliştiricilere en uygun yatırım tipini belirlemek üzere yol gösteren, boş arsa veya yapılandırılmış mülkler için de uygulanabilen en etkin ve en verimli kullanım analizi de yer almaktadır. Söz konusu çalışmada Ataşehir bölgesinde en uygun yatırım kararının tespiti hedeflenmekte olup, en etkin ve en verimli kullanım analizi yöntemi uygulaması seçilmiştir.

2.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır [1].

En etkin ve en verimli kullanım analizi çoğu zaman mevcut kullanımın en uygun kullanım olduğunu belirtir. Ancak bazı durumlarda mevcut kullanım konu mülk için en uygun kullanım olmamaktadır. Bu durumda en etkin ve en verimli kullanım analizi, konu mülk için hangi kullanımın daha uygun ve verimli olduğunu belirlemektedir [5].

En etkin ve en verimli kullanım analizi değerlendirme uzmanının pazardaki katılımcılara destek vermesi ve zaman ayarlaması yapması konusunda önemli rol oynamaktadır. En etkin ve en verimli kullanım analizinde gayrimenkulün özelliklerini, kullanıcı profilini ve arz-talep dengesini analiz etmek gerekmektedir. Bir gayrimenkulün değerini konumu, ulaşılabilirliği, diğer kullanımlarla ilişkisi, içinde bulunduğu sosyal, politik ve ekonomik çevre de etkilemektedir. Bir kullanımın rasyonel olabilmesi için fiziksel olarak yapılabilir, yasal olarak izin verilebilir, finansal olarak yapılabilir ve azami düzeyde verimli olması gerekmektedir [6, 7].

En etkin ve en verimli kullanım analizi ülkemizde ve diğer ülkelerde boş arazilere olduğu gibi yapılandırılmış mülklerde de uygulanmaktadır. Otel, ofis, alışveriş merkezi binaları vb. gibi binalarda uygulandığı gibi, yurt dışındaki bir örnekte boş bir arazinin park alanı olarak kalmasının mı yoksa konut alanı olarak geliştirilmesinin mi daha karlı olacağı analizi yapılmıştır [8].

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerlendirme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanımın analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir [1].

En etkin verimli kullanım analizinde arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir [2].

Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece “en verimli ve en iyi kullanım” kavramı temeline oturtulan arazinin Pazar Değeri, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

2.2.1. En etkin ve en verimli kullanım analizinde sınam kriterleri

En etkin ve verimli kullanım analizi hem boşmuş gibi, hem de yapılandırılmış mülklere uygulanabilmektedir. Her ikisinde de mülkün en etkin ve verimli kullanımlarının dört dolaylı kriteri yerine getirmesi gerekmektedir. Yani en etkin ve verimli kullanım,

1. Fiziksel olarak mümkün olmalıdır
2. Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır
3. Finansal olarak yapılabilir olmalıdır
4. Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Bu kriterler genellikle ardışıktır. Fiziksel olasılık ve yasal izin verilebilirlik testleri, finansal yapılabilirlik ve azami verimlilik testlerinden önce uygulanmalıdır. Bir kullanım finansal açıdan yapılabilir olabilir, fakat yasal izinler alınamazsa veya fiziksel olarak mümkün değilse, bu kullanım gerçekleşemez. Bir mülkün en etkin ve verimli kullanımı, dört kriter uygulandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır. Kalanlar arasında dört kriterin hepsini karşılayan kullanım en etkin ve verimli kullanımdır [1].

2.2.2. Fiziksel olarak mümkün olmak

Arazinin boşmuş gibi fiziksel olabilirlik testi, arsaya ilişkin en etkin ve verimli kullanımını etkileyebilecek fiziksel özelliklere atıf yapar. Arazinin büyüklüğü, şekli, topoğrafyası ve erişimi ile su baskınları ve depremler gibi doğal afet riskleri arazinin kullanımını etkiler. Parselin cephe ve derinliği de aynı zamanda kullanışını etkilemektedir. Erişim kolaylığı bir arsanın kullanışlılığını artırdığı gibi genel alt yapı hizmetlerinin mevcudiyeti ve kapasiteleri de dikkate alınması gereken önemli

hususlardandır. Arazinin fiziksel yapısına uygun kullanımlar önceliğe alınmakta olup fiziksel olarak gerçekleşemeyecek durumda ise değerlendirme dışı bırakılır [1].

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve en verimli kullanımının fiziksel olabilirlik testinde, büyüklük, konum, tasarım ve durum ile bu faktörlerin yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı üzerine etkileri gibi fiziksel özelliklerle ilişkili fiziksel ve işlevsel problemleri araştırılır.

2.2.3. Yasal olarak izin verilebilirlik testi

Arazinin boşmuş gibi değerlendirilmesi durumunda yasal izin verilebilirlik testi güncel imar koşullarının izin verdiği kullanımları, imar değişikliği olduğu takdirde hangi kullanımlara izin verilebileceği ve hangi kullanımların arsa üzerindeki özel kısıtlamalardan etkileneceğini saptanmasında yardımcı olmaktadır. Özel kısıtlamalar, tapu kısıtlamaları ve uzun vadeli kira sözleşmeleri, bazı mülklerin satın alındıkları sözleşmelerle ilişkilidir [1].

Arazinin boşmuş gibi değerlendirilmesinde, güncel imar planları incelenip, imar durumu, yapılaşma yoğunluğu, çekme mesafeleri, kamuya terk miktarları, kısıtlayıcı faktörler ve bunun yanı sıra tapu kayıtlarında kısıtlayıcı faktör olup olmadığı incelenmektedir.

Yapılandırılmış mülkün yasal izin verilebilirlik testinde, mülkün mevcut yasalara uyumluluğunu ve bu uyum veya uyumsuzluğun mülk değerini nasıl etkilediği araştırılır. Değerleme uzmanı bu durumu sınarken arazinin boşmuş gibi değerlendirilmesinde olduğu gibi kamu ve özel kısıtlamaların ayrılarını tekrar gözden geçirir. Ancak, yapılandırılmış mülkün en etkin ve en verimli kullanımı için analiz, potansiyel kullanımların incelenmesinden mevcut yapılandırılmaların değerlendirilmesine doğru yön değiştirir.

2.2.4. Finansal olarak yapılabilirlik testi

Arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği durumda, fiziksel olabilirliği ve yasal olarak izin verilebilirliği olan kullanımların saptanmasında, bir potansiyel kullanımın değeri maliyetiyle uyumlu olduğu ve ilk iki testi geçtiği sürece kullanım finansal olarak yapılabilir demektir [1].

Finansal yapılabilirliği saptamak için, değerlendirme uzmanı her kullanımdan beklenebilecek gelecekteki brüt geliri tahmin eder. Her kullanımın olası net işletme

gelirini elde etmek için, boşluk ve tahsilat kayıpları ile işletme giderleri daha sonra brüt gelirden çıkarılır. Daha sonra her kullanım için yatırılan sermayenin bir getiri oranı hesaplanabilir.

Net işletme geliri, beklenen getiri oranına göre iskonto edilerek projenin NBD-Net Bugünkü Değeri (NPV-Net Present Value) hesaplanır. Piyasa koşullarında uygun bulunan getiri oranına göre pozitif çıkan NBD projenin yapılabilir olduğunu gösterir.

Finansal olarak yapılabilirlik testinde dikkate alınan bir diğer gösterge de iç verimlilik oranıdır. İç verimlilik oranı, mülkiyet dönemi içinde verilen bir sermaye yatırımı için, kazanılan getiri oranıdır. Bir yatırım iç verimlilik oranı yatırımın gelecekteki yararlarının güncel değerlerini yatırılan sermayeye eşitleyen getiri oranıdır [1, 9].

Yapılandırılmış mülkün finansal yapılabilirlik testi konu mülkün bulunduğu durumda piyasa talebini araştırır. Eğer mevcut kullanım yatırım için pozitif bir getiri yaratıyorsa, o kullanım finansal olarak yapılabilir demektir [1].

Finansal yapılabilirlik testi değeri üç yaklaşım sonuçlarına olduğu kadar, arazi değer tahminine de dayanır. Eğer yapılandırılmış mülkün değeri, arazinin boşmuş gibi değerini geçiyorsa, değerlendirme uzmanı makul bir biçimde mevcut kullanımın devamının finansal olarak yapılabilir olduğu sonucuna varır. Ancak geciktirilmiş bakımın iyileştirilmesi veya piyasanın altında bir kira sözleşmesinin yeniden yapılandırılması gibi bazı işlemler hala mülkün değerini arttırabilir ve dikkate alınmalıdır. Bu faktörlere genellikle azami verimlilik testinde atıf yapılır.

2.2.5. Azami düzeyde verimli olma

Azami verimlilik testi, ilk üç testten geçmiş kullanımlara uygulanır. Test sadece azami üretken kullanım altında yaratılan değere değil, fakat aynı zamanda, yapıların yıkılması ve ortadan kaldırılması, çevresel iyileştirme maliyetleri ve imar değişiklikleri gibi değeri elde etme maliyetlerine atıf yapar [1].

Arazinin boşmuş gibi en etkin ve en verimli kullanımını saptamak için ilişkili riskleri yansıtan getiri oranları çoğu zaman farklı kullanımların gelirlerini kendi değerlerine kapitalize etmek için kullanılır. Arazini en yüksek artık değerini üreten kullanım, en etkin ve verimli kullanımdır.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve en verimli kullanım analizi, azam verimlilik testinde mülk üzerinde yapılacak işlevsel değiştirme ve iyileştirme çalışmalarında ortaya çıkacak maliyetler ile sonuçta bulunan değerler kar ıla tırılır. Eğer m lkte yapılacak değişiklikler, sonuçta daha büyük bir değere yol a ıyorsa, en etkin ve verimli olan kullanım olarak değerlendirilir.

3. ATAŞEHİR BÖLGESİ'NİN OLUŞUMU VE GELİŞME DİNAMİKLERİ

3.1 Anatepe Projesinin Ortaya Çıkışı

1950 yıllarında göçmenlere tahsis edilen arazinin ilk sahiplerinden olan özel bir şahıs, kullanıcılarla işbirliği yaparak ve bu araziye göstererek toplu konut yapılmasını önermiştir. Daha sonra Yapı Kredi bu alanı ipotek etmiş olup söz konusu arazinin sahibi olan özel şahısla arazide payı olan diğer bir özel şahıs beraber kooperatif kurmuşlardır. Bununla beraber yan şirketler de kurulmaya başlanmış olup 1977'de bu arazide ilk defa toplu konut üretimine başlanmıştır. Ama bu girişim sırasında özel şahıslar, mülkiyetin kendilerine ait olduğunu ispatlayamamışlardır. Kooperatifin de iyi gitmemesi üzerine arazi, hazineye devredilmiştir. 1980 yılında da bu arazinin, Toplu Konut yapılması koşulu ile Anadolu Bankası'na devredilmesine karar verilmiştir. %6,4 hissesi bulunan Yapı Kredi ve diğer birkaç şirketin de mülkiyete katılmasıyla, bu arazi hisseli mülkiyet haline gelmiştir [10].

1985'te toplu konut projesine başlayan, devlet bankası Anadolu Bankası ile birleşip, Emlak Kredi Bankası adını alan Emlak Bankası, uluslar arası bir banka olması sebebi ile bir inşaat şirketi olan Eska ile anlaşıp 1989 yılında o zaman adı Anatepe olan bu arazide 850 konutla toplu konut uygulamalarına geçilmiştir. Yapılan konutların yarısı satılması için Emlak Bankası'na, 15 konut da emlakçılara verilmiştir [10].

Emlak Bankası'nın 1988 sonrası dönemde yürüttüğü projelerin en büyüklerinden olan ve önceleri 'Anatepe Uydukent Projesi' olarak bilinirken daha sonra 'Ataşehir' adıyla anılan proje, Bakanlar Kurulu'nun 09.10.1987 gün ve 87/12215 sayılı kararı ile ödenmemiş sermaye borcuna mahsuben 23.913.685.750 TL bedelle Anadolu Bankası'na devredilmiş; daha sonra da projeyi, imzalanmış yapım sözleşmeleri kapsamındaki tüm hak ve sorumlulukları ile Emlak Bankası devralmıştır [11].

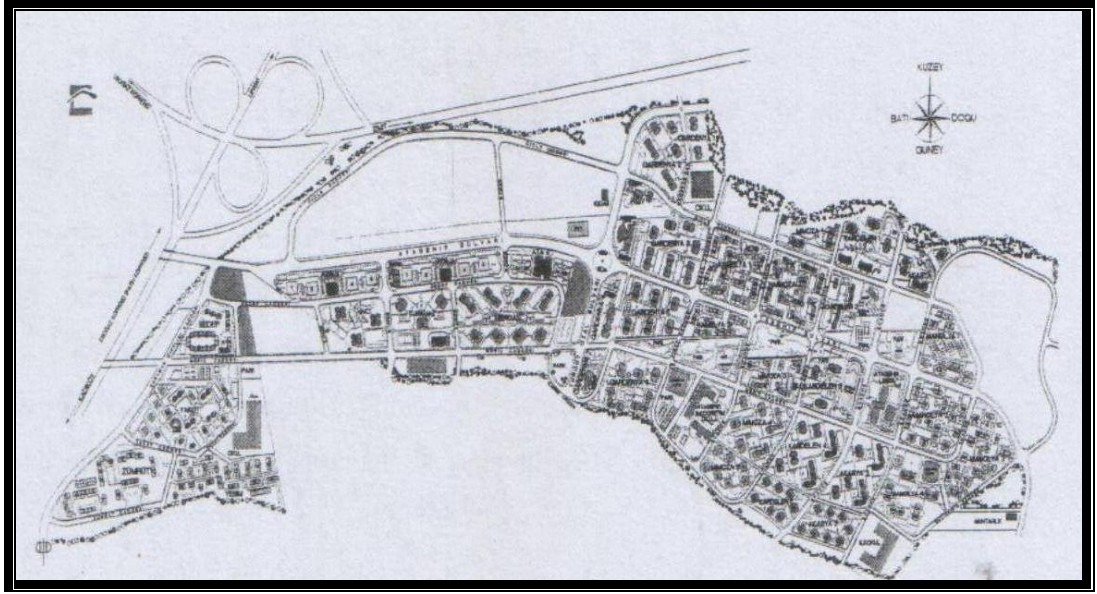
1989 başlarından 1992 yılı ortalarına dek geçen dönemde, projede çeşitli sorunlarla karşılaşmış ve büyük çaplı kaynaklar aktarılmasına rağmen belirgin bir ilerleme kaydedilmemiştir. Banka kaynakları üzerinde önemli baskılar yaratan proje, daha sonra 1992 yılı ortalarından itibaren yönetim kurulunun kararlı tutumu sayesinde

düzelme yoluna girmiştir. Ataşehir projesi açısından dönem noktası sayılabilecek 07.02.1992 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında projenin bankaya ‘olağan ötesinde iş yükü getirdiği’ vurgulanarak, proje kapsamındaki sözleşmelerin yenilenebilmesi için Genel Müdürlüğe yetki verilmesi ile birlikte projedeki sorunlar çözülmüş ve sonuçta ‘Anadolu Yakası’nın Ataköy’ü’ olarak anılan bir konut çevresi yaratılmıştır. 11.12.1992 tarihinde banka üst düzey yöneticileri ile İstanbul Valisi, Emniyet Müdürü ve çok sayıda davetlinin katıldığı bir törenle müteahhit firmalar iş başı yapmış ve Banka Yönetim Kurulu, ‘Ataköy ve Bahçeşehir projelerinden esinlenerek projeye Ataşehir’ adını vermiştir [11].

Etap etap inşaatına devam edilen Ataşehir projesinde ilk oturum 1993 yılında başlamıştır. Diğer etapların inşasının ve altyapısının tamamlanması 1998 yılını bulmuş olup bu arada nüfus hızla artarak popüler bir yer haline gelmeye başlamıştır. 2001 yılında Emlak Bankasının tavsiye edilmesiyle birlikte proje üzerindeki haklar ve yetkiler Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve Emlak Gayrimenkul Yatırı Ortaklığı A.Ş.’ye devredilmiştir.

Projenin Özellikleri

Ataşehir Projesi, şehir yoğunluğu ve gürültüsünden uzak ama şehirle iç içe yaşamak isteyenler için 18.000 konut ve 80.000 nüfus içerecek şekilde 4.300.000 metrekare alan üzerine planlanmıştır. Arazinin ortasından geçen TEM karayolu ile proje, doğu ve batı olmak üzere iki bölgeye ayrılmaktadır. Doğu bölgesi inşaatlarının yapımına 1989 yılında başlanmış ve bugüne kadar 1. 2. 3. ve 4. Etaplar tamamlanmıştır. Bu bölgede toplam 8702 konut bulunmaktadır (URL-1).



Şekil 3.1 : Ataşehir Yerleşim Planı

Proje;

- *Planlanmış sosyal, kültürel tesisler ve eğitim tesisleri,
- *Sağlam zemin ve toprak formasyonu,
- *Spor alanları,
- *Yürüyüş ve bisiklet yolları,
- *Radye temel-tünel kalıp sistem
- *Güvenlik
- *Peyzaj
- *Açık ve kapalı otopark gibi özellikleri bünyesinde barındırmaktadır.



Şekil 3.2 : Ataşehir'den Görünüşler

Doğu Ataşehir bölgesinde ki proje tipleri;

Çizelge 3.1 : Anakent Projesi Daire Tipleri

Daire Tipi	Net m ² aralığı
1+1	44-72
2+1	67-115
3+1	96-135
4+1	140-170



Şekil 3.3 : Ataşehir’den Görünüşler

Daha önce İstanbul’un Anadolu Yakası’nda var olmayan farklı tiplerde, farklı alanlardan oluşan ve değişen yaşam tarzına hitap eden Ataşehir projesi, çok geniş sosyal alanlarının olması, spor sahalarının, yürüyüş alanlarının olması ile tercih edilir hale gelmiştir.

Ataşehir Projesi 1996 Birleşmiş Milletler İnsan Yerleştirme Konferansı HABİTAT II. Kent Zirvesi çerçevesinde düzenlenen ‘En İyi Kurumsal Uygulamalar ve Projeleri’ yarışmasında ‘Kent İçinde Kent’ dalında ‘BÜYÜK ÖDÜL’ kazanmıştır (URL-1).

Konut ve işyerlerinin beraber olduğu projede bu özelliğin olumlu ve olumsuz katkıları bulunmaktadır. Projede yer alan çeşitli büyüklükteki ofisler ve dükkanlar önemli şirketlerin merkezini Ataşehir’e kurmasında büyük rol oynamıştır.

3.2 Gelişim Süreci ve Dinamikler

3.2.1 İstanbul metropoliten alanındaki işlev dağılımları

3.2.1.1 Konut sektörü

İstanbul'un konut alanları ile ilgili temel özelliklerden biri hızlı nüfus artışı baskısı altında olmasıdır. 1950'lerde başlayan hızlı şehirleşme sürecinde İstanbul'un nüfusu özellikle son dönemde yılda 250.000 – 300.000 kişi kente eklenmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 1990'da 7.195.773 olan toplam nüfus 2007 yılında 12.583.736'ya çıkmıştır. Ayrıca İstanbul'da ortalama hane halkı büyüklüğü'nün 1990 yılında 4,14 iken, 2000 yılında 3,85'e düşmesi (TÜİK Bina İstatistikleri, 2000) de konut talebini arttırıcı bir etken olmuştur [12].

İstanbul'daki mevcut konut sayısının hızlı nüfus artışına cevap verememesi sebebi ile düzensiz yapılaşma başlamıştır. 1980 öncesi dönemde kişisel kararlara bağlı olarak, planın bütüncül yaklaşımında uzak, parçacıl yaklaşımlarla, yoğunluk artırımlarıyla konut talebi karşılanmaya çalışılmış, bir yandan da sanayi bölgelerinin çevresinde çalışanların tercih etmesi sebebi ile gecekondu bölgeleri ortaya çıkmıştır.

1980 sonrasında 2985 Toplu Konut Kanunu 3194 sayılı İmar Kanunu ile İstanbul'daki planlı ve plansız konut alanlarında gelişme gözlenmiş olup, daha çok toplu konutlar teşvik edilmiştir. Ancak ortaya yoğunluğu yüksek, kimliği olmayan konut alanları çıkmıştır. Korunması gerekli yeşil alanlar, dere kenarları, eğimli bölgeler yoğun konut alanlarına dönüşmüştür.

Günümüzde baktığımıza İstanbul'da mevzi imar planları, kaçak yapılaşma ve imar affı gibi sebeplerle konut alanlarının halen yetersiz ve düzensiz olduğu görülmektedir.

İstanbul'da konut alanlarının ve nüfusun Avrupa ve Anadolu yakalarındaki dağılımına baktığımızda;

Çizelge 3.2 : Anadolu ve Avrupa Yakalarında Nüfus ve Konut Sayılarının Karşılaştırması

	Toplam Nüfus Sayısı	%	Toplam Konut Sayısı	%
Anadolu Yakası	4.416.867	35	1.210.845	35,69
Avrupa Yakası	8.156.969	65	2.180.907	64,30
Toplam	12.573.836	100	3.391.752	100

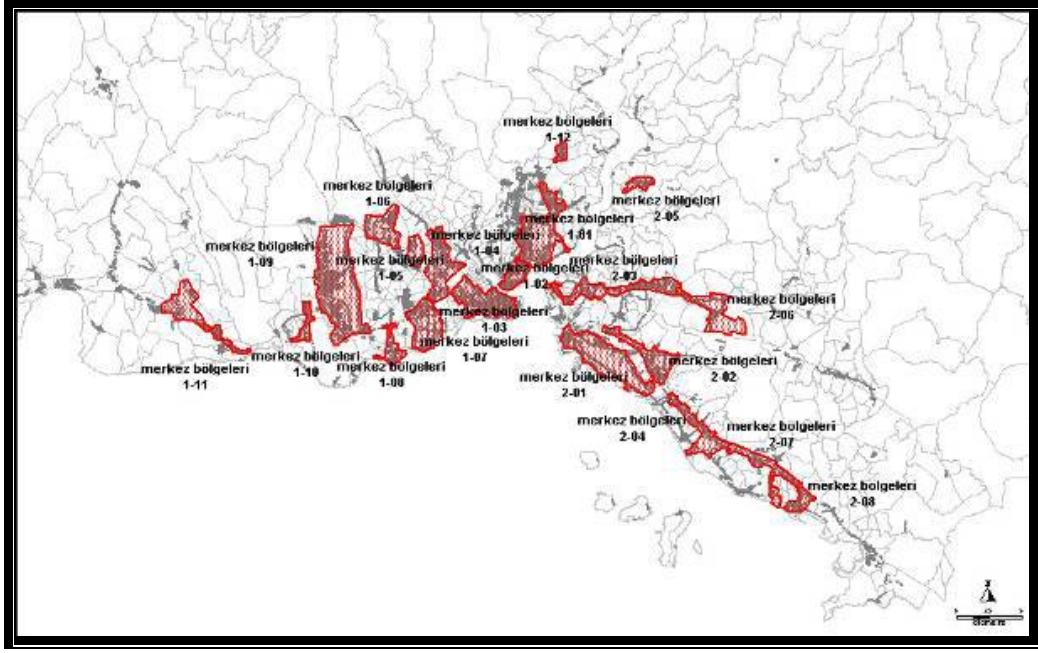
Yukarıdaki tablodan da anlaşıldığı gibi Anadolu Yakası'nda yaşayan nüfus Avrupa Yakası'na göre daha azdır. Nüfusun daha az olmasına bağlı olarak Anadolu Yakası'nda konut sayısının da daha az olduğu görülmektedir. Avrupa ve Anadolu Yakası arasındaki bu dengesizlik İstanbul'un plansız gelişmesine sebep olmaktadır.

3.2.1.2 Hizmet sektörü ve merkez kademelenmesi

İstanbul çok merkezli bir yapıya sahip olup, nüfus ve istihdam kentin etrafındaki ilçelerde artarken, merkezdeki ilçelerde azalmaktadır. İstanbul'un eski merkezi iş alanı artık baskın bir istihdam alanı olmayıp, merkezi iş alanları bunun yerine radyal ve çevre otoyollarının kesişiminde, alt merkezler de bazı 1. ve 2. sıra ilçelerde gelişmektedir. İstanbul'un çok merkezli yapıya dönüşmesinde temel faktörlerden biri de geniş modern ofis alanları ve özel otomobiller için eski merkezi iş alanının yetersiz kalmasıdır. İnşa edilen çevre otoyolları da çok merkezli gelişimi yönlendirmiş olup, alt merkezlerin mevcut gelişigüzel gelişimini önlemek ve İstanbul'un çevresindeki alanlara bir karakter kazandırarak planlı gelişimin sağlanması gerekmektedir [13].

İstanbul'da hizmet sektöründe 1985-1992 tarihleri arasında sağlanan istihdam artışının gereksinimin oldukça altında olup, 1992-2002 dönemlerinde ise istihdam oluşturma açısından göreceli olarak daha geçmiştir [12].

İstanbul'da 20 adet hizmet merkez bölgesi mevcut olup, bu bölgelerin 12'si Avrupa Yakası'nda, 8 tanesi ise Anadolu Yakası'ndadır.



Şekil 3.4 : Hizmet Merkez Bölgeleri, [12]

İstanbul'un doğu ve batı yakasında hizmet, ticaret, sosyal-kültürel, turizm-lokanta kollarının incelenmesi durumunda ise aşağıdaki tablo ortaya çıkmıştır;

Çizelge 3.3 : İstanbul Merkez Bölgelerinde Kullanım Tipleri, [12]

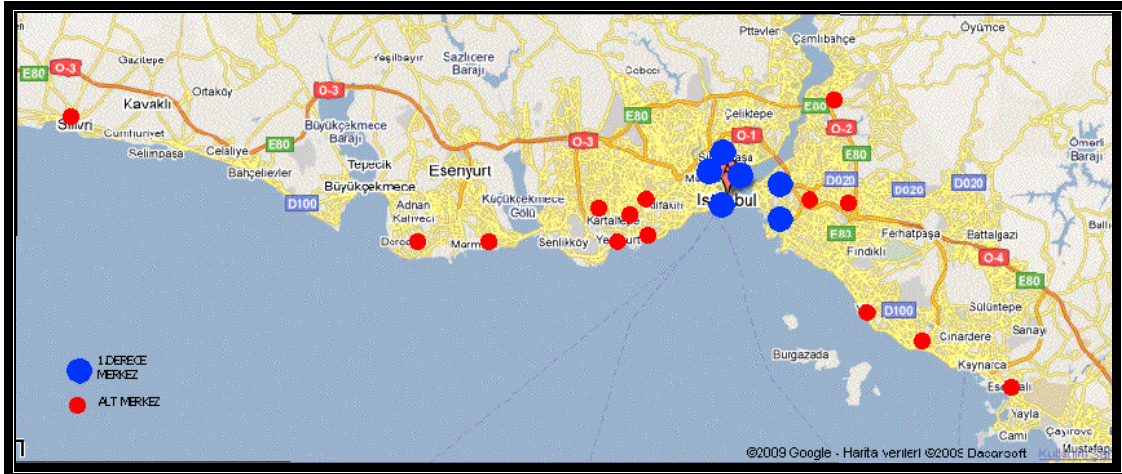
	Merkez Bölgeleri	En Yüksek		İkinci en Yüksek		Üçüncü Yüksek	
		Alan	İşyeri Sayısı	Alan	İşyeri Sayısı	Alan	İşyeri Sayısı
	Şişli-Beşiktaş	Hizmet	Hizmet	Ticaret	Ticaret	Turizm-Lokanta	Turizm-Lokanta
	Beyoğlu	Hizmet	Hizmet	Turizm-Lokanta	Ticaret	Ticaret	Turizm-Lokanta
	Eminönü-Fatih	Ticaret	Ticaret	Sosyal-Kültürel	Turizm-Lokanta	Turizm-Lokanta	Hizmet
	Topkapı	Ticaret	Ticaret	Hizmet	Hizmet	Turizm-Lokanta	Turizm-Lokanta
	Bayrampaşa	Ticaret	Ticaret	Hizmet	Hizmet	Turizm-Lokanta	Turizm-Lokanta
	Esenler	Ticaret	Ticaret	Hizmet	Turizm-Lokanta	Turizm-Lokanta	Hizmet
	Güngören, Bakırköy Zeytinburnu,	Ticaret	Ticaret	Hizmet	Hizmet	Turizm-Lokanta	Turizm-Lokanta
	Bakırköy	Ticaret	Ticaret	Hizmet	Hizmet	Sosyal-Kültürel	Sosyal-Kültürel
	Bağcılar, Bakırköy, Bahçelievler	Ticaret	Ticaret	Hizmet	Hizmet	Sosyal-Kültürel	Turizm-Lokanta
	Küçükçekmece	Ticaret	Ticaret	Hizmet	Hizmet	Sosyal-Kültürel	Turizm-Lokanta
	Avcılar-Büyükçekmece	Ticaret	Ticaret	Hizmet	Hizmet	Turizm-Lokanta	Turizm-Lokanta
	Maslak	Hizmet	Ticaret	Ticaret	Hizmet	Turizm-Lokanta	Turizm-Lokanta
	Kadıköy	Ticaret	Ticaret	Hizmet	Hizmet	Sosyal-Kültürel	Turizm-Lokanta
	Kadıköy-Kozyatağı	Hizmet	Ticaret	Ticaret	Hizmet	Sosyal-Kültürel	Sosyal-Kültürel
	Üsküdar-Ümraniye	Ticaret	Ticaret	Hizmet	Hizmet	Sosyal-Kültürel	Sosyal-Kültürel
	Maltepe	Ticaret	Ticaret	Hizmet	Hizmet	Sosyal-Kültürel	Sosyal-Kültürel
	Beykoz	Hizmet	Hizmet	Ticaret	Ticaret	Sosyal-Kültürel	Sosyal-Kültürel
	Ümraniye	Ticaret	Ticaret	Hizmet	Hizmet	Turizm-Lokanta	Turizm-Lokanta
	Kartal	Ticaret	Sosyal-Kültürel	Hizmet	Ticaret	Sosyal-Kültürel	Hizmet
	Pendik	Ticaret	Ticaret	Hizmet	Hizmet	Sosyal-Kültürel	Sosyal-Kültürel
	Hizmet Alan Kullanımı İkinci en Yüksek Kullanımın Yaklaşık İki Katı Düzeyinde Olanlar						
	Ticaret Alan Kullanımı İkinci en Yüksek Kullanımın en az 2 Katı Olanlar						

İstanbul’da Beyoğlu ve Şişli ilçeleri bir hizmet merkezi olarak gözükmekte olup, Anadolu yakasında ise Kadıköy bir hizmet merkezidir. Ancak Kadıköy Beyoğlu ve Şişli’nin dörtte biri kapasiteye sahip olması sebebi ile daha çok uzmanlaşmış bir alt merkez olarak nitelendirilmektedir. Avrupa ve Anadolu yakalarında bu merkezlerin dağılımına bakıldığında, Avrupa yakasında bu gelişmenin batıya doğru saçaklanma şeklinde olduğu görülmektedir. Bakırköy ve Bağcılar ilçeleri potansiyel üretici hizmet yoğunlaşma alanları olarak ortaya çıkmaktadır. Anadolu yakasında ise

saçaklanma bir kümelenme şeklinde olmayıp Ümraniye, Maltepe, Kartal, Pendik, Beykoz'da yoğunluk görülmektedir. Kadıköy ve Kozyatağı'nda Hizmet ve Ticaret en yüksek kullanımda olup Hizmet-Ticaret kullanımının yine Avrupa yakasında daha yoğun olduğu görülmektedir [12].

İstanbul merkezi iş alanı olarak değerlendirildiğinde sadece İstanbul ilinde yaşayanlara hitap etmediği, Tekirdağ'da Gebze'ye kadar etkisi olduğu görülmektedir. İstanbul tek merkezli bir il olmayıp çok merkezli bir yapıya sahiptir.

Avrupa yakasında Beşiktaş, Eminönü, Beyoğlu, Şişli, en yoğun merkezler iken, Bakırköy, Avcılar, Büyükçekmece, Yenibosna, Bayrampaşa, Güngören, Zeytinburnu, Silivri alt merkez durumundadırlar. Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ve Üsküdar 1.derece merkez konumunda iken, Kartal, Kozyatağı, Pendik, Ümraniye, Kavacık ve Tuzla alt merkez konumundadırlar. Avrupa Yakası'nda 12 adet merkez var iken Anadolu Yakası'nda 8 adet merkez bulunmaktadır.



Şekil 3.5 : İstanbul'da Mevcut Merkezlerin Konumu

İstanbul’da merkezler kademelenmesi incelenecek olursa;

1. MİA ve Bütünleşme Bölgesi: İstanbul Avrupa ve Anadolu Yakaları’nda yer alan birinci derecede merkezlerdir.

2. Alt Merkez: İstanbul Avrupa ve Anadolu Yakaları’nda MİA’dan sonra iş hizmetleri kapsamında ikinci derece potansiyele sahip merkezlerdir.

3. Yerel Merkezler: Çevrelerinde oturan iskan nüfusuna hizmet veren merkezlerdir.

i. Merkezi İş Alanı (MİA) ve Bütünleşme Bölgesi: Beşiktaş, Beyoğlu, Eminönü, Şişli, Kadıköy ve Üsküdar’dan oluşan bu bölgede üst düzey hizmetler, uluslararası boyutta yönetim, kontrol, koordinasyon faaliyetleri ile finans kuruluşları, sigorta şirketleri, gayrimenkul yatırım danışmanlık şirketleri ve profesyonel teknik danışmanlık faaliyetleri yoğunlaşmaktadır.

ii. Alt Merkezler: Merkezi İş Alanına oranla daha küçük ölçekli firmaların yer aldığı merkezlerdir.

1995 Onay Tarihli ve 2009 Onay Tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planlarının Merkez Kademelenmesi Açısından Karşılaştırılması

Çizelge 3.44 : 1995 ve 2009 Onay Tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planı Merkez Kademelenmesi Açısından Karşılaştırılması, [12, 14]

	Avrupa Yakası	Anadolu Yakası
1995	<u>Metropoliten Merkez Alanı</u> - Eminönü - Beyoğlu - Şişli - Levent-Maslak - Yenibosna <u>Alt Merkezler</u> <u>1.Derece Merkezler</u> - o Bakırköy - o Ortaköy-Kavaklı <u>2.Derece Merkezler</u> - o Avcılar <u>3.Derece Merkezler</u> - o Büyükçekmece	<u>Alt Merkezler</u> <u>1.Derece Merkezler</u> - o Kadıköy - o Gebze <u>2.Derece Merkezler</u> - o Üsküdar - o Kartal <u>3.Derece Merkezler</u> - o Ümraniye - o Maltepe - o Pendik
2009	<u>MİA Bütünleşme Bölgesi</u> - Tarihi Yarımada - Beyoğlu <u>1.Derece Merkez</u> - Yenibosna - Bakırköy - Silivri <u>2.Derece Merkez</u> - Esenyurt-Haramidere - Gaziosmanpaşa <u>Alt Merkez</u> - Avcılar - Selimpaşa – Çanta	<u>MİA Bütünleşme Bölgesi</u> - Üsküdar - Kadıköy <u>1.Derece Merkez</u> - Kartal – Orhanlı - Kozyatağı – Ataşehir <u>2.Derece Merkez</u> - Pendik <u>Alt Merkez</u> - Ümraniye - Maltepe - Tuzla – Orhanlı

1995 onay tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planında Bakırköy, Kadıköy ilçeleri alt merkez olarak öngörülürken mevcut merkez kademelenmesine ve 2009 onay tarihli Çevre Düzeni Planına bakıldığında Bakırköy’ün 1.derece merkez haline geldiği, Kadıköy’ün ise MİA bütünleşme bölgesinde yer aldığı görülmüştür. Üsküdar ve Kartal 1995 onay tarihli planda 2.derece merkez iken, mevcut durumda ikinci derece merkez olmaktan çok 1.derece merkez konumundadırlar. 2009 onay tarihli planda Üsküdar’ın MİA bütünleşme bölgesi içerisinde, Kartal’ın ise 1.derece merkez olarak önerildiği görülmektedir. Ümraniye, Maltepe, Pendik ilçeleri 1995 tarihli planda 3.derece merkez olarak önerilmiş olup mevcut duruma bakıldığında Anadolu Yakası’nın birer alt merkezi oldukları görülmektedir. 2009 onay tarihli planda

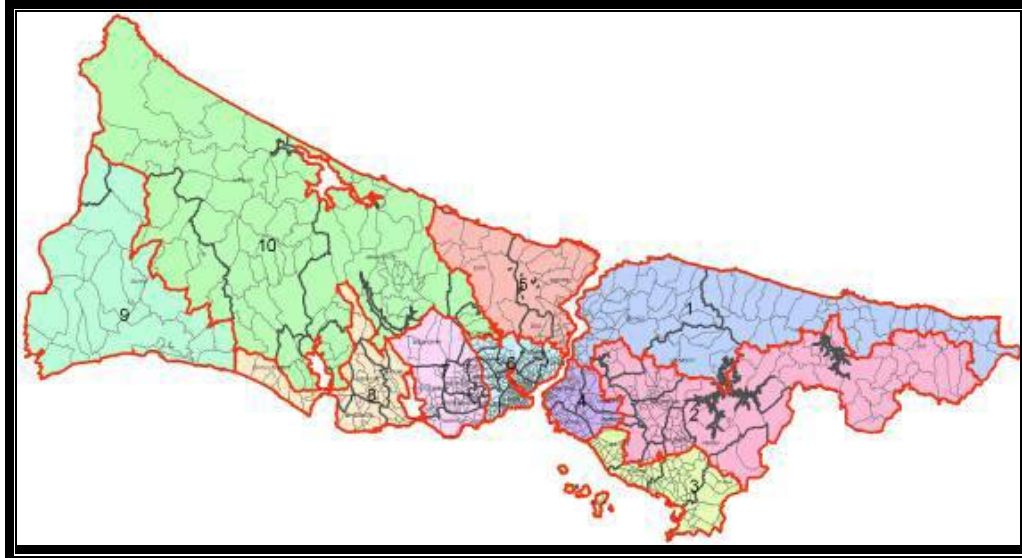
özellikle Ümraniye ilçesi alt merkez olarak önerilmiş olup, İstanbul'un kuzey ormanlarını tehlikeye atacak şekilde gelişimi engellenmeye çalışılmaktadır [12, 14].

1995 onay tarihli Çevre Düzeni Planını Merkezi İş Alanları açısından değerlendirdiğimizde önerilen merkezlerin Avrupa Yakasında olduğu ve bu durumun da kentin dengesiz gelişimine sebep olacağı öngörülmektedir. Ancak mevcut duruma bakıldığında Üsküdar ve Kadıköy ilçelerinin de artık MİA bölgesi içerisine geçtiği görülmektedir.

1995 onay tarihli planda Kozyatağı-Ataşehir bölgesi hiçbir merkeze konu olmazken mevcut durumda bölgenin çeşitli dinamiklerle gelişim göstermesi sonucu 2009 onay tarihli planda da 1.derece merkez ve uluslararası finans merkezi niteliğinde üst düzey hizmet odaklı bir merkez olarak tanımlanmıştır.

2009 Onay Tarihli Çevre Düzeni Planı Öngörülleri

2009 onay tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planında yer alan nüfus öngörüsü ile sektörel dağılım öngörülerinin alt ölçekli planları yönlendirebilmesi açısından, İstanbul doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak 10 alt bölgeye ayrılmıştır [12].



Şekil 3.6 : 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Önerilen Alt Bölgeler, [12]

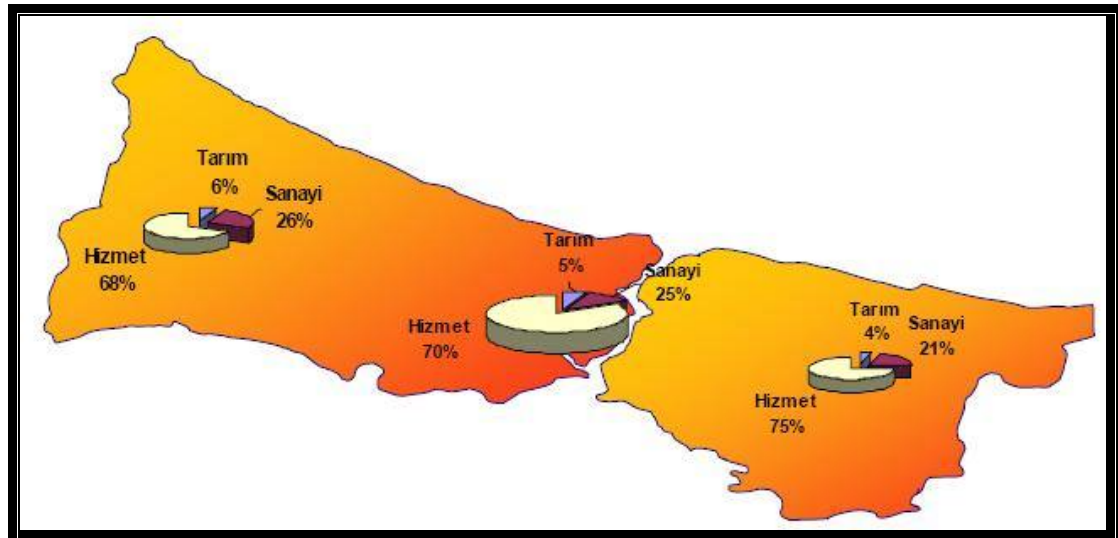
4 Nolu Alt Bölge; Anadolu Yakası'nın çekirdek ilçeleri olan Üsküdar ve Kadıköy İlçeleri ile bunların uzantısı olarak gelişen Ümraniye ve Ataşehir İlçelerini kapsamaktadır. Merkez fonksiyonlarının yer seçim ile bölgenin kısmi olarak yeniden yapılanması gerçekleşecektir [12].

Çizelge 3.5 : Alt Bölge Mevcut Nüfusu-Meri Plan Nüfusu-Öneri Nüfus, [12]

ALT BÖLGE NO	KONUM	MEVCUT NÜFUS (TÜİK 2007)	1/5000 MERİ PLAN NÜFUSU	1/100.000 ÖLÇEKLİ Ç.D.P. ÖNERİ NÜFUS
1	Anadolu	251,440	534,816	360,000
2		672,587	915,929	770,000
3		1,530,418	2,755,171	2,300,000
4		1,966,399	2,814,579	2,500,000
5	Avrupa	335,468	373.396	400,000
6		3,338,680	3.295.884	3,100,000
7		3,119,711	3.491.975	3,350,000
8		990,409	2.191.043	1,350,000
9		125,364	1.162.814	1,550,000
10		243,360	1.653.340	320,000
Anadolu Yakası		4,420,844	7.020.495	5,930,000
Avrupa Yakası		8,152,992	12.168.452	10,070,000
TOPLAM		12,573,836	19.188.947	16,000,000

Bu değerlere göre Anadolu yakasında oturanların oranı %35'ten %37'ye çıkması hedeflenmektedir.

Planda gelişmiş ülkelerde de olduğu gibi hizmet sektörünün payının artırılması hedeflenmektedir.



Şekil 3.7 : Planda Öngörülen Sektörel Dağılım, [12]

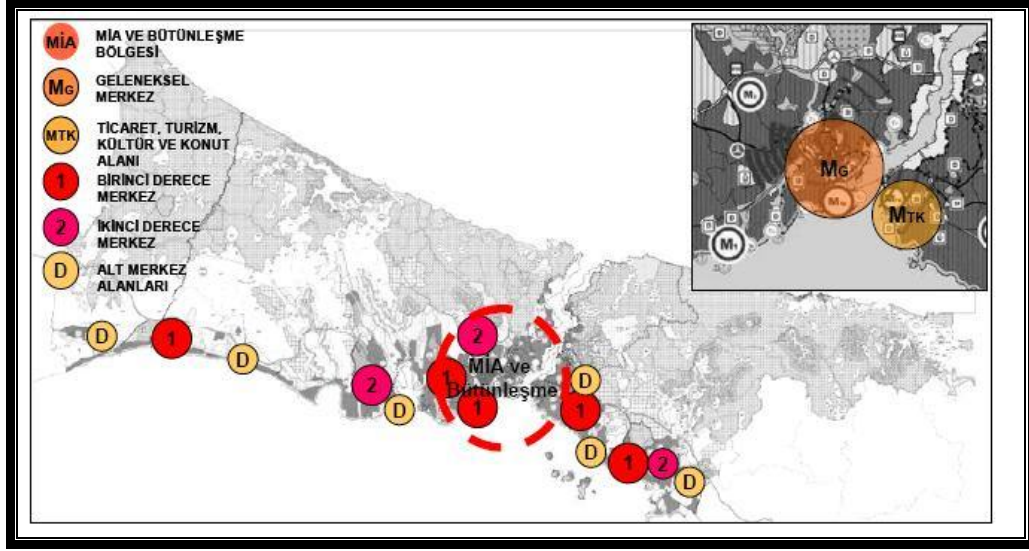
Mevcut işgücünün %31'i Anadolu, %69'u Avrupa Yakası'nda çalışırken; plan kararları ile Anadolu Yakası'nda çalışanların payı %37'ye yükselecektir.

Planda Merkezi İş Alanı ve Bütünleşme bölgesi içinde Tarihi Yarımada, Beyoğlu ve Üsküdar-Kadıköy geleneksel merkezleri yer almaktadır [12].



Şekil 3.8 : Merkezi Bütünleşme Bölgesi, [12]

Planda çok merkezli ve dengeli bir yapı sağlanmaya çalışılmıştır. Çok merkezlilik, kentin sürdürülebilirliğini sağladığı gibi, nüfusun çekim merkezlerinde eşit şekilde ulaşımını da sağlamaktadır. Plan ile İstanbul'un doğu ve batı bölgelerinde çok merkezli hale gelmesi, belirli noktalarda çekim merkezleri oluşturularak konut-işyeri mesafesinin azaltılması, ekonomik anlamda da iki yakanın eşit hale gelmesi ve kenti kuzey yönüne doğru gelişmesinin engellenmesi hedeflenmiştir [12].



Şekil 3.9 : Merkezlerde Kademelenme, [12]

2009 onay tarihli plan hedefine göre Anadolu Yakası'nda çalışan işgücü oranı %31'den %37'ye çıkartılacak, Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri merkez fonksiyonlarının yer seçim ile bölgenin kısmi olarak yeniden yapılanması sağlanacaktır. Avrupa ve Anadolu Yakaları arasında nüfus ve işgücü dengesinin sağlanması, kentin çok merkezli gelişimi hedeflenmektedir. **Kadıköy ilçesi Merkezi İş Alanı Bütünleşme Bölgesi içerisinde yer almakta olup, Kozyatağı-Ataşehir, bölgenin sahip olduğu potansiyel ve mevcut eğilimler doğrultusunda, uluslararası finans merkezi niteliğinde üst düzey hizmet odaklı bir merkez olarak tanımlanmıştır.**

3.2.2 1999 Marmara depreminin Ataşehir'in gelişimine etkisi

Ataşehir'in içinde bulunduğu zemin Kurtköy Formasyonudur. Kurtköy Formasyonu yerleşim açısından çok uygun bir formasyondur. Ataşehir'in zemininin sağlam olması ve ilk Ataşehir bloklarının "Tünel kalıp-radye temel " inşaat sistemi ile yapılması, özellikle ülkemizde yaşanan 1999 depreminden sonra Ataşehir'in tercih edilmesine sebep olmuştur. 1993'te inşası tamamlanan bloklardan sonra son yıllarda prestijli inşaat firmaları tarafından inşa edilen lüks konutların hepsi deprem güvenliğini inşa edilmektedir. Binaların bu özelliği sebebiyle Kadıköy'ün sahil kesimi olan Caddebostan, Suadiye gibi lüks semtlerinden oldukça göç almıştır. Bu durum da Ataşehir'de gayrimenkule olan talebin ve arz talep dengesine bağlı olarak da fiyatların artmasına sebep olmuştur.

3.2.3 Ataşehir'in ulaşım durumu ve yeni projelerin gelişime etkisi

Bölgede 1. ve 2. Boğaz Köprülerinin çevre yolları bir kavşakta birleşmekte olup, E-5 Karayolu yakın mesafededir.

Bostancı, Kadıköy, Üsküdar ilçelerine yakın konumda olan Ataşehir'den toplu taşıma araçları ile söz konusu ilçelere ulaşım sağlanabilmektedir. Bölge, Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 12 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yaklaşık 17km., Atatürk Havalimanı'na yaklaşık 25 km., Sabiha Gökçen Havalimanı'na yaklaşık 28km. uzaklıktadır.

2009 onay tarihli çevre düzeni planında İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Ümraniye'de yoğunlaşan yolculuk taleplerini karşılamak üzere, Üsküdar'da Marmaray ile bütünleşen ve Ümraniye'den Kozyatağı yönüne devam ederek, burada öngörülen birinci derece merkezi de destekleyen, inşa halindeki Kadıköy – Kartal Metrosu ve Marmaray ile kesişen bir hat öngörülmüştür [12].

Planda öngörülen Sabiha Gökçen ve Atatürk Havalimanları'nın kapasite artırımı, Çorlu Havaalanının genişletilmesi, Silivri'de havalimanı konumlandırılması kent bazında gelişimi destekleyecektir.

Sabiha Gökçen Havalimanı'nın, İstanbul raylı sistem ağına entegrasyonu hem kent ile bütünleşmesi, hem de iki havalimanı arasında bağlantı sağlanması bakımından önemli görülmektedir. Kısa süre önce temeli atılan Kadıköy-Kartal LRT raylı sisteminin Sabiha Gökçen Havalimanı'na bağlanması ve inşasına başlanan Boğaz Demiryolu Tüp Geçiş'i kapsamındaki MARMARAY banliyö kentsel raylı sistemle bütünleşebilecek biçimde iyileştirilmesi çalışmasının tamamlanmasıyla, Sabiha Gökçen Havalimanı'nın daha etkin işletimi mümkün olabilecektir.



Şekil 3.10 : Sanayi-Ticaret Alanları ve Ulaşım İlişkisi, [12]

Sabiha Gökçen Havalimanı'nın kapasite artırımı ile Anadolu Yakası'nın, Kozyatağı'na uzanan raylı sistem ile de Ataşehir'in nüfus çekim gücü artacaktır.



Şekil 3.11 : 2009 Onay Tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planında Mevcut Havaalanları ve Önerilen Havaalanı, [12]

3.2.4 Ataşehir'in ilçe olması

5747 Sayılı, Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 6 Mart 2008'de TBMM'de Kabul edilmiştir. Kanunun 'İlçe kurulması' başlığı altındaki 1. maddesinin 18.

bendinde, Ataşehir İlçesi şöyle tanımlanmaktadır: “Ekli (16) sayılı listede adları yazılı mahalleler ile mahalle kısımları merkez olmak ve aynı adla bir belediye kurulmak üzere İstanbul İli’nde Ataşehir İlçesi kurulmuştur.” Ataşehir ilçesinin güneyinde Maltepe, batısında Kadıköy, kuzeybatısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşudur. İlçe 25,84 km², nüfusu 345.588’dir ve sınırları dahilinde toplam 14 mahalle bulunmaktadır (URL-2).

16 Sayılı listeyile Ataşehir’e bağlanan mahalleler şöyle sıralanmaktadır:

Üsküdar İlçe Belediyesi’ne bağlı;

1-Fetih

2-Esatpaşa

3-Örnek

Kadıköy İlçe Belediyesi’ne bağlı;

4-Yenisahra

5-İçerenköy

6-İnönü

7-Kayışdağı

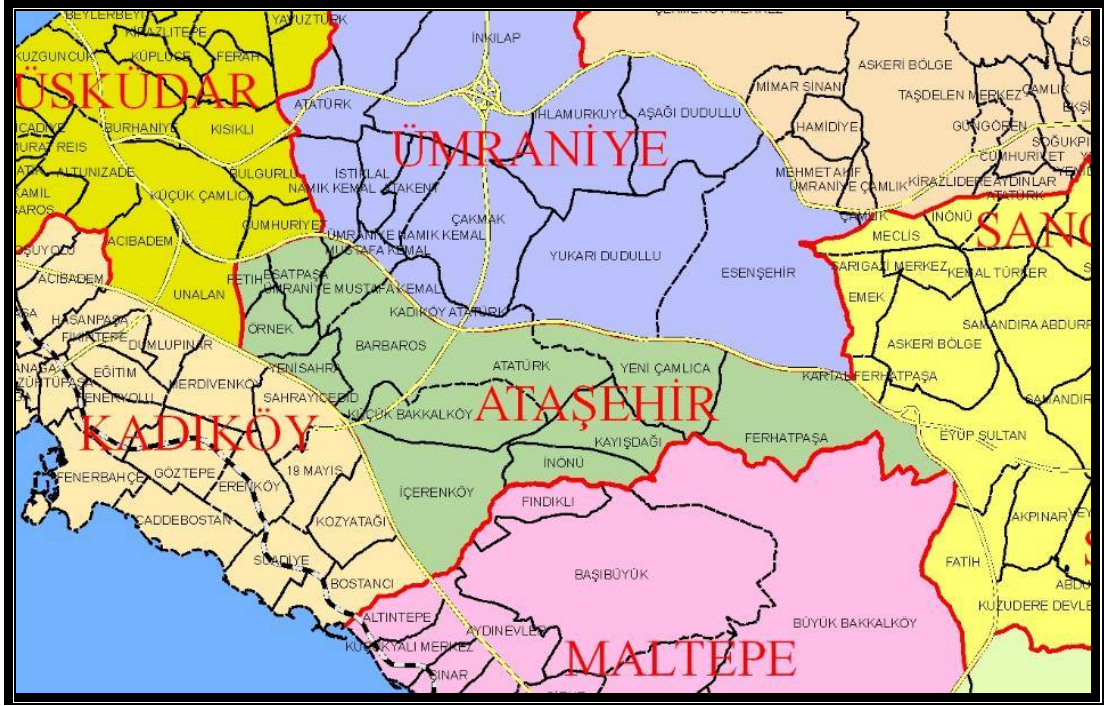
8-Barbaros

9-Küçükbakkalköy

10-Atatürk Mahallesi’nin O4 ve E80 Karayolu’nun güneyinde kalan kısmı



Şekil 3.12 : Ataşehir’in Konumunu Gösterir Kroki, (URL-3)



Şekil 3.13 : Ataşehir'in Mahallelerini Gösterir Harita

Ümraniye İlçe Belediyesi'ne bağlı;

11-Yeni Çamlıca

12-Mustafa Kemal Mahallesi'nin O4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı

13-Namık Kemal Mahallesi'nin O4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı

14-Samandıra ilk kademe belediyesine bağlı Ferhatpaşa Mahallesi'nin E80 Karayolu'nun ve E80-D100 bağlantı yolunun güneyinde kalan kısmı.

Ataşehir'in Tem Otoyolu'nun kuzeyinde kalan kısmı, kanunun 2. maddesine göre, Ümraniye İlçesi'ne bağlanırken, bu bölgede bulunan Kadıköy Belediyesi Hayvan Barınağı da Ümraniye sınırlarına katılmıştır. Boğaziçi Köprüsü'ne giden O4 bağlantı yolu Ataşehir İlçesi'nin kuzey sınırını oluştururken, Barbaros Mahallesi sınırlarında kalan finans merkezi onaylı arazi, bu karayolunun kuzeyinde bırakılan tek alan olmuştur (URL-4).

Kayışdağı ile E80 Otoyolu arasında kalan ve Kartal İlçesi Samandıra Belediyesi sınırlarında bulunan Ferhatpaşa Mahallesi'nin E80 ve D100 bağlantı yolu güneyinde kalan kısmı, Ataşehir'e bağlanırken, Ümraniye İlçe Belediyesi sınırları içindeki Mustafa Kemal Mahallesi'nin O4 Karayolu altında kalan kısmı da (yaklaşık dörtte üçü) Ataşehir'e bağlanmıştır. Yine, Namık Kemal Mahallesi'nin O4'ün altında küçük bir kısmı da Ataşehir'e bağlanan bölgeler arasında yer almaktadır.

Göztepe Libadiye Caddesi, Ataşehir'in batıdan sınırını çizerken, Üsküdar'a bağlı Fetih, Örnek ve Esatpaşa mahalleleri de Ataşehir'e bağlanmıştır.

3.2.5 Ataşehir'in finans merkezi olması

9. Kalkınma Planı içerisinde 2013 yılı hedeflerinin en önemli ayaklarından biri İstanbul Finans Merkezi (İFM) Projesidir. Konu ile ilgili İstanbul Finans Merkezi Strateji Belgesi hazırlanmış olup, DPT Başkan Vekili Halil İbrahim Akça, İFM'nin "ilk 10 yılda bölgesel, 30 yılda küresel finans merkezi olmak" gibi bir vizyonu bulunduğuna işaret etmiştir (URL-5).

Akça'ya göre İFM projesi, milli geliri kişi başına 10 bin dolar seviyesine gelmiş Türkiye için kaçınılmaz olup,"Türkiye'nin bölgesel bir ekonomik bağa, hatta ilerleyen dönemde uluslararası bir ekonomik yapıya geçmesinin kaçınılmaz olduğunu ifade etmiştir.

Ekonomik büyüme ve gelişmesinin sağlanması için çok ciddi bir finans sistemine ihtiyacı bulunduğuna işaret eden Akça, İstanbul'un finans merkezi olabilme potansiyeline sahip olup olmadığına yönelik çalışmalar yapıldığını açıklamıştır. Bu kapsamda OECD (Organization for Economic Co-operation and Development) ile yapılan "İstanbul Metropoliten Alan Çalışması"na değinen Akça, bu çalışmada İstanbul'un finans merkezi olması gereğinin ortaya çıktığını belirtmiştir. Çalışmada Londra, Moskova, Varşova, Dublin ve Dubai ile kıyaslanan İstanbul'un, özellikle "nitelikli iş gücü, gelir yaratma potansiyeli, hayat tarzı ve iş yapma maliyeti" konularında, bu merkezlerden ileride olduğunun görüldüğünü belirtmiştir. İstanbul'un daha ileriye götürülmesi için gereken hususların "politik ve ekonomik istikrar, iş yapma kolaylığı, yasal ortam ve imaj" olarak sıralamıştır.

Bankalar Birliği'nin "İstanbul'un Uluslararası Finans Merkezi Olma Potansiyelinin Değerlendirilmesi" konulu raporunda ise, İstanbul Finans Merkezi'nin oluşturulması için gereken programın ölçeğinin 5 yıllık süre sonunda 2 milyar avro civarında olacağı belirtilmektedir. Raporda, böyle bir projenin, İstanbul'u dünyanın önde gelen finans merkezlerinden biri yapmanın yanı sıra 150 bin nitelikli iş gücü yaratacağı ve GSMH'ye yüzde 4 oranında bir katkı sağlayacağı ifade edilmektedir.

29.09.2009 2009/31 Karar No'lu İstanbul Finans Merkezi Strateji Belgesinin vizyonu içerisinde İstanbul'un öncelikle bölgesel, nihai olarak da küresel finans merkezi olması yer almaktadır. İstanbul'un jeopolitik konumu, nitelikli işgücü, hızla büyüyen

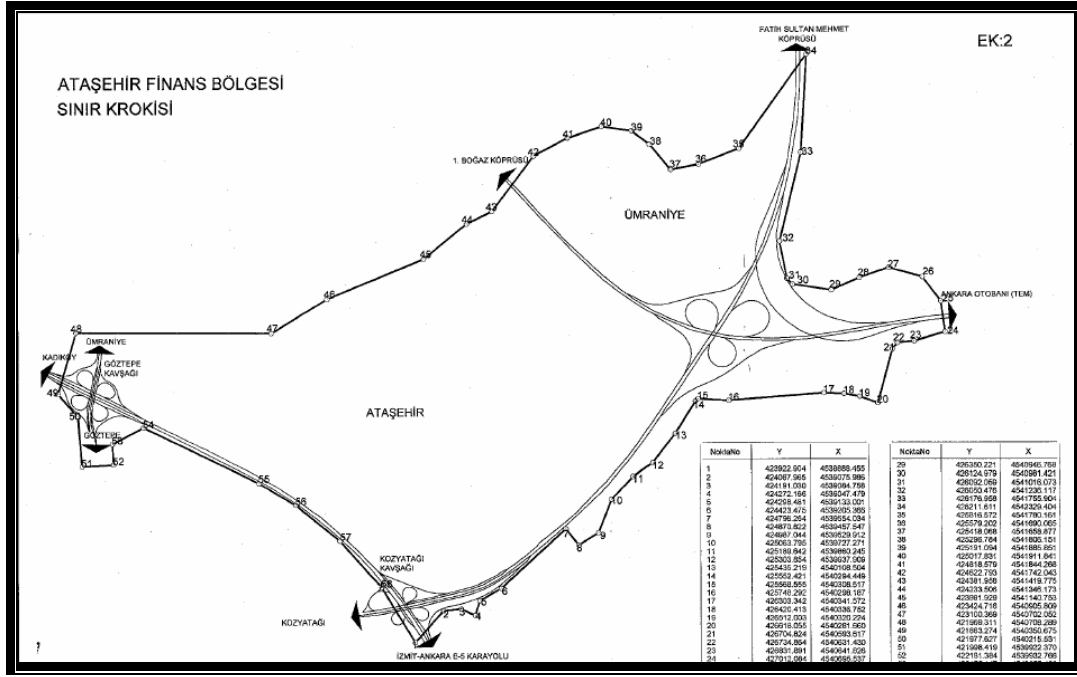
nüfusu, tarihsel birikimi ile önemli bir merkez olma potansiyeli bulunmaktadır. İstanbul'un finans merkezi olması çalışmalarında yaşam kalitesi, güvenlik ve ulaşım imkanları artırılacak, finansal kuruluşların altyapı ihtiyaçlarını karşılayacak fiziksel koşullar sağlanacaktır (URL-6).

15.05.2009 tarihinde AKP Milletvekillerinin TBMM'ye sunmuş oldukları "Kanun Teklif ve Gerekçesi"nin 4. maddesinde;

"Finans sektörü küreselleşme ile birlikte ülke ekonomileri için yönlendirici ve belirleyici bir işlev gördüğünden ve yine küreselleşmeyle birlikte şehirlere odaklı bir özellik gösterdiğinden bir Dünya şehri olarak İstanbul'da bu faaliyetlerin yürütülmesinde merkez olacak bir bölgenin tespiti çalışmaları sonucunda, Ataşehir ilçesinden ekli kroki sınırları içerisinde kalan bölge belirlenmiştir. Bölgedeki planlama, inşaat ve sair faaliyetlerde hız, bütünlük, uzmanlık vb. hususların sağlanmasını teminen, bu konudaki yetkilerin, gerek gecekondü bölgeleri, toplu konut bölgeleri gibi bu tür özellikli bölgelerde benzer yetkileri kullanan gerekse bölgede kendisine ve iştiraklerine ait gayrimenkulleri bulunan Toplu Konut İdaresi Başkanlığında toplanması uygun görülmüştür." belirtilmiştir (URL-7).

Teklifin 4. Maddesi ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanuna ek madde düzenlemesi yapılarak "...Ataşehir Finans Merkezi Sınır Krokisi"nde gösterilen alan sınırları içerisinde kalan bölgede.." her türlü imar planını yapma, yaptıрма, onama, ilan ve itirazların değerlendirilmesi yetkileri ile yapı denetimi, inşaat izni vb. yetkiler de TOKİ Başkanlığına verilmektedir.

Söz konusu düzenlemede bölgedeki tüm gayrimenkullerin onaylı planlara uygun olarak yapılmış olsalar dahi bu değişikliğin yürürlüğe girdiği tarih itibariyle yeni düzenlemeye göre yapılacak plan hükümlerine tabi olacağı ifade edilmekte ve yeni düzenlemenin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan planların hükümlerinin durdurulacağı belirtilmektedir. Yeni düzenlemeye göre meri planların uygulanmasına devam edilmesi ya da kanuna göre yeniden yapılması da TOKİ Başkanlığının yetkisindedir.



Şekil 3.14 : Ataşehir Finans Merkezi Krokisi, (URL-7)

İstanbul'un finans merkezi olmasının olumlu etkilerini ifade eden yorumları yanı sıra Şehir Plancıları Odasının Danıştay'a sunulmak üzere hazırlanan 14.03.2008 tarihinde askıya çıkarılan, 15.02.2008 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliğinin öncelikle yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi konulu dava metnine göre;

2985 Sayılı Toplu Konut Kanununun 4'üncü maddesinin değiştirilmesi ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na verilen plan yapma ve onama yetkisi, "geçekondu dönüşüm alanları", "konut uygulama alanları" ve "Valilikçe belirlenen toplu konut iskan sahaları" ile ilgilidir. Oysa itiraz konusu Plan Değişikliği, yukarıda da açıklandığı gibi, konut uygulaması amacını taşımamakta olup, merkezi iş alanı oluşturulmasına yöneliktir. Kanunun TOKİ'ye getirdiği yetki konut alanları için olup Ataşehir'deki söz konusu planlama alanı İstanbul Valiliği tarafından da "toplulu konut alanı" ilan edilmiş olup, TOKİ'nin bu hükme dayanarak da bu alanı ancak "konut alanı" olarak planlayabileceği, Merkezi İş Alanı (MİA) olarak planlanamayacağı ifade edilmektedir [15].

22.03.2007 tasdik tarihli imar planında Kadıköy ilçesi için genel yapı yoğunluğu E: 2,07 iken itiraz konusu plan değişikliği ile E: 2,5 düzeyine getirilmiştir. Bu durum yoğunluk ve donatı dengelerini tümüyle ortadan kalkarak donatı yetersizliğine sebep olmaktadır.

Ayrıca planlama esaslarına göre bir bölgenin Merkezi İş Alanı olarak öngörülebilmesi için üst ölçekli planlarda da MİA olarak öngörülmüş olması gerekmektedir. Son 25 yıllık dönem içinde merkezi ve yerel yönetimler tarafından metropoliten alan bütününde yapılan hiçbir araştırma ve planlama çalışmasında bölgenin merkezi iş alanı olarak geliştirilmesine yönelik bir karar ya da değerlendirme bulunmamakta olup bu tür bir kullanım değişikliğinin “plan değişikliği” yoluyla yapılamayacağı, merkezi iş alanı kararının plan ana kararlarını tümüyle ortadan kaldıran bir düzenleme olduğu ifade edilmektedir.

Merkezi iş alanları kent bütününde yapılan araştırmalar sonucunda kentin ulaşım ve alt yapı sistemleri ile bütünleşebilmesi açısından değerlendirilerek, bölgenin alt yapısı, donatı alanı yeterliliği, ulaşım bağlantıları gibi özellikleri incelenerek plan hiyerarşisi ile belirlenmelidir. Ataşehir’in finans merkezi ilan edilmesi hiçbir üst ölçekli plana dayanmayıp, uygulamaya geçildikten sonra getireceği yapı yoğunluğu, alt yapı, trafik gibi problemler ise tartışma konusudur.

3.2.6 Ataşehir’in emlak piyasası ve gelecek beklentileri

Ataşehir projesinin devlet garantisinde geliştirilmiş ve geliştiriliyor olması, yapıların belli bir standardının olması, ikinci el emlak piyasasının canlı olması ve Ataşehir’in proje olarak üne kavuşması sebepleriyle tercih edilmeye başlanmıştır. Bö yle bir çekim gücünün karşısında arz-talep dengesi bozulmuş olup, konut sayısı yetersiz gelmeye başlamıştır. Türkiye ve Dünya çapındaki Varyap, Ağaoğlu, Dünder İnşaat gibi ünlü inşaat firmalarına, Ataşehir’in doğu bölgesindeki boş arsalar imara açılarak ihale edilmiştir.

Ataşehir ve çevresinde arsa arzının kısıtlı olması sebebi ile arsa fiyatları yükselme eğilimi göstermiştir. Ataşehir projesi içerisinde arsa maliyetlerinin yüksek olması ve yapıların da ileri teknoloji olması sebebi ile gayrimenkul fiyatları artma eğilimi göstermiş olup, üst ve orta-üst gelir grubuna hitap eder hale gelmiştir.

Ayrıca Ataşehir’in içerisinde kısıtlı arzda arsa bulamayan bazı kamu ve özel kuruluşlar, örneğin hastaneler, eğitim kurumları, oteller, Ataşehir’e hizmet vermek amacıyla çevresinde konuşlanmışlardır. Bu yatırımlarla birlikte Ataşehir ve çevresi büyük bir gelişim göstermiş olup, emlak piyasası hep artan bir çizgi seyretmiştir.

Ataşehir’in çevresine uygulanacak yeni ulaşım projeleri, depreme dayanıklı zemine sahip olması, artan lüks konut projelerinin bölgeyi elit kesim haline getirmesi ve ilçe

olmasının sağlayacağı avantajlarla gelecekte de gayrimenkul fiyatlarının artan bir eğilim göstereceği öngörülmektedir.

3.2.7 Bölüm sonucu

Bu bölümde Ataşehir bölgesinin oluşumu ve mevcut duruma gelmesini sağlayan gelişme dinamikleri incelenmiştir.

Uydukent hedefi ile yola çıkan Ataşehir projesinin ortaya çıkması ile bölgede gelişim hızla artmış olup bölgedeki hareketlilik ile Ataşehir, çevre ile entegre hale gelmiştir. Bu sayede Ataşehir'in çevresi markalı projenin olumlu etkisinden de yararlanmış olup çevredeki yapı kalitesi ve sosyal kalite de olumlu gelişmeler göstermiştir. Projenin başarısı ve çevrenin gelişimi ile bölgede yeni lüks konut projeleri inşa edilmeye başlanmıştır. Bölgede yeni inşa edilen projeler arsaların pahalı olması sebebi ile genelde yüksek katlı bloklardan oluşmaktadır. Yeni projelerdeki konutlar Ataşehir projesinde olduğu gibi tip projelerden oluşmamakta, çeşitlilik göstermektedir. Radye temel-tünel kalıp sistem kullanılarak inşa edilen yapılar depreme dayanıklı olup, genellikle ailelerin yaşayabileceği, çevreden izole edilmiş, güvenli konut projeleridir. Bu sebeple 1999 Marmara depreminden sonra daha çok tercih edilmeye başlanmış, talebin artmasıyla gayrimenkul fiyatlarında da artış görülmüştür. Alınan ulaşım planlama kararları ile daha da çekici hale gelecek olan Ataşehir'in ilçe olmasının da olumlu etkileri görülmektedir.

Ataşehir'in finans merkezi ilan edilmesi süreci ise tartışmalı olarak devam etmekte olup, finans merkezi ilan edilme kararının getireceği olumlu-olumsuz etkileri ise şimdiden tespit etmek mümkün görülmemektedir.

Çevrede lüks konut projelerinin inşa edilmesi çevre kalitesini giderek artırmakta olup, Ataşehir ilçesini İstanbul'un en gözde semtlerinden biri haline getirmektedir. Bu olumlu etkiler ve bölgedeki artan yapılaşma trendi ile Ataşehir'in yatırımcı açısından halen cazip olduğu ve bu tarzda yapılaşmalarla lüks semtlerden biri haline geldiği öngörülmektedir.

Yatırımcılar için cazip bir bölge olan Ataşehir'de en etkin ve en verimli kullanım analizi çalışması uygulanacak olup bir sonraki bölümde de uygulama sırasında kullanmak üzere gayrimenkul sektörü pazar araştırması bilgileri yer almaktadır.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ PAZAR ARAŞTIRMASI

Tez çalışması kapsamında Ataşehir bölgesinde en etkin ve en verimli kullanım analizi uygulaması yapılacak olup residence, ofis ve otel olmak üzere 3 adet model üzerinde çalışılacaktır. Bölgede lüks konut projelerinin gelişmesi sebebi ile “residence” kullanımı, Ataşehir’in finans merkezi olma durumu ile ofis kullanımına olan talebin artacağı öngörüsü ile “ofis” kullanımı, Sabiha Gökçen Havalimanı’nın kapasite artırımı ve Ataşehir’in finans merkezi olma durumunda gecelik konaklama sayısının artacak olması sebebi ile “otel” fonksiyonları incelenecektir. Bu sebeple “4.Gayrimenkul Sektörü Pazar Araştırması” başlığı altında Ataşehir bölgesindeki lüks konutların satış m² birim fiyatları, Anadolu Yakası ve Kozyatağı bölgesindeki ofis kira m² birim fiyatları ve Anadolu Yakasında yer alan otellerin özellikleri ve oda fiyatları araştırılmıştır.

4.1 Konut Sektörü Pazar Araştırması

Kent Plus

Emay İpek ve Emlak GYO ‘nun birlikte ortak geliştirdiği Kent Plus Projesi Batı Ataşehir Bölgesi’nde yer almaktadır.

Emlak GYO yönetimini de üstlenmektedir. 121.000 m²’lik alan üzerinde kurulan Kent Plus 6 Siteden oluşmaktadır. Mimar Doğan Tekeli tarafından tasarlanan konutlarda, 1+1’den 4+1’e kadar çeşitli daire tipleri bulunmaktadır. Eylül 2005’te başlayan projenin bitiş tarihi ise 2008 yılıdır. Proje içerisinde 20.000m² konut alanı, 80.000m² yeşil alan olarak ayrılmış durumdadır (URL-1).

Daire tiplerine bakıldığında A tipinde 1+1 ve 3+1, B tipinde 2+1 ve 3+1, C tipinde 3+1, D tipinde 3+1, E tipinde 3+1 ve 4+1, F tipinde 4+1 olmak üzere altı tip konut olduğu görülmektedir. Daireler net 48-149m² aralığında değişmektedir.

Fiyat farkını daire büyüklüklerinin yanı sıra dış cephe veya iç cepheye bakması da etkilemektedir.



Şekil 4.1 : Kent Plus'tan Görünüşler, (URL-7)

Sitede kapalı yüzme havuzu, cafe&restaurant, squash, fitness, güzellik merkezi, solarium, sauna, buhar odası ve Türk hamamı, profesyonel site yönetimi, 24 saat güvenlik hizmeti, temizlik, alışveriş, çöp alımı, asansör bakım hizmetleri, peyzaj ve bahçe bakımı, bina-asansör bakımı ve her türlü tesisat onarım işleri hizmeti verilmektedir.

Incity

Dündar İnşaat tarafından Incity Ataşehir'de üst gelir grubuna hitap edecek şekilde geliştirilen Incity 34.000 m² inşaat alanına sahiptir. Projenin inşaatını yine Dündar İnşaat üstlenmiştir. Mimari tasarımı Tago mimarlık tarafında yapılan projeye 2005 Eylül ayında başlanıp, 2008 yılında tamamlanmıştır. 35.000m arsa üzerinde kurulan projenin toplam konut alanı 10.000m² olup, 25.000m²'si yeşil alana, 2.000m²'si de sosyal tesis alanına ayrılmış durumdadır (URL-8).

Toplam 11 bloktan oluşan projede 322 adet daire bulunmaktadır. 130-385m² arasında değişen 4 farklı tipte daire mevcut olup, 3+1 daire (net 130 m²), 4+1 daire (net 170 m²), bahçe dubleks daire (net 225 m²), çatı katı dubleks daire (Brüt 365 m²) şeklindedir.



Şekil 4.2 : Incity'den Görünüşler, (URL-7)

Sitede yürüyüş ve bisiklet parkurları, 24 saat açık spor salonu, yüzme havuzu, 24 saat güvenlik, kapalı otopark, market, restoranlar ve çocuk oyun alanları, açık ve kapalı yüzme havuzları, yürüyüş parkurları, kitapçı, market, şarküteri ve dinlenme alanları mevcuttur.

Ağaoğlu My World

My World projesi Anadolu yakasında Kadıköy ilçesinin Batı Ataşehir Bölgesi'nde Ağaoğlu İnşaat ile TOKİ'nin ortak geliştirdiği bir proje olup, 186.100 m² arsa üzerinde inşa edilmiştir. 2005 Eylül'de başlamış olan proje 2008 yılında %80'i satılmış durumdadır. Projenin 32.000 m²'si konut alanına, 149.000 m²'si yeşil alana, 13.000 m²'si sosyal tesis alanına ayrılmış durumdadır. 30.000 m² ticaret alanı bulunmaktadır. Mimar Adnan Kazmaoğlu tarafından tasarlanan projede 12 kattan 34 kata kadar farklı yüksekliklerde 34 adet konut bloğu ve 3.636 adet daire bulunmaktadır (URL-1).

Projede Moontown, Starland, Equinox, Diamond, Andromeda, Highpark, Southside, Suncity olmak üzere 8 adet mahalle bulunmaktadır.

Projede 1+1, 2+1, 3+1 4+1 bahçe dubleksi, 5+1 çatı dubleksi olmak üzere 21 farklı tipte daire bulunmakta olup daire büyüklükleri 67-461m² arasında değişmektedir.



Şekil 4.3 : Ağaoğlu My World'den Görünüşler, (URL-7)

Sitede rekreasyon alanları, otomatik bahçe sulama sistemi, dinlenme alanları, çocuk oyun alanları, süs havuzları, havuz, güneşlenme terasları, yürüyüş parkurları, botanik bahçeleri, tenis-basketbol sahaları, toplantı salonları, kapalı otopark, güvenlik, alışveriş merkezi, süpermarket, kafe-restoranlar, foodcourt, business hotel, my club bünyesinde squash salonu, kondisyon merkezi, aerobik salonu, sauna, hamam, buhar odası, güzellik merkezi, kuaför ve spa bulunmaktadır.

Star Gate Konutları

Baytur Gayrimenkul Yatırım Pazarlama A.Ş. ve Genel Sigorta'nın ortak girişimi ile gerçekleştirilen Stargate Projesi'nin inşaatını Baytur İnşaat Taahhüt A.Ş. yapmaktadır.

20.000m² Arsa üzerinde inşa edilen projenin 4.000 m²'si konut alanı, 16.000 m²'si yeşil alan, 1.000 m²'si sosyal tesis olarak planlanmıştır. 5 blok 184 adet daireden oluşan projenin başlangıç tarihi Şubat 2006, teslim tarihi ise Nisan 2008'dir (URL-9).

Projede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 normal daireler, 4+1 dubleks ve 4+1 bahçe dubleks olmak üzere 7 tip daire mevcuttur. Dairelerin büyüklükleri brüt 107-350 m² arasında değişmektedir.



Şekil 4.4 : Star Gate Konutları'ndan Görünüşler, (URL-7)

Sitede 1 adet yarı olimpik yüzme havuzu, 1 adet çocuk havuzu, cafe bar, fitness center, oyun parkı, sauna ve duşları kapalı otopark alanı ve 2.000 m² ticari alan yer almaktadır.

Uphill Court

Batı Ataşehir'in en yüksek noktasında toplam 100.000m²' lik alanda gerçekleştirilen Uphill Court TOKİ iştiraki EMLAK GYO öncülüğünde VARYAP VARLIBAŞLAR ve TEKNİK YAPI ORTAK Girişimi tarafından hayata geçirilmiştir.

2 fazdan oluşan projede toplam 18 blok, towers ve 1744 daire yer almaktadır. 60m²'den 400m² 'ye kadar değişen özel daire seçenekleri mevcuttur. Otoparkların tamamı kapalı olan projede 3500 araçlık otopark alanı ayrılmıştır (URL-1).

Proje Ağustos 2005 tarihinde başlamış olup Nisan 2008'de tamamlanmıştır.

2 fazdan oluşan projenin 2.fazında yer alan Towers; Residence olarak hizmete sunulmuştur. Residence dairelerde 7 yıldızlı otel hizmetleri sağlanacaktır. 7/24 verilecek olan sağlık-güvenlik-oda servisi vb. hizmetler dışında limuzin servisi-özel helikopter pisti de hizmetler içerisinde yer almaktadır.



Şekil 4.5 : Uphill Court'tan Görünüşler, (URL-7)

Bu hizmetlerin yanı sıra rekreasyon alanları, kişiye özel otoparklar, tenis kortu, tropik peyzaj ve golf alanları, yüzme havuzu, alışveriş merkezi, sağlık ve güzellik hizmetleri veren Spa Center, her türlü hizmeti ve sosyal aktiviteyi sağlayacak Uphill Court Service aracılığıyla sosyal hayatın tüm olanakları sağlanmaktadır.

Ataşehir Residence

Emlak GYO ile Orhan – Grand İnşaatın birlikte ortak geliştirdiği Ataşehir Residence Projesi Ataşehir Uydukent Projesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Orhan & Grand İnşaat, inşaat yapımını ve yönetimini de üstlenmektedir. Temmuz 2004 tarihinde inşaatına başlana proje Eylül 2007’de tamamlanmıştır.

2.500m² arsa üzerine inşa edilmiş projede 1.300 m² konut alanına, 1.200 m² yeşil alana ayrılmış durumdadır. Proje 2 bloktan oluşmak olup, proje bünyesinde 187 adet daire ve 7 adet ofis mevcuttur (URL-1).

Konut büyüklükleri 1+1, 3+1, 4+1 olmak üzere ve iki blokta 1’er adet 2+1 ofis olmak üzere 4 adet tipten oluşmaktadır. 1+1’ler 67m², 3+1’ler 160 m², 4+1’ler 190 m²’dir.



Şekil 4.6 : Ataşehir Residence'tan Görünüşler, (URL-7)

Proje bünyesinde yüzme havuzu oyun parkı ve alanları, dinlenme alanı kamelya, tenis kortu, basketbol sahası, kapalı ve açık otopark bulunmaktadır.

Flora Residence

Geliştiricisi Flora Ortak Yapı olan projenin inşaatını ABKA Yapı üstlenmiştir. 34 katlı Flora Residence 'in 5 katı ofis alanı olarak ayrılmıştır. 2005 yılında inşaatına başlanmış olan proje 2007 tarihinde tamamlanmıştır. 11.647 m² arsa alanına inşa edilmiş olan projede 70.917 m² konut alanına, 7.000 m² yeşil alana ayrılmış durumdadır (URL-10).

Toplam 368 daireden oluşan projede 3 tip 1+1 daire bulunmaktadır. Daire büyüklükleri brüt 68 m² , 77 ve 78 m² olarak değişiklik göstermektedir.



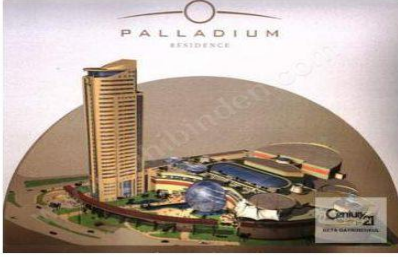
Şekil 4.7 : Flora Residence'tan Görünüşler, (URL-7)

Projede açık yüzme havuzu (kışın buz pateni pistine dönüştürülecek) alışveriş merkezi, fitness center, güzellik salonları projede mevcuttur.

Palladium Residence

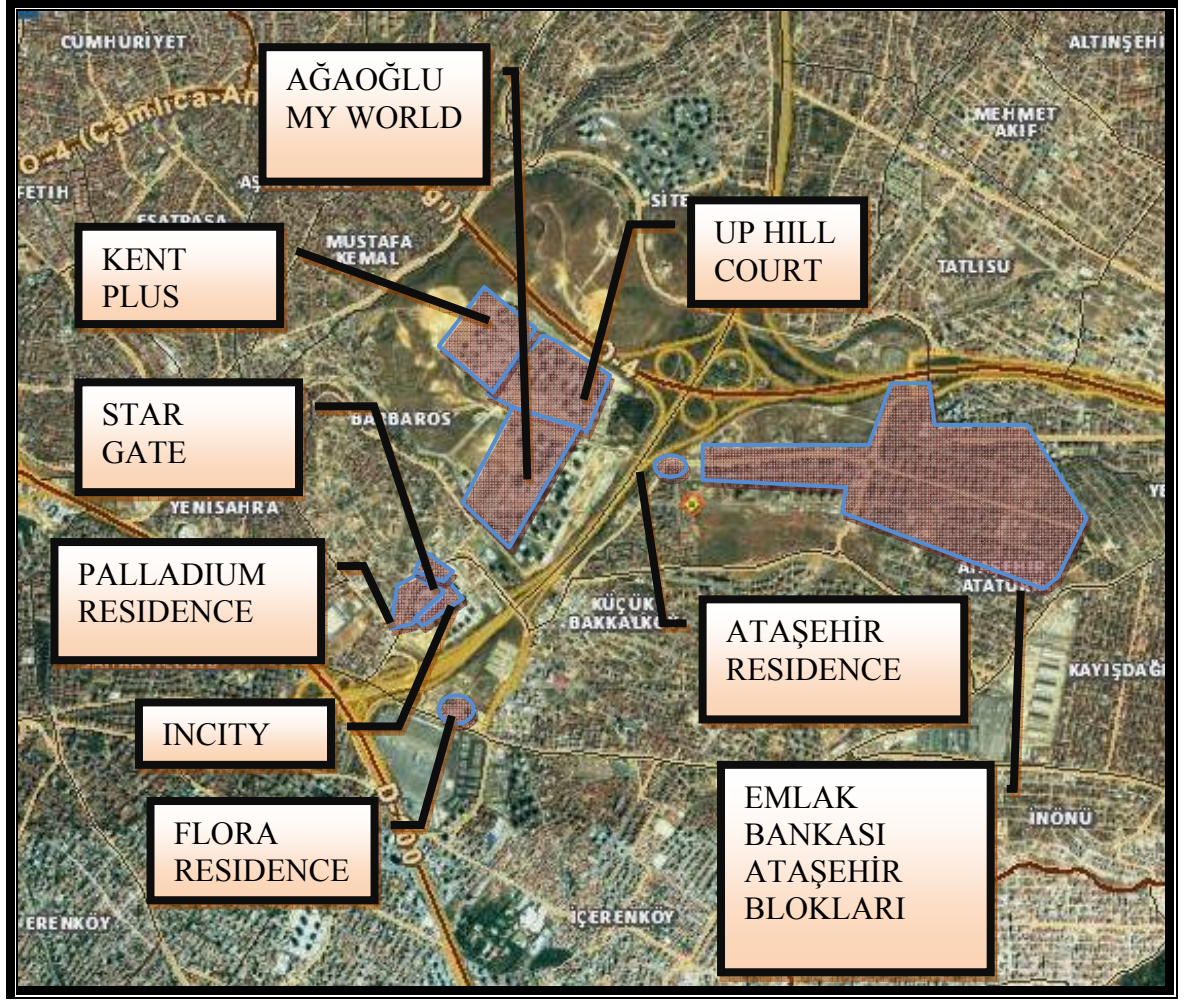
Kozken İnşaat ve Turizm tarafından geliştirilen proje 32.500 m² arsa üzerinde inşa edilmiştir. Temmuz 2008 tamamlanan proje 27 kat, 94 adet daireden oluşmaktadır.

Projede 2+1(opsiyonel), 2 tip 3+1, 4+1 ve 5+1 olmak üzere 5 farklı tipte daire bulunmaktadır. Konutlar Brüt 2+1: 167 m² , 2 tip 3+1: 214 m² ve 165 m², 4+1: 304 m² ve 5+1: 525 m² büyüklüğe sahiptir (URL-11).



Şekil 4.8 : Palladium Residence'tan Görünüşler, (URL-7)

177 birim içinde 7 cafe-restoran, 20 fast food alanı, 6.000 metrekare alanlı süpermarket, 8 sinema salonu, farklı boyutlarda 148 mağaza bulunacak olan Palladium Alışveriş Merkezi de projede mevcuttur.



Şekil 4.9 : Projelerin Genel Görünümü

Projelerin Genel Özellikleri

Aşağıda bölgede incelenen konut projelerinin genel özellikleri yer almaktadır.

Çizelge 4.1 : Konut Projeleri Özellikleri

Konut Projeleri	Çocuk Parkları	Yürüyüş Parkurları	Yüzme	Kapalı Yüzme Havuzu	Tenis Sahası	Basketbol Sahası	Golf Sahası	GYM	SPA Center	Market	Güvenlik	Otopark (Araçlık)	Kablosuz İnternet
Kent Plus	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	N.A.	
Incıty	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	644	X
Ağaoğlu My World	X	X	X	X	X			X	X	X	X	7.000	
Star Gate	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	370	X
Uphill Court	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	3500	X
Ataşehir Res.	X			X		X		X			X	N.A.	
Flora Res.	X		X					X		X	X	368	X
Palladium Res.	X		X	X						X	X	282	X

Konut projelerinin genel özellikleri incelendiğinde genellikle çocuk parkları, yürüyüş parkurları, yüzme havuzu, market, güvenlik, otopark, spor sahası gibi sosyal aktivitelerin yer aldığı görülmektedir.

Çizelge 4.2 : Residence Projeleri Özellikleri

Residence 7/24 Hizmetleri	Oda Servisi	Oda Temizliği	Resepsiyon	Güvenlik	Kafe	Market	Sağlık Merkezi
Ataşehir Res.				X			
Flora Res.	X	X	X	X	X	X	X
Palladium Res.	X	X	X	X			

Residence projelerinde ise Flora ve Palladium Residence'ta ekstra olarak 7/24 hizmetlerin bulunduğu görülmektedir.

Projelerin tamamı orta-üst ve üst gelir grubuna hitap etmekte olup, satışlar genellikle peşin fiyatlı ya da banka kredisi ile gerçekleşmektedir.

Çizelge 4.3 : Konut Projeleri Özellikleri ve Birim M² Fiyat Aralıkları

KONUT PROJELERİ	GELİŞTİRİCİ	PROJE ALANI(M ²)	TOPLAM KONUT	PROJE BİTİŞİ	M ² BİRİM FİYATI
KENT PLUS	EMAY İPEK-EMLAK GYO	20.000	2.044	2008	2.900-3.500
INCITY	DÜNDAR İNŞAAT	10.000	322	2008	3.300-4.700
AĞAOĞLU MY WORLD	AĞAOĞLU-TOKİ	32.000	3.636	2008	3.000-4.000
STAR GATE	BAYTUR GYO-GENEL SİGORTA	4.000	184	2008	3.000-4.300
UP HILL COURT	EMLAK GYO-VARYAP	N.A	1744	2008	3.200-3.700

Yukarıdaki tabloda Batı Ataşehir bölgesinde yer alan lüks konut projelerinin toplam konut sayısı, proje alanı ve tamamlama tarihleri ve m² birim fiyat aralıkları belirtilmiştir. Söz konusu incelemeye göre bölgedeki lüks konutların ortalama m² birim fiyatı 3.500.-TL'dir.

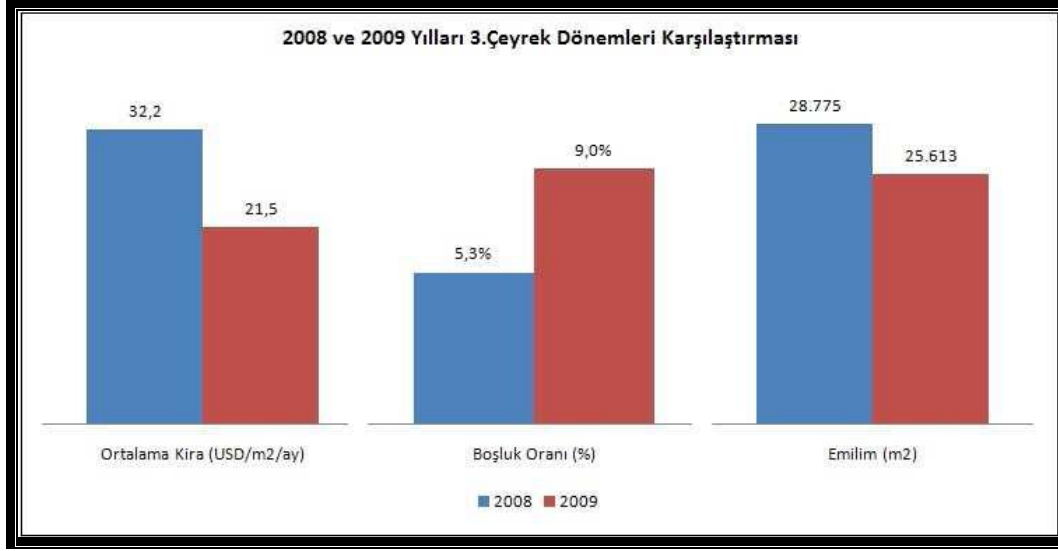
Çizelge 4.4 : Residence Projeleri Özellikleri ve Birim M² Fiyat Aralıkları

RESIDENCE PROJELERİ	GELİŞTİRİCİ	PROJE ALANI(M ²)	TOPLAM KONUT	PROJE BİTİŞİ	M ² BİRİM FİYATI
ATAŞEHİR RESIDENCE	EMLAK GYO-ORHAN GRAND İNŞ.	1.300	187	2007	2.700-3.300
FLORA RESIDENCE	FLORA ORTAK YAPI-ABKA YAPI	70.917	368	2007	5.200-5.600
PALLADIUM RESIDENCE	KOZKEN İNŞ. TUR.	N.A	94	2008	3.000-4.600

Batı Ataşehir bölgesinde yer alan residence projeleri ve Doğu Ataşehir bölgesinde yer alan Ataşehir Residence projesinin fiyat aralığı incelendiğinde ise ortalama 4.000.-TL/ m² olduğu görülmektedir.

4.2 Ofis Sektörü Pazar Araştırması

Ekonomik krizin ilk belirtilerini hissettiğimiz 2008 yılının aynı dönemi ile son güncel verileri karşılaştırıldığında, İstanbul'da ortalama kira değeri %33 oranında düşerken, boşluk oranı da %9 seviyelerine yükseldiği görülmektedir. Geçen yılın aynı dönemine göre 2009'un 3. çeyreğinde ofis alanı emilimi ise %10 düşerek yaklaşık 25.000 m² seviyelerinde kalmıştır [16].



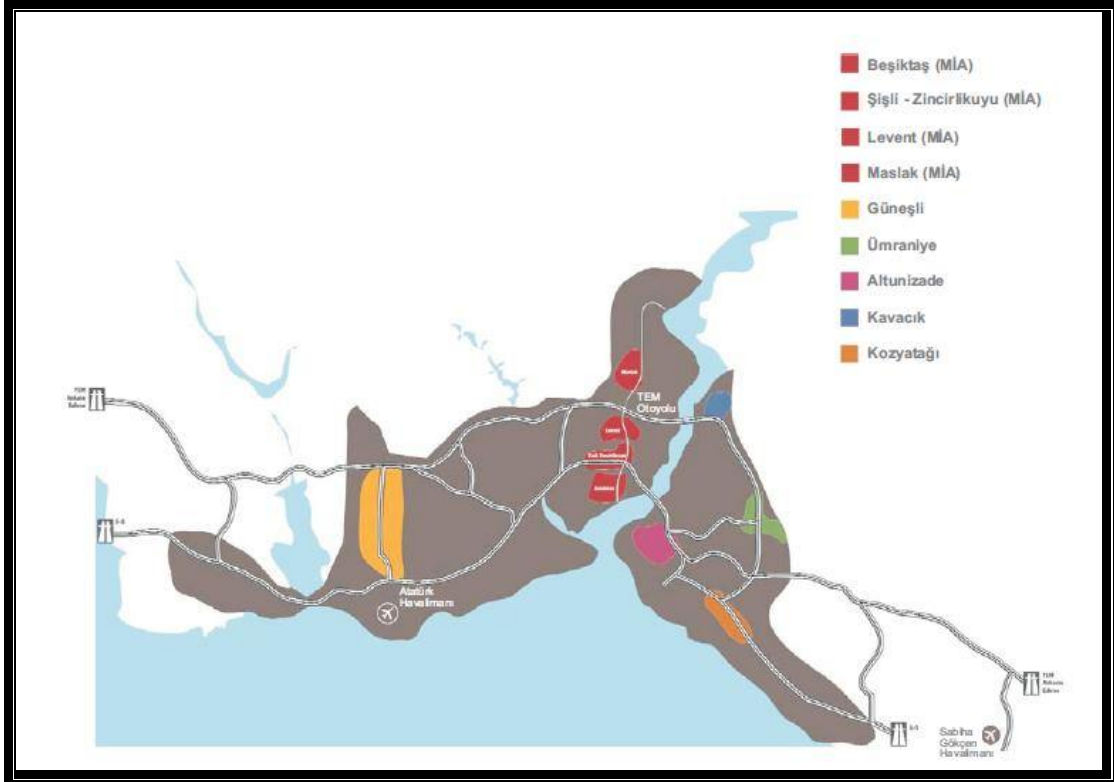
Şekil 4.10 : 2008 ve 2009 Yılları 3.Çeyrek Dönemleri Karşılaştırması, [16]

Ortalama kira değerlerindeki düşüş Avrupa Yakası'nda %40 seviyelerinde gerçekleşirken, bu oran Asya Yakası için %5 olmuştur. Bunun en önemli nedeni, özellikle MİA'da (Merkezi İş Alanı) 2008 yılı içinde yüksek değerlerden gerçekleşen kira rakamlarındaki hızlı düşüştür. Ayrıca, düşük kira rakamları ile cazip hale gelen Asya Yakası'nda hem boşluk oranındaki yükseliş, hem de ofis alanı emilimi, Avrupa Yakası'na göre daha pozitif bir tablo çizmektedir. Avrupa Yakası ofis emilimi 2008 3. çeyreğinde 15.000 m² iken bu çeyrekte -20.000 m²'ye gerilemiştir. Asya Yakası'nda ise, özellikle Ümraniye'nin büyük etkisi ile ofis emilimi 2009 3. çeyreğinde 40.000 m² seviyelerinde gerçekleşmiştir [16].

2008'de birçok ofis projesinin (Akaretler Sıraevler, Ciner İş Merkezi, Selenium Ofis ve Terrace Fulya) tamamlanması ile ofis alanı 180.100 m² 'ye ulaşan Beşiktaş - Taksim bölgesi, MİA'nın önemli parçalarından biri haline gelmiştir. Planlanan projelerin hayata geçmesi ile Avrupa Yakasındaki ofis stokunun 2010 yılında %7,5 oranında artması beklenmektedir. Asya yakasının en önemli ofis bölgelerinden olan Ümraniye hem E-5 hem de TEM'den kolay ulaşılabilirliği ile cazip bir konumdadır. Yüksek standartta inşa edilen ofis binalarına rağmen, kira seviyesi olarak Avrupa Yakasına nazaran düşüktür. Günümüzde 220.000 m² ofis alanına sahip Ümraniye'de planlanan projelerin tamamlanması ile 2012 yılında toplam ofis stokunun iki katına çıkacağı tahmin edilmektedir. Bölgede boşluk oranı ise %4,3 seviyelerindedir. Merkezi konumu ve Boğaziçi Köprüsü geçişi üzerinde yer almasından dolayı Altunizade'de ofis bina kalitesi düşük olmasına rağmen kira seviyeleri diğer bölgelerle kıyaslandığında oldukça yüksektir. Kozyatağı ofis bölgesi, beyaz

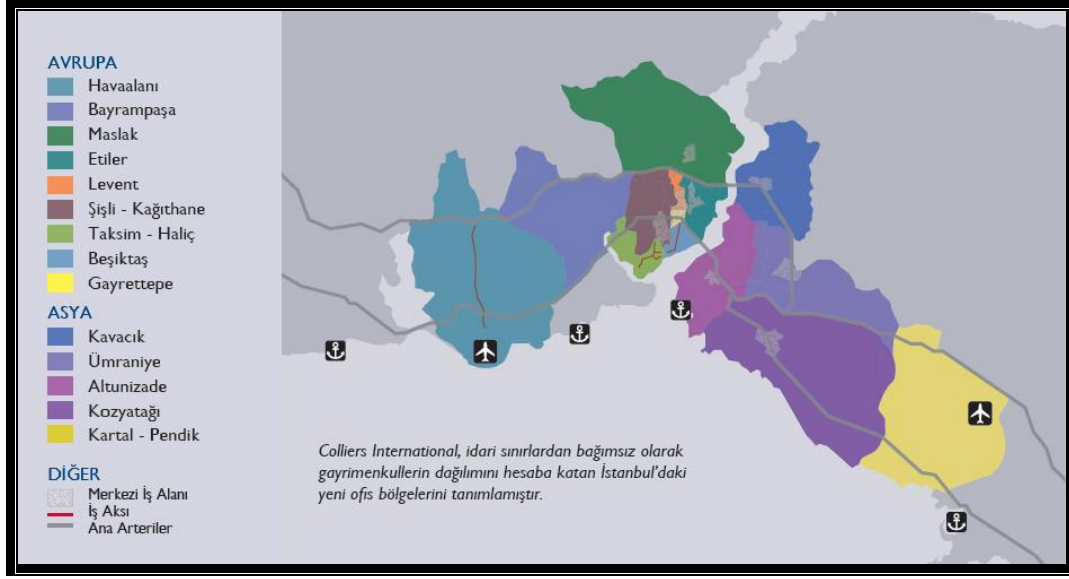
yakalıların ikamet ettiği konut alanlarına yakınlığı ve E-5 üzerinde konumlanması avantajını taşımaktadır. Bölgenin toplam ofis alanı 256.700 m² ve boşluk oranı ise %2,4 seviyelerindedir [16].

İstanbul ofis piyasası Avrupa Yakasında Beşiktaş, Şişli-Zincirlikuyu, Levent, Maslak, Güneşli, Anadolu Yakasında ise Ümraniye, Altunizade, Kavacık ve Kozyatağı bölgeleridir.



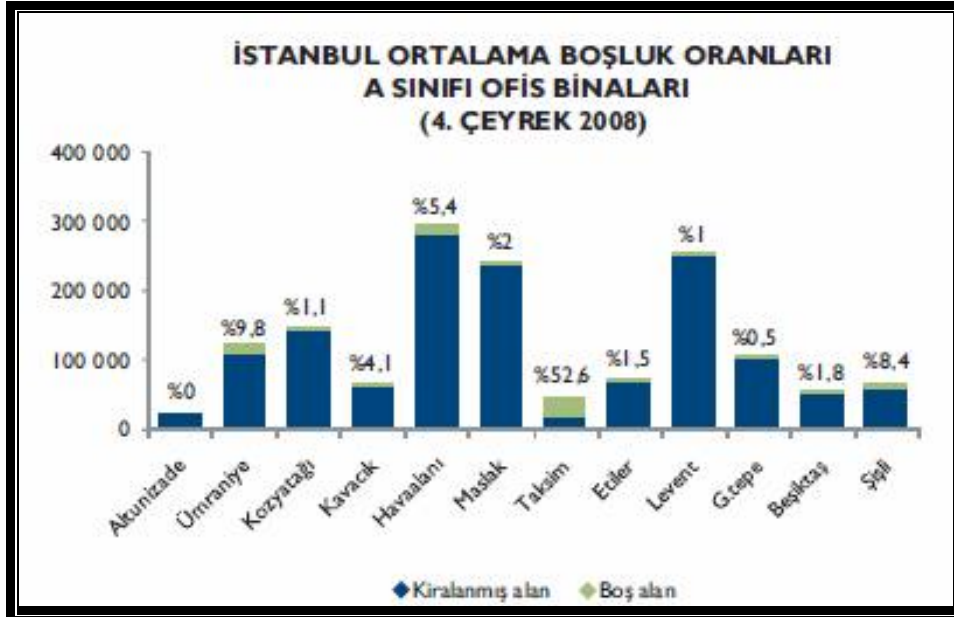
Şekil 4.11 : İstanbul Ofis Piyasası Haritası, [16]

Aşağıda gösterilen haritada ofis bölgelerinin yeni tanımları ifade edilmekte olup, Kozyatağı bölgesinin doğu sınırı olarak Yakacık-Samandıra bağlantı yolu, kuzey sınırı olarak Küçüksu Caddesi, FSM Köprüsü bağlantı yolu, Şile yolu, batı sınırı olarak Boğaz Köprüsü çevreyolu, güney sınırı Marmara Denizi olarak belirlenmiştir [17].



Şekil 4.12 : Ofis Bölgeleri Yeni Tanımları, [17]

Anadolu ve Avrupa Yakalarındaki doluluk-boşluk oranları incelendiğinde, 2008 yılının 4. Çeyreğinde Avrupa yakası A sınıfı ofis boşluk oranının arttığı, Asya yakası A sınıfı boşluğun ise önceki döneme göre düşüş gösterdiği görülmektedir.



Şekil 4.13 : A Sınıfı Ofis Doluluk-Boşluk Oranları, [17]



Şekil 4.14 : B Sınıfı Ofis Doluluk-Boşluk Oranları, [17]

Anadolu Yakası'nda doluluk boşluk oranına bakıldığında ise;

Çizelge 4.5 : Anadolu Yakası Doluluk-Boşluk Oranları, [16]

ANADOLU YAKASI DOLULUK-BOŞLUK ORANLARI					
Bölge Adı	Stok (m²)	Dolu Alan (m²)	DOLULUK %	Boş Alan (m²)	BOŞLUK %
Kozyatağı-Ataşehir	246.580	240.473	97,52%	6.107	2,48%
Bostancı	10.300	10.300	100,00%	0	0,00%
1. Bölge Ara Toplam	256.880	250.773	98,76%	6.107	1,24%
Altunizade	163.141	161.771	99,16%	1.370	0,84%
Çamlıca	8.081	8.081	100,00%	0	0,00%
2. Bölge Ara Toplam	171.222	169.852	99,58%	1.370	0,42%
Ümraniye	223.217	213.671	95,72%	9.546	4,28%
3. Bölge Ara Toplam	223.217	213.671	95,72%	9.546	4,28%
Kavacık	165.651	157.351	94,99%	8.300	5,01%
4. Bölge Ara Toplam	165.651	157.351	94,99%	8.300	5,01%
Acıbadem	1.050	700	66,67%	350	33,33%
Küçükalyalı	12.674	11.904	93,92%	770	6,08%
5. Bölge Ara Toplam(Diğer)	13.724	12.604	80,30%	1.120	19,71%
Anadolu Yakası Toplam	830.694	804.251	93,87%	26.443	6,13%

Kozyatağı bölgesinde Kavacık, Acıbadem, Ümraniye bölgelerine göre boşluk oranının daha az olduğu görülmektedir.

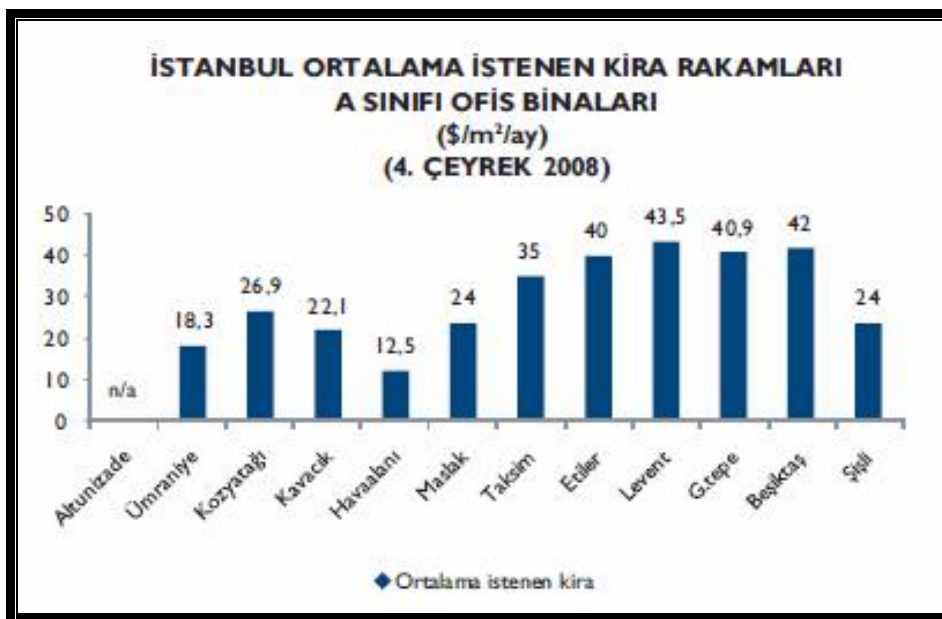
Anadolu ve Avrupa Yakalarındaki kira rakamları incelendiğinde, 2008'in son çeyreğinde her iki yaka için talep edilen kira değeri ortalamaları önceki döneme artış göstermiştir. Avrupa A sınıfı ofis stoğu için talep edilen kira ortalamasının artması bölgedeki A sınıfı ofis boşluğundaki artışın henüz talep edilen kira değerlerine yansıtılmadığını göstermektedir. Son dönem için İstanbul genelinde talep edilen en yüksek kira değeri 56,3 USD/m²/ay ile Levent bölgesinden gelmiştir. Anadolu

yakasında ise en yüksek değer 40 USD/ m²/ ay ile Kavacık bölgesinden talep edilmiştir [17].

Anadolu Yakasındaki Ofis Binalarından Görünüşler

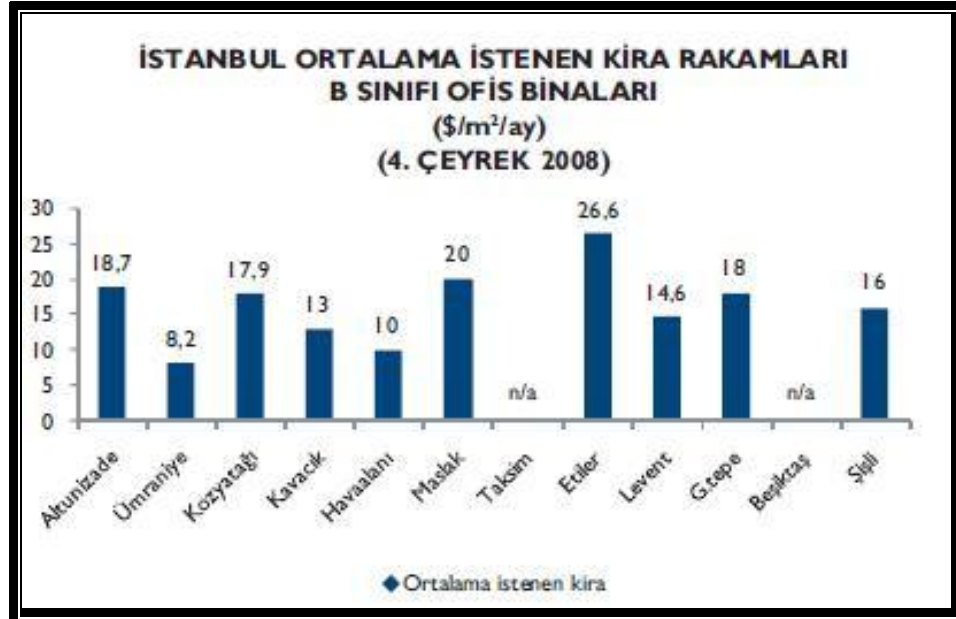


Şekil 4.15 : Anadolu Yakası Ofis Binalarından Görünüşler



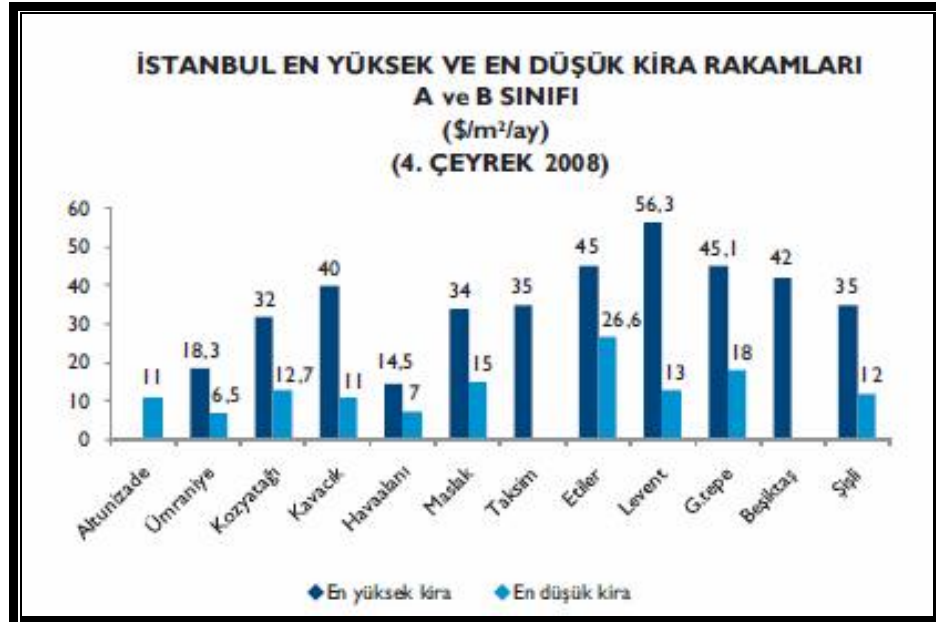
Şekil 4.16 : A Sınıfı Ofis Ortalama İstenen Kira Rakamları, [17]

Anadolu Yakası'nda A sınıfı ofislerde ortalama istenen kiralara bakıldığında m² başına 18,3 USD ile 26,9 USD aralığında olduğu görülmüş olup, 26,9 USD(39,5.-TL) ile Kozyatağı birinci sırada yer almaktadır [17].



Şekil 4.17 : B Sınıfı Ofis İstenen Kira Rakamları, [17]

B sınıfı ofislerde ise ortalama istenen kira 8,2 USD ile 18,7 USD aralığında olup, Kozyatağı bölgesi 17,9 USD (26,3.-TL) ile 2.sırada yer almaktadır.



Şekil 4.18 : En Yüksek ve Düşük İstenen Kira Rakamları, [17]

Kozyatağı bölgesinde istenen en düşük ve en yüksek kira m² birim fiyatlarına bakıldığında ise 12,7-32 USD (18,7-47.-TL) aralığında olduğu görülmektedir.

Söz konusu araştırmalara göre Anadolu Yakasında boşluk trendi A sınıfı ofislerde düşüşte iken B sınıfı ofislerde ise yükseliştir. Kira trendleri incelendiğinde ise A sınıfı ofislerde artış görülürken, B sınıfı ofislerde düşüş görülmektedir. Buna göre Anadolu Yakasında A sınıfı ofis yapılarına yatırım yapmanın uygun olacağı öngörülmektedir.

4.3 Otel Sektörü Pazar Araştırması

İstanbul eşsiz coğrafyası ve tarihi güzellikleriyle turizm açısından oldukça çekici bir kenttir.

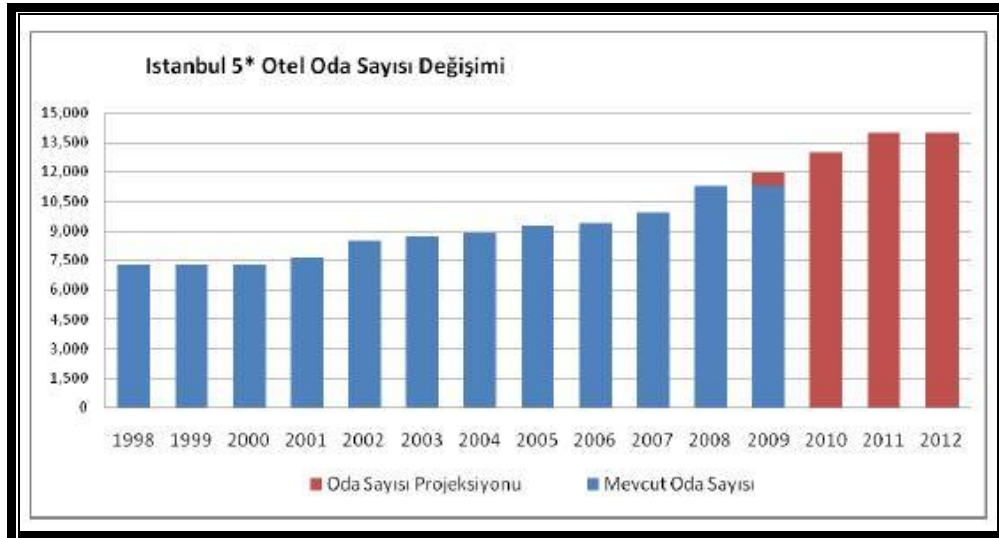
Son yıllarda önemli organizasyonlara ev sahipliği yapmasıyla da dünya çapında popülaritesini arttırmıştır. Bu organizasyonlar nedeniyle artan ziyaretçilerin yarattığı konaklama talebi büyük oranda 5 yıldızlı otel yatırımcılarını teşvik etmektedir. Ayrıca İstanbul'da son 10 yıl içinde yabancı otel zincirleri ile beraber 5 yıldızlı otel piyasası çok hızlı bir şekilde gelişmeye başlamıştır. Turizm Bakanlığı'ndan alınan bilgilere göre İstanbul'a gelen turist sayısı 2000 yılından 2007 yılına kadar yaklaşık 3 katına ulaşarak 6.453.000 kişiye yükselmiş ve 2008 yılı için verilen istatistiklere göre de 7.049.234 kişiye ulaşmıştır. Ziyaretçiler yoğun olarak yaz aylarını tercih ederken, Mayıs, Eylül ve Ekim aylarında, İstanbul'da düzenlenen UIA Architectural Conference, UENPS gibi ülke ya da dünya ölçeğindeki kongreler nedeniyle ziyaretçi sayısında artış olmaktadır. İstanbul'a gelen ziyaretçilerin ortalama geceleme süreleri 2-2,5 gündür [18].

2008 yılında tüm dünyada yaşanan ekonomik krizin otel fiyatlarına da de etki ettiğini görülmektedir. 2008 yılı için hesaplanmış ziyaretçi sayılarındaki artışa rağmen, 5 yıldızlı oteller için yapılan detaylı pazar araştırmalara göre kapı giriş fiyatları bir önceki yıla göre hemen hemen aynı kalmış ya da çok küçük bir oranda artış göstermiştir. Şirket ve grup fiyatlarında ise gözle görülür bir artış yaşanmamıştır. İstanbul ve Türkiye için büyük önem taşıyan ve kongre turizminin ülkedeki merkezi olması planlanan "Kongre Vadisi" projesi ile birlikte son yıllarda süregelen uluslararası ziyaretçi sayısındaki artış trendinin 2009 yılında da devam edeceği öngörülmektedir.

Çizelge 4.6 : İstanbul'a Gelen Turist Sayısı, [18]

İSTANBUL'A GELEN ULUSLARARASI TURİST SAYISI					
AY	TÜRKİYE		İSTANBUL		DEĞİŞİM (%)
	2008	2009	2008	2009	
Ocak	782.786	751.817	357.203	339.897	-4,84%
Şubat	869.482	898.927	432.019	408.083	-5,54%
Mart	1.305.297	1.207.729	550.350	485.607	-11,76%
Nisan	1.647.903	1.750.281	582.779	632.209	8,48%
Mayıs	2.748.564	2.718.788	691.454	700.123	1,25%
Haziran			668.849	698.648	4,46%
TOPLAM			3.282.654	3.264.567	

1998'den günümüze İstanbul'daki 5 yıldızlı otellerin oda sayıları incelendiğinde, oda sayılarında 2001 krizi sonrasında hizmete giren yeni oteller ile artış olduğu görülmüştür. İstanbul'un kongre turizminde aktif yer almaya başlaması ve özellikle 2005'te Formula 1 pistinin açılması ziyaretçi trafiğini arttırmış ve 5 yıldızlı otel projelerinin gündeme gelmesini sağlamıştır. 2008 yılı içinde hizmete giren 11 otel ile birlikte oda sayılarında % 13 oranında bir artış gözlenmiştir. 2012 yılı sonunda yeni hizmete girecek projeler ile birlikte İstanbul'un oda kapasitesinin %25 artış oranı ile 14.000'e ulaşacağı tahmin edilmektedir.



Şekil 4.19 : İstanbul'daki 5 Yıldızlı Otel Oda Sayısı Değişimi, [16]

İstanbul’da yer alan beş yıldızlı otellerin oda sayısı - doluluk oranı karşılaştırılması yapıldığında, 2000 yılında % 55 seviyelerindeki doluluk oranının, krizin yaşandığı 2001 yılında % 45 seviyelerine düştüğü, fakat daha sonra tekrar yükselişe geçerek % 65’lere ulaştığı söylenebilir. Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın verilerine göre, 2006 yılı itibariyle İstanbul otellerinin ortalama doluluk oranı %45 iken, 2007 yılında doluluk oranlarının bilinirliği yüksek olan 5 yıldızlı otellerde %70-75’ler seviyesine yükseldiği bilinmektedir [18].

Çizelge 4.7 : İstanbul İlindeki Doluluk Oranlarının Tesis Tür ve Sınıflarına Göre Dağılımı, (URL-12)

Tesis Tür ve Sınıf	Doluluk Oranı(%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam
5 Yıldız	28,83	13,53	42,37
4 Yıldız	39,33	14,95	54,27
3 Yıldız	32,12	13,32	45,44
2 Yıldız	22,55	15,08	37,63
1 Yıldız	13,66	27,20	40,87
Özel Belgeli	29,97	11,36	41,33
Termal	-	-	-
Butik	-	-	-
Apart	31,66	47,61	79,26
Toplam	30,98	14,39	45,37
Motel	6,67	23,63	30,30
Pansiyon	2,31	17,17	19,48
Tatil Köyü	-	-	-
Oberj	-	-	-
Kamping	-	-	-
Golf Tesisi	11,24	27,73	38,97
Eğitim Uygulama	-	-	-
Turizm Kompleksi	-	-	-
Dağ Evi	-	-	-
Genel Toplam	30,52	14,68	45,19

İstanbul’da Yer Alan Turizm İşletme Belgeli Tesisler

Aşağıdaki tabloda Kültür ve Turizm Bakanlığımızdan “İşletme Belgeli” konaklama tesisleri sunulmuştur. Bunların toplam yatak kapasitesi 58.136’dır. İstanbul’da ayrıca Belediye belgeli konaklama tesisleri de bulunmaktadır. Bunların sayısı: tesis: 654, oda: 17.127, yatak: 34.043’tür. Toplamlarına bakarsak İstanbul’daki yatak kapasitesi 92.179 yataktır (URL-12).

Çizelge 4.8 : İstanbul’da Yer Alan İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri, (URL-12)

Türü	Sayısı	Oda	Yatak
Yüzer Tesis	-	-	-
Özel Tesis	59	1.878	3.824
Beş Yıldızlı Otel	32	9.452	19.759
4 Yıldızlı Otel	76	8.359	16.793
3 Yıldızlı Otel	88	5.621	11.001
2 Yıldızlı Otel	81	3.094	5.918
Tek Yıldızlı Otel	12	379	724
Apart Otel	1	10	34
Golf Tesisleri	2	755	-
Pansiyon	1	10	19
Motel	1	32	64
TOPLAM	353	29.590	58.136

Anadolu Yakasında Yer Alan 4 ve 5 Yıldızlı Oteller

Çizelge 4.9 : Anadolu ve Avrupa Yakasında Yer Alan 4 ve 5 Yıldızlı Oteller

OTEL ADI	SINIFI	ODA SAYISI	YATAK KAPASİTESİ	ODA CİNSİ	ŞİRKET FİYATI
BY O TELL	5 Yıldızlı	129	328	TEK	90-140 €
				ÇİFT	110-160 €
				SUITE	275-650 €
<u>THE GREEN</u> <u>PARK</u> <u>BOSTANCI</u>	5 Yıldızlı	196	380	TEK	90 €
				ÇİFT	120 €
				SUITE	120-145-190 €
DİLA HOTEL	4 Yıldızlı	80	160	TEK	61 €
				ÇİFT	84 €
				SUITE	115 €
AĞAOĞLU MY CİTY HOTEL	4 Yıldızlı	114	220	TEK	150 €
				ÇİFT	170 €
				SUITE	160-250 €
HOTEL BOSTANCI PRENSES	4 Yıldızlı	160	200	TEK	165 €
				ÇİFT	205 €
				SUITE	295 €
MARRIOTT İSTANBUL	5 Yıldızlı	238	335	TEK	122 €
				ÇİFT	140 €
				SUITE	
ELİTE OTEL	4 Yıldızlı	132	284	TEK	70 €
				ÇİFT	80 €
				SUITE	
TITANIC OTEL	5 Yıldızlı	192	400	TEK	129 €
				ÇİFT	154 €
				SUITE	



Şekil 4.20 : Bölgedeki Otellerin Konumunu Gösterir Harita

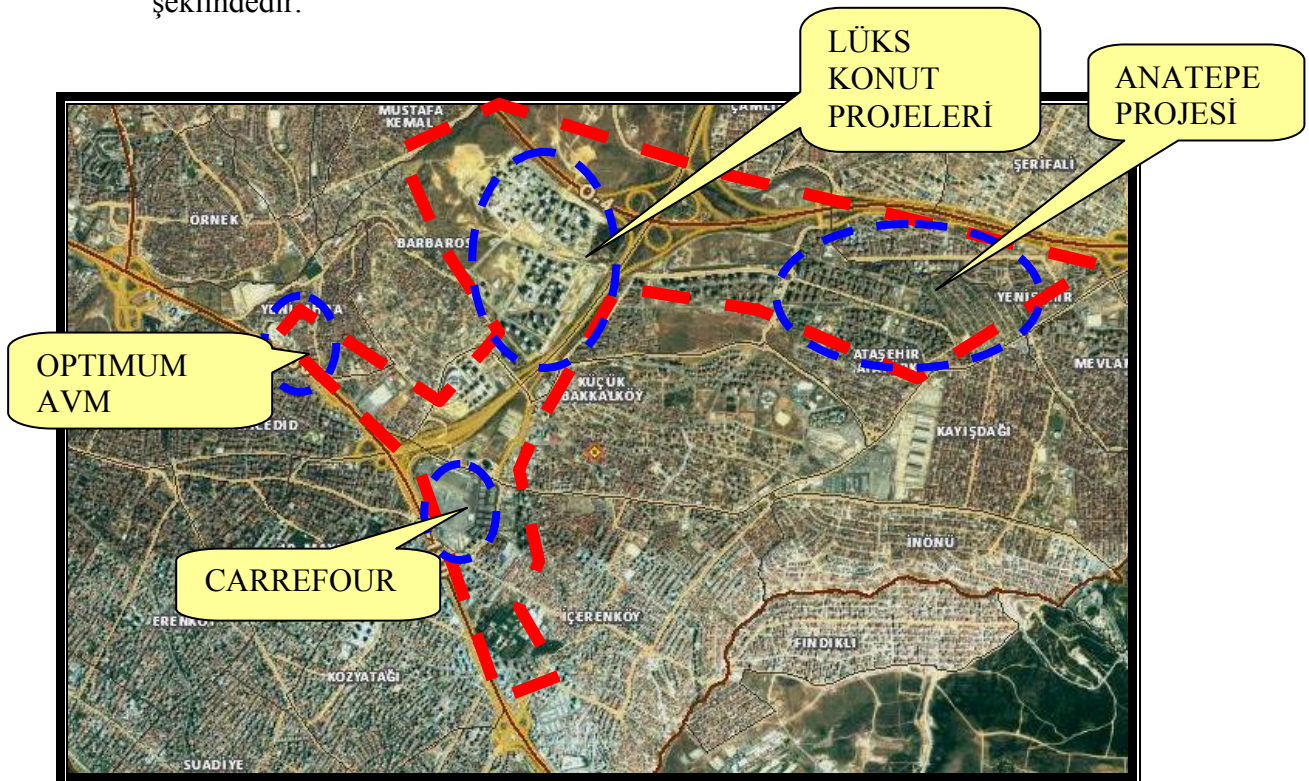
4.4 Bölüm Sonucu

Bu bölümde Ataşehir bölgesindeki lüks konut projelerinin özellikleri ve satış fiyatları, Anadolu Yakasındaki ve Kozyatağı bölgesindeki ofis kira m² birim fiyatları ve doluluk-boşluk oranları, Anadolu Yakasındaki 4 ve 5 yıldızlı otellerin özellikleri ve oda fiyatları incelenmiştir.

Bölgedeki lüks konut projelerinde genellikle güvenlik, çocuk parkı, spor salonu, yüzme havuzu gibi özellikler bulunmakta olup satış m² birim fiyatlarının 2.900 - 4.700.-TL aralığında olduğu görülmüştür. A sınıfı ofislerde ortalama istenen kiralara bakıldığında m² başına 18,3 USD ile 26,9 USD aralığında olduğu, 26,9 USD (39,5.-TL) ile Kozyatağı'nın birinci sırada yer aldığı, boşluk oranının Kozyatağı bölgesinde Kavacık, Acıbadem, Ümraniye bölgelerine göre daha az olduğu görülmüştür. Anadolu Yakasındaki 4 ve 5 yıldızlı oteller incelendiğinde oda fiyatlarının ortalama 760-200.-€ arasında değiştiği görülmüştür.

Söz konusu bilgiler bir sonraki bölümde en etkin ve en verimli kullanım analizinde 3 alternatif olan “Residence”, “Ofis” ve “Otel” yatırım projeksiyonlarında net bugünkü değeri hesaplamak üzere kullanılacaktır.

- 1.Adım; Projede yönetmeliklerin ve imar planlarının izin verdiği doğrultuda kullanım alanı ve fonksiyonlarının belirlenmesi
- 2.Adım; Kullanım fonksiyonuna göre kullanılabilecek inşaat alanının hesaplanması
- 3.Adım; Projenin yatırım maliyetinin hesaplanması
- 4.Adım; Projenin satış, kira ve işletme gelirlerinin hesaplanması
- 5.Adım; Nakit akışı tabloları oluşturularak net bugünkü değerin hesaplanması şeklindedir.



Şekil 5.2 : Çalışma Alanını Gösterir Harita

Bölgede yakın geçmişte nitelikli konut projelerinin yapılması ve birçok lüks konut projesinin de bölgede yükseliyor olması bölgenin cazibesini arttırmıştır. Ayrıca Batı Ataşehir'in sınırında yer alan bir bölgenin "finans merkezi" olarak ilan edilmesi de bölgedeki yapılaşma hızını gittikçe arttırmıştır. Diğer bir yandan Sabiha Gökçen Havalimanı'nın kapasitesinin artırılacak olması Anadolu Yakasının cazibesini daha da arttırmaktadır.

1992 yılında Uydu Kent konsepti ile oluşturulan Ataşehir yerleşiminin, kent sınırlarının genişlemesi ile kent merkezinde kalması, bölgeyi çekim merkezi haline getirmiştir. Ulaşım ağının kuvvetli olması, çevresinde ikamet eden nüfusun gün geçtikçe artıyor olması bölgede birçok yatırım tipinin alternatif olarak düşünülmesine

sebepe olmuştur. Bu sebeple bölgede pilot bir arsa üzerinde potansiyel gayrimenkul yatırım tipleri irdelenmiş ve varsayımları ile aşağıdaki modellerde açıklanmıştır. Bölgedeki yatırım trendleri ve imar hakları dikkate alınarak bölgeye uygun 3 ayrı gayrimenkul yatırım tipi üzerinde yoğunlaşmış ve 3 farklı alternatif çalışılmıştır.

Çalışmada imar hakları, yapılaşma şartları ve özellikleri alttaki “5.1. Proje Alanı ve Özellikleri” tablosunda verilen arsa üzerinde 3 farklı gayrimenkul yatırımı tipi dikkate alınarak “En Etkin ve En Verimli” gayrimenkul yatırımı tespiti edebilmek üzere alternatifler çalışılmıştır. Bölgenin 1/5000 ölçekli Nazım İmar planına bakıldığında çalışma alanı sınırları içerisinde batı bölgesinde konut fonksiyonu ağırlıklı olmak üzere ticaret fonksiyonunun da yer aldığı, doğu bölgesi Nazım İmar Planına bakıldığında Anakent Projesinin üst kısmında MİA ve ticaret fonksiyonunu yer aldığı görülmektedir. İstanbul İmar Yönetmeliği’ne göre;

Ticaret, Ticaret + Hizmet Alanları: İmar planlarında “ticaret alanları” ile “ticaret ve hizmet alanları” olarak ayrılmış olan yerlerde; “iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri ile otel, motel, vb. gibi konaklama tesisleri ile residence (konut) yapıları ve sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ve lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik kurumlar, yönetim binaları, banka, finans kurumları ile özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi yapılar yapılabilir.

Yönetmeliğin bu maddesi dikkate alınarak;

- 1.Alternatifte arsa üzerinde Residence inşa edileceği varsayılmış, imar hakları ve bölge eğilimleri doğrultusunda varsayımlarda bulunulmuştur.
- 2.Alternatifte arsa üzerinde “A Sınıfı Ofis Bloğu” inşa edileceği varsayılmış, imar hakları ve bölge eğilimleri doğrultusunda varsayımlarda bulunulmuştur.
- 3.Alternatifte arsa üzerinde “5 Yıldızlı Otel Kompleksi” inşa edileceği varsayılmış, imar hakları ve bölge eğilimleri doğrultusunda varsayımlarda bulunulmuştur.

Çizelge 5.1 : Proje Alanı ve Özellikleri

Proje Alanı ve Özellikleri	
Arsa Alanı (m ²)	20.000
İnşaat Emsali (KAKS)	2
Emsale Dahil İnşaat Alanı	40.000,0
Kat Bahçesi ⁽¹⁾	4.000,0
Tesisat Alanı ⁽²⁾	3.200,0
Teknik Hacim ⁽³⁾	2.000,0
Toplam İnşaat Alanı	49.200,0

Ataşehir bölgesi ve yakın çevresinde konut, ofis, otel projeleri incelenmiş olup, konut satış fiyatları, ofis kira fiyatları, otel oda fiyatları araştırılmıştır. Araştırılan projelerin konumu, kalitesi, bina özellikleri değerlendirilerek fizibilitede kullanılabilecek satış ve kira rakamlarına ulaşılmıştır. Bu incelemeler çalışmanın “4. Pazar araştırması” başlığı altında detaylı olarak anlatılmıştır.

- İstanbul İmar Yönetmeliğinin 2.04.17. maddesinde “Kat bahçeleri: Binaların çeşitli katlarında, bağlı bulunduğu kata veya katlara hizmet edecek ve hizmet edeceği bağımsız bölüm veya bölümlerin eklentisi olarak tapuda gösterilecek şekilde, plan ve yönetmelikte belirtilen çekme mesafeleri dışında, bitki yetiştirmek için gerekli toprak dolgu kullanılarak ve iklimlendirilmesi sağlanarak yapılacaktır.” denilmektedir. Ayrıca yönetmeliğin 2.04.7. Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (EMSAL): maddesinin altında, Katlar Alanı Hesabına Dâhil Edilmeyen Alanlar başlığının altında “yönetmeliğin 2.04.17 maddesinde tanımlanan kat bahçelerinin ait olduğu kat alanının %10’unu geçmeyen bölümü emsale dahil edilmeyen alan olarak tanımlanmıştır. Bu sebeple proje alanı üzerinde inşaat alanının %10’u kadar kat bahçesi öngörülmüştür.
- İstanbul İmar Yönetmeliğinin 2.04.7. Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (EMSAL): maddesinin altında, Katlar Alanı Hesabına Dâhil Edilmeyen Alanlar başlığının altında “Teknik ölçülerin gerektirdiği yüksekliği geçmeyen ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve hacimlerinin; bodrum katlar dâhil 20 katı geçmeyen konut binalarında kat şeklinde düzenlenmemek şartıyla yapı inşaat alanının % 5 ini aşmayan kısmı, diğer yapılarda, toplam yapı inşaat alanının %8’ini aşmayan kısmının emsal alana dahil edilmeyeceği

belirtilmiştir. Bu sebeple proje alanı üzerinde inşaat alanının %8'i kadar tesisat alanı öngörülmüştür.

- İstanbul İmar Yönetmeliğinin 2.04.7. Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (EMSAL): maddesinin altında, Katlar Alanı Hesabına Dâhil Edilmeyen Alanlar başlığının altında “Sitelerde; bloklardan bağımsız müstakil bir bina olarak düzenlenmek, tabii zemin üstünde kalan kısmı taban alanına dâhil edilmek üzere bodrum ve zemin kattan ibaret, toplamda katlar alanının (%10)’unu ve (3000) m² yi geçmemek, bağımsız bölüm oluşturmamak, ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla siteye ait sauna, spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, vb. sosyal tesisler” emsale dahil edilmeyecek alanlar olarak belirtilmektedir. Bu sebeple proje alanı üzerinde residence alternatifinde sosyal tesis öngörülmüştür.

5.1 Alternatif 1 (Residence Modeli)

Proje alanında Alternatif 1 çalışması çerçevesinde residence bloğu inşa edileceği varsayılmıştır. İncelenen konut projelerinde residence büyüklükleri 60-525 m² aralığında olup, uygulamada ortalama brüt daire büyüklüğü 100m² olarak öngörülmüş, daire başına 1,5 adet otopark alanı ayrılacağı varsayılmıştır. Otoparkların bir kısmının kapalı otopark olacağı ve bodrum katlarda projelendirileceği, bir kısmının açık otopark olacağı ve kendi parselinde çözüleceği varsayılmıştır (Bkz: Çizelge 5.2).

Çizelge 5.2 : Residence Alternatifi Varsayımları

Residence Alternatifi	
Ortalama Residence Büyüklüğü (m ²)	100,0
Residence Adedi	400,0
Residence Başı Otopark Adedi	1,5
Toplam Otopark İhtiyacı	600,0
Kapalı Otopark Adedi	400,0
Açık Otopark Adedi	200,0
Sosyal Tesis (m ²)	1.600,0

Alternatif 1 (Konut Modeli Varsayımları)

- Ortalama büyüklüğü 100 m² olan 400 adet residence inşa edileceği varsayılmıştır.

- 400 adet kapalı otopark, 200 adet açık otopark alanı olmak üzere toplam 600 adet otopark alanı oluşturulacağı varsayılmıştır.
- Ortalama hane halkı büyüklüğünün “4 kişi” olacağı, kişi başı 1 m² olmak üzere toplam 1.600 m² sosyal tesis alanı oluşturulacağı varsayılmıştır. Tesis alanı binanın ortak alanı olacağı, kat maliklerinin bu alandan ücretsiz yararlanacağı varsayılmıştır.
- Residence bloğundaki maliyet unsurunu oluşturacak fonksiyon tiplerine göre inşaat alanları dağılımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çizelge 5.3 : Residence Alternatifi Alan Hesaplamaları

İnşaat Alanları Tablosu	m²
İskan Edilebilir İnşaat Alanı	44.000,0
Teknik Hacim İnşaat Alanı	5.200,0
Bodrum Kat (Kapalı Otopark) Alanı	10.000,0
Sosyal Tesis Alanı	1.600,0
Toplam Kapalı İnşaat Alanı	60.800,0
Açık Otopark Alanı	3.600,0

1 adet açık otopark için 18m² , 1 adet kapalı otopark için 25m² alan oluşturulacağı varsayılmıştır.

Çizelge 5.4 : Residence Alternatifi Otopark Birim Alan Önerisi

Açık Otopark için Birim Alan	18,0
Kapalı Otopark için Birim Alan	25,0

Toplam inşaat maliyeti hesaplamasında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından açıklanan birim maliyet değerleri, fonksiyon tipleri ve piyasa şartları göz önünde bulundurularak takdir edilmiş ve bu veriler doğrultusunda birim m² maliyetleri oluşturulmuştur. Oluşturulan birim m² maliyetleri fonksiyon tiplerine göre ayrı ayrı belirtilmiştir.

Çizelge 5.5 : Residence Alternatifi İnşaat M² Birim Maliyetleri

İnşaat Maliyeti Tablosu	(USD/m²)
İskan Edilebilir İnşaat Alanı Birim Maliyeti	525,0
Teknik Hacim İnşaat Alanı Birim Maliyeti	375,0
Bodrum Kat (Kapalı Otopark) Alanı Birim Maliyeti	300,0
Sosyal Tesis Alanı Birim Maliyeti	450,0
Açık Otopark Alanı Birim Maliyeti	40,0

Öngörülen toplam inşaat maliyeti fonksiyonun toplam alanı ile birim değer in çarpılması sonucu elde edilmektedir. Fonksiyonların ayrı ayrı maliyet değerlerinin hesap detayları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çizelge 5.6 : Residence Alternatifi İnşaat Maliyetleri Hesabı

İnşaat Maliyetleri Tablosu			
Tanımlama	Alan (m ²)	Birim Değer (USD/ m ²)	Maliyet (USD)
İskan Edilebilir İnşaat Alanı	44.000,0	525,0	23.100.000,0
Teknik Hacim İnşaat Alanı	5.200,0	375,0	1.950.000,0
Bodrum Kat (Kapalı Otopark) Alanı	10.000,0	300,0	3.000.000,0
Sosyal Tesis Alanı	1.600,0	450,0	720.000,0
Açık Otopark Alanı	3.600,0	40,0	144.000,0
Toplam	64.400,0		28.914.000,0

Standart inşaat maliyetleri haricinde yatırım için gerekli diğer değişken maliyetler ayrı ayrı hesaplanmış, hesap detayları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çizelge 5.7 : Residence Alternatifi Diğer Maliyetler Hesabı

Diğer Maliyet	Yüzde	Maliyetler
Proje ve Danışmanlık	10%	2.877.000,0
Peyzaj ve Çevre Düzenlemesi	5%	1.438.500,0
Altyapı Düzenlemesi	5%	1.438.500,0
Müteahhit Karı	10%	2.877.000,0
Toplam Diğer Maliyet		8.631.000,0

Projede oluşabilecek bütün maliyet kalemleri göz önünde bulundurulmuş ve projenin 37.545.000.-USD değeri ile gerçekleştirilebileceği varsayılmıştır.

Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	37.545.000,0
------------------------------	--------------

Bölgedeki ortalama residence satış m² birim fiyatının 2.600.-USD, yıllık satış değeri artış oranının %8, projedeki satılabilir alanın 49.200 m² olabileceği öngörülmüştür.

Çizelge 5.8 : Residence Alternatifi Birim Satış Değeri, Artış Oranı ve Residence Satılabilir Alanı

Ortalama Residence Satış Değeri (USD/ m ²)	2.600,0
Birim Değer Artış Oranı (%)	8%
Residence Satılabilir Alan (m ²)	49.200,0

- Projenin satışa 2009 Kasım ayında satışa çıkarılacağı ve inşaat maliyetlerinin de eş zamanlı olarak gerçekleştirilmeye başlanacağı varsayılmıştır.

- İnşaat sürecinin 2011 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.

- Konut satışlarının 2014 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.

Yapılan bu kabuller doğrultusunda oluşacak potansiyel nakit akışları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çizelge 5.9 : Residence Alternatifi Nakit Akışı Tablosu

Nakit Akışı Tablosu								
Dönemler	Toplam	01.11.2009	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
İnşaat Maliyeti Gerçekleşme Oranı (%)	100%		5%	40%	55%	0%	0%	0%
Harcanan İnşaat Maliyeti	-37.545.000,0		-1.877.250	-15.018.000	-20.649.750	0	0	0
Residence Birim Satış Değeri			2.600	2.808	3.033	3.275	3.537	3.891
Artış Oranı			0%	8%	8%	8%	8%	10%
Residence Satış Oranı	100%		2%	17%	20%	31%	25%	5%
Toplam Satış Hasılatı	158.920.114,0		2.558.400	23.486.112	29.841.178	49.954.131	43.508.437	9.571.856
Net Nakit Akışı (USD)		0	681.150	8.468.112	9.191.428	49.954.131	43.508.437	9.571.856
Kümülatif			681.150	9.149.262	18.340.690	68.294.821	111.803.258	121.375.114

Oluşan net nakit akışları net bugün değerini hesaplanması yöntemi ile iskonto edilmiş ve Alternatif 1 Konut Modelinin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Hesaplanan bugünkü değer 85.143.364.-USD'dir.

Çizelge 5.10 : Residence Alternatifi Değerleme Tablosu

Değerleme Tablosu	
İndirgeme Oranı	11,00%
Net Bugünkü Değer	85.143.364

5.2 Alternatif 2 (Ofis Modeli)

Proje alanında Alternatif 2 çalışması çerçevesinde ofis bloğu inşa edileceği varsayılmıştır. Ortalama 50 m² ofis alanı için 1 adet otopark alanı ayrılacağı varsayılmıştır. Toplam otopark ihtiyacının 984 adet olacağı, bir kısmının kapalı otopark olacağı ve bodrum katlarda projelendirileceği, bir kısmının açık otopark olacağı ve kendi parselinde çözüleceği varsayılmıştır (Bkz: 5.11).

Çizelge 5.11 : Ofis Alternatifi Otopark Adedi Önerisi

Ofis Alternatifi	
Toplam Otopark İhtiyacı	984,0
Kapalı Otopark Adedi	500,0
Açık Otopark Adedi	484,0

Alternatif 2 (Ofis Modeli Varsayımları)

- 500 adet kapalı otopark, 484 adet açık otopark alanı olmak üzere toplam 984 adet otopark alanı oluşturulacağı varsayılmıştır.

- Ofis bloğundaki maliyet unsurunu oluşturacak fonksiyon tiplerine göre inşaat alanları dağılımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çizelge 5.12 : Ofis Alternatifi Alan Hesaplamaları

İnşaat Alanları Tablosu	m²
Ofis İnşaat Alanı	44.000,0
Teknik Hacim İnşaat Alanı	5.200,0
Bodrum Kat (Kapalı Otopark) Alanı	12.500,0
Toplam Kapalı İnşaat Alanı	61.700,0
Açık Otopark Alanı	8.712,0

1 adet açık otopark için 18m² , 1 adet kapalı otopark için 25m² alan oluşturulacağı varsayılmıştır.

Çizelge 5.13 : Ofis Alternatifi Otopark Birim Alan Önerisi

Açık Otopark için Birim Alan	18,0
Kapalı Otopark için Birim Alan	25,0

Toplam inşaat maliyeti hesaplamasında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından açıklanan birim maliyet değerleri fonksiyon tipleri ve piyasa şartları göz önünde bulundurularak takdir edilmiş ve bu veriler doğrultusunda birim m² maliyetleri oluşturulmuştur. Oluşturulan birim m² maliyetleri fonksiyon tiplerine göre ayrı ayrı belirtilmiştir.

Çizelge 5.14 : Ofis Alternatifi İnşaat M² Birim Maliyetleri

İnşaat Maliyeti Tablosu	(USD/m²)
Ofis İnşaat Alanı Birim Maliyeti	750,0
Teknik Hacim İnşaat Alanı Birim Maliyeti	550,0
Bodrum Kat (Kapalı Otopark) Alanı Birim Maliyeti	300,0
Açık Otopark Alanı Birim Maliyeti	40,0

Öngörülen toplam inşaat maliyeti fonksiyonun toplam alanı ile birim değerin çarpılması sonucu elde edilmektedir. Fonksiyonların ayrı ayrı maliyet değerlerinin hesap detayları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çizelge 5.15 : Ofis Alternatifi İnşaat Maliyetleri Hesabı

İnşaat Maliyetleri Tablosu			
Tanımlama	Alan (m ²)	Birim Değer (USD/m ²)	Maliyet (USD)
Ofis İnşaat Alanı	44.000,0	750,0	33.000.000,0
Teknik Hacim İnşaat Alanı	5.200,0	550,0	2.860.000,0
Bodrum Kat (Kapalı Otopark) Alanı	12.500,0	300,0	3.750.000,0
Açık Otopark Alanı	8.712,0	40,0	348.480,0
Toplam	70.412,0		39.958.480,0

Standart inşaat maliyetleri haricinde yatırım için gerekli diğer değişken maliyetler ayrı ayrı hesaplanmış, hesap detayları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çizelge 5.16 : Ofis Alternatifi Diğer Maliyetler Hesabı

Diğer Maliyet	Yüzde	Maliyetler
Proje ve Danışmanlık	11%	4.357.100,0
Peyzaj ve Çevre Düzenlemesi	5%	1.980.500,0
Altyapı Düzenlemesi	5%	1.980.500,0
Müteahhit Karı	10%	3.961.000,0
Toplam Diğer Maliyet		12.279.100,0

Projede oluşabilecek bütün maliyet kalemleri göz önünde bulundurulmuş ve projenin 52.237.580,0.-USD değeri ile gerçekleştirilebileceği varsayılmıştır.

Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	52.237.580,0
------------------------------	--------------

Bölgedeki ortalama ofis kira m² birim değerinin 24.-USD, yıllık kira değeri artış oranının %3, projedeki kiralanabilir alanın 47.200m², kapitalizasyon oranının ise %9 olabileceği öngörülmüştür.

Çizelge 5.17 : Ofis Alternatifi Birim Kira Değeri, Artış Oranı ve Kiralanabilir Alanı

Ofis Birim Kira Değeri (USD/m ²)	24,0
Kira Değeri Artış Oranı (%)	3%
Kiralanabilir Alan (m ²)	47.200,0
Kapitalizasyon Oranı	9%

- İnşaat sürecinin 2011 yılı sonunda tamamlanacağı, projede kiralamaların 2012 yılı sonunda başlayacağı varsayılmıştır.

Yapılan bu kabuller doğrultusunda oluşacak potansiyel nakit akışları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Oluşan net nakit akışları net bugünkü değerin hesaplanması yöntemi ile iskonto edilmiş ve Alternatif 2 A Sınıfı Ofis Bloğu Modelinin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Hesaplanan bugünkü değer 68.380.752.-USD'dir.

Çizelge 5.18 : Ofis Alternatifi Değerleme Tablosu

Değerleme Tablosu	
İndirgeme Oranı	12,00%
Net Bugünkü Değer	68.380.752

Çizelge 5.19 : Ofis Alternatif Nakit Akışı Tablosu

Nakit Akışı Tablosu																
Dönemler	Toplam	01.11. 2009	31.12. 2009	31.12. 2010	31.12. 2011	31.12. 2012	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	31.12. 2021	
İnşaat Maliyeti Gerçekleşme Oranı (%)	%100		5%	40%	55%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Harcanan İnşaat Maliyeti	-52.237.580		-2.611.879	-20.895.032	-28.730.669	0	0	0	0	0		0	0	0	0	
Ofis Birim Satış Değeri			24,0	24,7	25,5	26,2	27,0	27,8	28,7	29,5	30,4	31,3	32,3	33,2	34,2	
Kira Değeri Artış Oranı			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
Ofis Doluluk Oranı			0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
Toplam Kira Geliri	36.775.245		0	0	0	11.140.570	12.239.773	13.394.902	14.608.322	15.046.572	15.497.969	15.962.908	16.441.796	16.935.049	17.443.101	
Net Nakit Akışı (USD)		0	-2.611.879	-20.895.032	-28.730.669	11.140.570	12.239.773	13.394.902	14.608.322	15.046.572	15.497.969	15.962.908	16.441.796	16.935.049	17.443.101	
Dönem Sonu Değeri (USD)															193.812.232	
Toplam Net Nakit Akışı (USD)		0	-2.611.879	-20.895.032	-28.730.669	11.140.570	12.239.773	13.394.902	14.608.322	15.046.572	15.497.969	15.962.908	16.441.796	16.935.049	211.255.333	
Kümülatif		0	-2.611.879	-23.506.911	-52.237.580	-41.097.010	-28.857.236	-15.462.335	-854.012	14.192.560	29.690.529	45.653.437	62.095.233	79.030.282	96.473.383	

5.3 Alternatif 3 (Otel Modeli)

Proje alanında Alternatif 3 çalışması çerçevesinde otel bloğu inşa edileceği varsayılmıştır. Ortalama 100 m² otel odası alanı için 1 adet otopark alanı ayrılacağı varsayılmıştır. Toplam otopark ihtiyacının 492 adet olacağı, bir kısmının kapalı otopark olacağı ve bodrum katlarda projelendirileceği, bir kısmının açık otopark olacağı ve kendi parselinde çözüleceği varsayılmıştır (Bkz: Çizelge 5.20).

Çizelge 5.20 : Otel Alternatifi Otopark Adedi Önerisi

Otel Alternatifi	
Toplam Otopark İhtiyacı	492,0
Kapalı Otopark Adedi	250,0
Açık Otopark Adedi	242,0
Açık Otopark için Birim Alan	18,0
Kapalı Otopark için Birim Alan	25,0

Alternatif 3 (Otel Modeli Varsayımları)

Parsel üzerinde 5 yıldızlı otel binası planlanmış olup oda sayısının 360, ortalama oda fiyatının 200.-USD, oda fiyatı artış oranının %3, diğer gelir oranının %20, yenileme maliyeti oranının %1,5, kapitalizasyon oranının %9 olacağı varsayılmıştır.

Çizelge 5.21 : Otel Alternatifi 5 Yıldızlı Otel Özellikleri

5 YILDIZLI HOTEL	
ODA SAYISI	360
YATAK SAYISI	720
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ	131.400
ODA FİYATI (USD)(2009)	200
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	3,0%
DİĞER GELİR ORANI (%)	20%
YENİLEME MALİYETİ ORANI	1,5%
KAPİTALİZASYON ORANI	9,0%

- Otel bloğundaki maliyet unsurunu oluşturacak fonksiyon tiplerine göre inşaat alanları dağılımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çizelge 5.22 : Otel Alternatifi İnşaat Alanı Hesaplamaları

İnşaat Alanları Tablosu	m²
Otel İnşaat Alanı	44.000,0
Teknik Hacim İnşaat Alanı	5.200,0
Bodrum Kat (Kapalı Otopark) Alanı	6.250,0
Toplam Kapalı İnşaat Alanı	55.450,0
Açık Otopark Alanı	4.356,0

1 adet açık otopark için 18m² , 1 adet kapalı otopark için 25m² alan oluşturulacağı varsayılmıştır.

Çizelge 5.23 : Otel Alternatifi Otopark Birim Alan Önerisi

Açık Otopark için Birim Alan	18,0
Kapalı Otopark için Birim Alan	25,0

Toplam inşaat maliyeti hesaplamasında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından açıklanan birim maliyet değerleri fonksiyon tipleri ve piyasa şartları göz önünde bulundurularak takdir edilmiş ve bu veriler doğrultusunda birim m² maliyetleri oluşturulmuştur. Oluşturulan birim m² maliyetleri fonksiyon tiplerine göre ayrı ayrı belirtilmiştir.

Çizelge 5.24 : Otel Alternatifi İnşaat M² Birim Maliyetleri

İnşaat Maliyeti Tablosu	(USD/m²)
Otel İnşaat Alanı Birim Maliyeti	1.000,0
Teknik Hacim İnşaat Alanı Birim Maliyeti	800,0
Bodrum Kat (Kapalı Otopark) Alanı Birim Maliyeti	300,0
Açık Otopark Alanı Birim Maliyeti	40,0

Öngörülen toplam inşaat maliyeti fonksiyonun toplam alanı ile birim değer çarpılması sonucu elde edilmektedir. Fonksiyonların ayrı ayrı maliyet değerlerinin hesap detayları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çizelge 5.25 : Otel Alternatifi İnşaat Maliyetleri Hesabı

İnşaat Maliyetleri Tablosu			
Tanımlama	Alan (m ²)	Birim Değer (USD/m ²)	Maliyet (USD)
Otel İnşaat Alanı	44.000,0	1.000,0	44.000.000,0
Teknik Hacim İnşaat Alanı	5.200,0	800,0	4.160.000,0
Bodrum Kat (Kapalı Otopark) Alanı	6.250,0	300,0	1.875.000,0
Açık Otopark Alanı	4.356,0	40,0	174.240,0
Toplam	59.806,0		50.209.240,0

Standart inşaat maliyetleri haricinde yatırım için gerekli diğer değişken maliyetler ayrı ayrı hesaplanmış, hesap detayları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çizelge 5.26 : Otel Alternatifi Diğer Maliyetler Hesabı

Diğer Maliyet	Yüzde	Maliyetler
Proje ve Danışmanlık	11%	5.503.850,0
Peyzaj ve Çevre Düzenlemesi	5%	2.501.750,0
Altyapı Düzenlemesi	5%	2.501.750,0
Müteahhit Karı	10%	5.003.500,0
Toplam Diğer Maliyet		15.510.850,0

Projede oluşabilecek bütün maliyet kalemleri göz önünde bulundurulmuş ve projenin 65.720.090,0.-USD değeri ile gerçekleştirilebileceği varsayılmıştır.

Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	65.720.090,0
------------------------------	--------------

- İnşaat sürecinin 2011 yılı sonunda tamamlanacağı, projede otelin 2012 yılı başında faaliyete geçeceği varsayılmıştır.

Yapılan bu kabuller doğrultusunda oluşacak potansiyel nakit akışları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Oluşan net nakit akışları net bugünkü değer in hesaplanması yöntemi ile iskonto edilmiş ve Alternatif 3 5 Yıldızlı Otel Bloğu Modelinin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Hesaplanan bugünkü değer 39.181.805.-USD'dir.

Çizelge 5.27 : Otel Alternatifi Değerleme Tablosu

Değerleme Tablosu	
İndirgeme Oranı	11,00%
Net Bugünkü Değer	39.181.805

Çizelge 5.28 : Otel Alternatif Nakit Akışı Tablosu

Nakit Akışı Tablosu															
Dönemler	Toplam	01.11.2009	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
İnşaat Maliyeti															
Gerçekleşme Oranı (%)	100%		5%	40%	55%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Harcanan İnşaat Maliyeti	-65.720.090		-3.286.005	-26.288.036	-36.146.050	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oda Satış Geliri			200,0	206,0	212,2	218,5	225,1	231,9	238,8	246,0	253,4	261,0	268,8	276,8	285,2
Otel Oda Satış Geliri															
Artış Oranı			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Otel Doluluk Oranı			0%	0%	0%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Oda Geliri	62.307.558		0	0	0	17.230.119	20.704.860	24.372.578	25.103.755	25.856.868	26.632.574	27.431.551	28.254.498	29.102.133	29.975.197
Diğer Gelirler															
Toplam Otel Geliri			0	0	0	3.446.024	4.140.972	4.874.516	5.020.751	5.171.374	5.326.515	5.486.310	5.650.900	5.820.427	5.995.039
GOP (Brüt İşletme Geliri)															
Otel Net Nakış Akışı (USD)			40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Yenileme Fonu															
Toplam Net Nakit Akışı (USD)	0		-3.286.005	-26.288.036	-36.146.050	8.270.457	9.185.194	10.945.699	11.296.664	11.658.158	12.030.497	12.414.006	12.809.020	13.215.885	13.634.956
Dönem Sonu Değeri (USD)															151.499.510
Toplam Net Nakit Akışı (USD)		0	-3.286.005	-26.288.036	-36.146.050	8.270.457	9.185.194	10.945.699	11.296.664	11.658.158	12.030.497	12.414.006	12.809.020	13.215.885	165.134.466
Kümülatif		0	-3.286.005	-29.574.041	-65.720.090	-57.449.633	-48.264.438	-37.318.740	-26.022.076	-14.363.917	-2.333.420	10.080.586	22.889.606	36.105.491	201.239.957

Sonuç:

Proje alanı üzerinde geliştirilen 3 alternatif modele göre bulunan değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

Çizelge 5.29 : Alternatifleri Sonuç-Özet Tablosu

Alternatifler	Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Net Bugünkü Değer (USD)
Alternatif 1-Residence	37.545.000	85.143.364
Alternatif 2-Ofis	52.237.580	68.380.752
Alternatif 3-Otel	65.720.090	39.181.805

Geliştirilen alternatiflerde net bugünkü değerler dikkate alındığında proje alanı üzerinde fiziksel olarak yapılabilir, yasal olarak izin verilebilir, finansal olarak yapılabilir ve azami düzeyde verimli olan kullanımın 85.143.364.-USD ile “residence” alternatifi olduğu görülmektedir.

5.4 Bölüm Sonucu

En etkin ve en verimli kullanım analizi bir arsa için en etkin ve en verimli gayrimenkul yatırımının tespiti için kullanılan bir yöntemdir.

Bu bölümde proje alanı üzerinde yakın çevre gayrimenkul eğilimleri ve dinamikleri dikkate alınarak 3 gayrimenkul yatırım tipi üzerinde çalışmalar sonuçlandırılmıştır. Çalışma sonucunda bölgenin mevcut dokusuna sahip olan konut-residence fonksiyonunun yine en etkin ve verimli gayrimenkul yatırım tipi olduğu ön plana çıkmıştır. Bu sonucun ortaya çıkmasındaki en önemli faktör; Residence-konut fonksiyonuna olan talebin hala üst seviyelerde olmasıdır. Mevcut dinamiklerde Ataşehir’in finans merkezi ilan edilmesi ile ofise olan talebin artabileceği ve Anadolu Yakası’nda otel yatırımlarına talebin artma eğiliminde olması geri plandan gözükse de birincil yatırım türünün hala konut olduğu tespit edilmiştir.

6 SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Planlama kararlarının gayrimenkul değerine olan etkisi herkes tarafından bilinmekte olup, bu doğrultuda kamu yararı ve bireysel haklar çatışabilmektedir. Şehir plancıları kamu yararını gözeterek planlar hazırlarken, mülk sahipleri arsalarını en üst düzeyde gelir getirecek yapılaşma şekli ve yoğunluğu seçmektedir.

Gayrimenkul geliştiricileri en uygun kullanımı ararken en etkin ve en verimli kullanım analizi metodunu kullanmaktadırlar. Söz konusu metod, kullanımın yasal, fiziksel, finansal olarak yapılabilir olmasını sınarken aynı zamanda en üst düzeyde verimli olmasını da gözetmektedir.

Tez kapsamında en etkin ve verimli kullanım analizi anlatılmış olup, çeşitli dinamiklerle gelişme göstermiş ve gelişmekte olan Ataşehir bölgesinde bir uygulama çalışması yapılmıştır.

İlk Anatepe projesi ile hayata geçen Ataşehir, Anadolu Yakası'nın birinci derece merkezi haline gelmiştir. 1999 Marmara depreminden sonra sağlam zemin ile tercih edilen bölge, yeni ulaşım projeleri ve ilçe olması ile de çekici hale gelmektedir.

2009 onay tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ile "1.Derece Merkez ve Finans Merkezi" ilan edilmesi ise Ataşehir bölgesi için bir tartışma konusudur. Herhangi bir gerekçe gösterilmeden finans merkezi ilan edilen Ataşehir'in ulaşım, yoğunluk, donatı alanı yeterliliği ise önümüzdeki günlerde gelişimini olumlu veya olumsuz anlamda etkileyebilecek önemli dinamikler haline gelecektir.

Bölgenin gelişim göstermesi sebebi ile bölgede hangi kullanımın daha etkin ve verimli olacağı analizi, seçilen pilot bir arsa üzerinde yapılmış olup, planın da "Ticaret" lejandı altında izin verdiği ve gayrimenkul piyasasında yüksek getiri oranlarına sahip, "residence", "ofis", "otel" olmak üzere 3 kullanım tipi çeşitli varsayımlara dayanarak incelenmiştir. Çalışmada bölgede çok sayıda lüks konut ve residence kullanımının mevcut olması ve tercih edilmesi sebebi ile 1. alternatif olarak "residence" kullanımı seçilmiştir. Ataşehir'in finans merkezi ilan edilmesi ve Merkez Bankası'nın Ataşehir bölgesine taşınması söylemleri ile bölgede ofis talebine

ihitya duyulacağı öngörülerek 2. alternatif olarak “ofis” kullanımı seçilmiştir. Sabiha Gökçen Havalimanı’nın kapasite artırımını ve uluslararası havalimanı olması ile Anadolu Yakası’na gelecek turist sayısında artış olacağı, bölgenin finans merkezi ilan edilmesiyle iş dünyasında da gecelik konaklamaya ihtiyaç duyulacağı öngörülmesi ile 3. alternatif olarak “otel” kullanımı seçilmiştir. Yapılan pazar araştırmasına dayalı analiz uygulaması sonucunda “residence” kullanımının söz konusu arsa için fiziksel olarak yapılabilir, yasal olarak izin verilebilir, finansal olarak yapılabilir ve azami düzeyde verimli olan kullanım olduğu tespit edilmiştir.

Yapılan incelemede residence fonksiyonu için toplam 37.545.000.-USD maliyetle 85.143.364.-USD’lik proje değeri elde edilirken, ofis kullanımında 52.237.580.-USD maliyetle 68.380.52.-USD’lik proje değeri, otel kullanımında 65.720.090.-USD’lik maliyetle 39.181.805.-USD’lik proje değeri elde edilmektedir. Nakit akışı tablosu incelendiğinde, residence alternatifinde projenin hep artı hanede kaldığı, ofis kullanımının işletime geçtikten 4 yıl sonra maliyetini amorti edebildiği, otel kullanımının ise işletime geçtikten 6 yıl sonra maliyetini amorti edebildiği görülmektedir. Bu durum da az maliyetle konut üretmenin daha karlı olduğunu göstermektedir. Konut projelerinde nakde fazla ihtiyaç duyulmadan, maketten konut satışı yapılarak proje, nakit akışı tablosunda da görüldüğü gibi devamlı artı hanede kalabilmektedir. Bu sebeple ünlü inşaat firmaları yüksek getiri sağlayan kullanım türlerinden konut inşaatını tercih etmekte, ekonomi de üretimden çok, gayrimenkule dayalı bir hale gelmektedir.

Planda “Ticaret” olarak öngörülen alanlarda yönetmeliğin izin vermesi üzerine residence, ofis, otel kullanımları uygulanabilmektedir. Bu kullanım çeşitliliği, yatırımcıya geniş bir yelpaze sunmakla birlikte, en kısa zamanda en çok karı da beraberinde getirmektedir. Ancak ngrlen kullanım getiri açısından yüksek olmasına rağmen planlama açısından en uygun kullanımı oluşturamayabilir. Bu sebeple bu tip bir plan yaklaşımı ile Ataşehir’in ihtiyaçları doğrultusunda gelişiminin sağlanamayacağı öngörülmektedir. Planlama çalışmasında bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda, kamu yararı gözetilmesi gerekirken, alternatif sağlayan planlar sayesinde yatırımcılar en verimli kullanımı seçerek o bölgenin gelişimini yönlendirmektedirler. Bu sebeple bölgenin gelişimini imar planları yerine gayrimenkul yatırımının karlılık derecesi belirler hale gelmiştir.

Bu alışma sonucunda yalnızca bu bölge için değil ülkemizde kamu yararını da gözeterek planlı gelişmenin sağlanması gerektiği, imar planlarının yatırımcıya geniş bir yelpaze sunmak yerine bölgenin gelişim ihtiyaçlarının saptanarak hazırlanmasının planlama ilkelerine uygun olacağı öngörülmektedir.

En etkin ve en verimli kullanım analizi çalışması mevcut durum için, mevcut plan şartları ve gelişme dinamikleri göz önüne alınarak yapılmaktadır. Söz konusu kullanım nerileri mevcut dinamikler ele alınarak belirlenmiş olup, Ataşehir'in finans merkezi ilan edilmesiyle ilerleyen dönemlerde dengelerin değişerek en verimli kullanım olan "residence" kullanımının da değişebileceği öngörülmektedir.

KAYNAKLAR

- [1] **Töre, E., 2004.** Gayrimenkul Değerlemesi, The Appraisal of Real Estate Kitabı Onikinci Baskı Çevirisi, İMKB Yayınları, İstanbul
- [2] **Sermaye Piyasası Kurulu, 2005.** Sermaye Piyasalarında Uluslararası Değerleme Standartları Tebliği, Sermaye Piyasası Kurulu, 7.Baskı, Ankara
- [3] **Alp, A. ve Yılmaz U., 2000,** Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul
- [4] **Gündüz, E., 2001,** Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Geliştirme Projeleri Yapılabilirlik Etüdları ve Ekspertiz Değerlemesi'nin Pay Başına Etkisi, *İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul*
- [5] **Haris, J. C. Ve Friedman J. P., 2001,** Real Estate Handbook, Barons Estate Guide, ABD
- [6] **Lennhoff David C. , MAI, SRA, and Elgie III William A, SRA, July, 1995,** The Appraisal Journal; Highest and Best User
- [7] **Dotzour Mark G., Grissom Terry V., Liu Crocker H., Pearson T., April 1990,** The Journal of Real Estate Research; Highest and Best Use: The Evolving Paradigm
- [8] **Crompton John L., Fall 2001,** Journal of Park and Recreation Administration; Programs That Work Parks and Open Space: The Highest and Best Use of Public Land
- [9] **Babcock, H.A., 1994.** Appraisal Principles and Procedures, ASA.
- [10] **Yalçın, E., 1995.** Atışehir Uydu Kent Yerleşmesinin Çevre Düzenlemesinin İrdelenmesi, *Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul*
- [11] **Güvenç, M. ve Işık, O., 1999.** Emlak Bankası 1926-1998, Emlak Bankası Yayınları, İstanbul
- [12] **İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, 2009.** İstanbul 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporu
- [13] **Dökmeci V. ve Berköz L., 1994.** Transformation of İstanbul From Monocentric City To A Polycentric City, *European Planning Studies, volume 2, issue 2, pages 193-205*
- [14] **İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, 1995.** İstanbul 1/50.000 Ölçekli Metropolen Alan Alt Bölge Nazım İmar Planı Raporu
- [15] **Anonim, 2008.** TMMOB Şehir Plancıları Odası Dava Metni
- [16] **Kuzeybatı Gayrimenkul Hizmetleri Danışmanlık, 2009.** Pazar Araştırma Raporu
- [17] **Colliers Resco, 2009.** Ofis Piyasası Pazar Araştırma Raporu

- [18] **Colliers Resco, 2009.** Gayrimenkul Piyasası Pazar Araştırma Raporu
- URL-1** <www.emlakgyo.com.tr>, 2009
- URL-2** <<http://www.atasehironline.com/content/view/3635/1/>>, 15.10.2009
- URL-3** <<http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/map.aspx>>
- URL-4** <<http://yeni.atasehir.bel.tr>>, 2009
- URL-5** <www.milliyet.com.tr>, 15.02.2009
- URL-6** <<http://rega.basbakanlik.gov.tr>>, 02.10.2009
- URL-7**<<http://www.planlama.org/new/guncel-haberler/sinirlari-cizilen-atasehir-finans-merkezi-ve-bayindirlik-il-mudurluklerinin-ruhsat-yetkisi.html>>, 15.02.2009
- URL -8** <www.incity.com.tr>, 2009
- URL -9** <www.stargatekonutlari.com>, 2009
- URL -10** <www.floraresidence.net>, 2009
- URL -11** <www.palladium.com.tr>, 2009
- URL -12** <<http://www.kultur.gov.tr/TR/Genel/>>, 2009

ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad : Alâ Dilara ÖZÇELİK
Doğum Yeri ve Tarihi : Yalova, 07.03.1983
Lisans Üniversite : Şehir ve Bölge Planlama , İTÜ

EKLER

**EK A: 2009 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ HAKKINDA
TEBLİĞ**

EK A:**2009 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ**

16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren “Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi”nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2009 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil belirlenerek aşağıda gösterilmiştir.

Yapının Mimarlık Hizmetlerine Esas Olan Sınıfı

Yapının Birim Maliyeti

(BM) TL/m²

I. Sınıf Yapılar**A Grubu Yapılar**

71,00

- 3 m yüksekliğe kadar kagir ve betonarme istinat ve bahçe duvarları
- Basit kümes ve tarım yapıları
- Plastik örtülü seralar
- Mevcut yapılar arası bağlantı-geçiş yolları
- Baraka veya geçici kullanımı olan küçük yapılar
- Yardımcı yapılar (Müştemilat)
- Gölgelekler-çardaklar
- Üstü kapalı, yanları açık teneffüs, oyun gösteri alanları
- ve bu gruptakilere benzer yapılar

B Grubu Yapılar

123,00

- Cam örtülü seralar
- Basit padok, büyük ve küçükbaş hayvan ağılları
- Su depoları
- İş yeri depolar
- ve bu gruptakilere benzer yapılar

II. Sınıf Yapılar**A Grubu Yapılar**

195,00

- Kuleler, ayaklı su depoları
- Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları
- Kayıkhanes
- ve bu gruptakilere benzer yapılar

B Grubu Yapılar

268,00

- Pnömatik ve şişirme yapılar

- Hangar yapıları (Uçak bakım ve onarım amaçlı)
- Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler
- Semt sahaları, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve müstemilatları
- Tarım, endüstri ve sanayi yapıları, (Tek katlı, bodrum ve asma katıda olabilen prefabrik beton ve çelik depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)
- Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri
- Jeoloji, botanik ve tema parkları
- Mezbahalar
- ve bu gruptakilere benzer yapılar

III. Sınıf Yapılar

A Grubu Yapılar

437,00

- Okul ve mahalle spor tesisleri, (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları),
- Katlı garajlar
- Hobi ve oyun salonları,
- Ticari Bürolar (üç kata kadar -üç kat dahil- asansörsüz ve kalorifersiz)
- Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler vb.)
- Basımevleri, matbaalar
- Soğuk hava depoları
- Konutlar (dört kata kadar -dört kat dahil- asansörsüz ve kalorifersiz)
- Benzin istasyonları
- Kampingler
- Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, ticarethane, dükkan, imalathane, dökümhane)
- Semt postaneleri
- ve bu gruptakilere benzer yapılar

B Grubu Yapılar

498,00

- Kreş-Gündüz bakımevleri
- Otel ve moteller (1 ve 2 yıldızlı oteller, 2. sınıf moteller)
- Entegre tarımsal endüstri yapıları
- İdari binalar (İlçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri)
- Gençlik Merkezleri
- Belediyeler ve çeşitli amaçlı kamu binaları
- Lokanta ,kafeterya ve yemekhaneler
- Temel eğitim okulları
- Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri
- Jandarma ve Emniyet karakol binaları
- Sağlık tesisleri (Sağlık Ocakları, Kamu Sağlık Dispanserleri, Sağlık Evleri, Sağlık Merkezleri)
- Ticari Bürolar (Kaloriferli veya asansörlü)
- Halk evleri
- Pansiyonlar

- 150 kişiye kadar cezaevleri
- Fuarlar
- Sergi salonları
- Konutlar (Asansörlü ve/veya kaloriferli)
- Marinalar
- Gece kulübü, diskotekler
- İtfaiye kurtarma istasyonları
- Misafirhaneler
- Büyük çiftlik yapıları
- ve bu gruptakilere benzer yapılar

IV. Sınıf Yapılar

A Grubu Yapılar

561,00

- Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)
- Poliklinikler ve benzeri sağlık yapıları (Hastaneler hariç)
- Liman binaları
- İl tipi Hükümet Konakları (Büyük idare ve Büyükşehir belediye binaları)
- Ticari Bürolar (Asansörlü ve kaloriferli)
- 150 kişiyi geçen cezaevleri,
- Kaplıcalar, şifa evleri vb. termal tesisleri
- Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri
- İbadethaneler (Dini yapılar 1000 kişiye kadar)
- Entegre sanayi tesisleri
- Aqua parklar
- Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve statları bulunan)
- Özellikli müstakil konutlar (villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi)
- Yaşlılar Huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları
- Büyük alışveriş merkezleri
- Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri
- Apartman tipi konutlar (Bina yüksekliği 21,50 m'yi aşan, asansörlü ve/veya kaloriferli)
- ve bu gruptakilere benzer yapılar

B Grubu Yapılar

622,00

- İş merkezleri
- Araştırma binaları ve laboratuvarlar
- Metro istasyonları
- Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları
- Büyük Postaneler (merkez postaneler)
- Otobüs Terminalleri,
- Satış ve sergi binaları (showroomlar)
- Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları)
- Banka binaları
- Otel ve moteller (3 ve 4 yıldızlı oteller ile 1. sınıf moteller)

- Normal radyo ve televizyon binaları
- Özelliği olan genel sığınaklar
- ve bu gruptakilere benzer yapılar

C Grubu Yapılar

746,00

- Hastaneler (150 yatağa kadar)
- Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları
- Bakanlık binaları
- Yüksek öğrenim yurtları
- Arşiv Binaları
- Radyoaktif korumalı depolar
- Büyük Adliye Sarayları
- ve bu gruptakilere benzer yapılar

V. Sınıf Yapılar

A Grubu Yapılar

926,00

- Radyo-TV istasyonları
- Özelliği olan askeri yapılar ve orduevi
- Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve 600 m2 üzerindeki özel konutlar
- Borsa binaları
- Üniversite kampusları
- Yüksekliği 50,50m'yi aşan yapılar
- Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market, v.b. bulunan)
- ve bu gruptakilere benzer yapılar

B Grubu Yapılar

1.122,00

- Kongre merkezleri
- Müze, Sergi, Kütüphane kompleksleri
- Olimpik spor tesisleri-hipodromlar
- Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları
- Havaalanları
- İbadethaneler (1000 kişinin üzerinde)
- ve bu gruptakilere benzer yapılar

C Grubu Yapılar

1.279,00

- Hastaneler (150 yatağın üstündeki hastaneler ve özelliği olan ihtisas hastaneleri)
- Üst donanımlı kompleks oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)
- Büyük radyo ve televizyon binaları
- ve bu gruptakilere benzer yapılar

D Grubu Yapılar

1.528,00

- Opera, tiyatro, bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri
- Restore edilecek yapılar ve tarihi ve eski eser niteliğinde olup, yıkılarak orijinaline uygun olarak yapılan yapılar
- ve bu gruptakilere benzer yapılar