

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ- ESENYURT İLÇESİ

2618 ADA 18 PARSEL

TORIUM RESIDENCE 2 ADET KONUT

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-019-GYO-003

Değer Tarihi: 30.12.2016

Rapor Tarihi: 06.01.2017



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	06.01.2017
Rapor No	:	2016-019-GYO-003
Değerleme Tarihi	:	30.12.2016
Değerleme Konusu Mülklere Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü 2618 Ada 18 parselde kayıtlı Torium Rezidans'ta yer alan 2 adet konut.
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar Değerinin Belirlenmesi
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Arsa Alanı	:	44.571,38 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Kapalı Alanı	:	~210 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İmar Durumu	:	Ticaret + Hizmet Alanı

30.12.2016 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)
484.000	139.144
571.120	164.190

Gayrimenkullerin Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Yıllık Kira Değeri (USD)
33.138	9.527
39.103	11.242

1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-) Söz konusu gayrimenkul değerleme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 3.4784 TL, 1 Euro döviz satış kuru ise 3.6960 TL olarak belirtilmiştir. (Kur açıklaması raporun "4.3. Türkiye Ekonomik Görünüm" bölümünde belirtilmiştir.).

4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Özgür ÇAKICI
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Önder ÖZCAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ



Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	10
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	10
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	10
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	11
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler	12
4.2	Küresel Ekonomik Görünüm.....	14
4.3	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	18
4.4	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	21
4.5	Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler	23
4.6	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	28
4.6.1	İstanbul İli	28
4.6.2	Esenyurt İlçesi.....	30
4.6.3	Esenyurt ve Yakın Çevresi Konut Pazarına İlişkin Veriler	32
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	35

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	35
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	36
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	36
5.2.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	36
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	37
5.3	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	37
5.3.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	37
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	38
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	38
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	38
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	38
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	38
5.4	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	39
5.4.1	Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri	39
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	40
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	41
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	41
6.2	SWOT Analizi	41
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	41
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	42
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	42
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	45
6.4.3	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi.....	45

6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	48
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	48
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	48
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	48
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	49
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	49
7.2	Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:.....	49
7.3	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	50
7.4	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	50
7.5	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	50
8	SONUÇ	51
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	51
8.2	Nihai Değer Takdiri	51
9	EKLER	52



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 06.01.2017

Rapor Numarası : 2016-019-GYO-003

Raporun Türü: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü 2618 Ada 18 parselde kayıtlı Torium Rezidans'ta yer alan 2 adet konutun güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Özgür ÇAKICI

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı Önder ÖZCAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 10.10.2016 tarihinde çalışmalara başlanmış, 06.01.2017 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 03.10.2016 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Müşteri Adresi : Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı No: 4 34805 Beykoz/İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü 2618 Ada 18 parselde kayıtlı Torium Rezidans'ta yer alan 2 adet konutun güncel pazar ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur Müşteri tarafından, çalışmaya getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı”dır.

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik



açından demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir indirgeme yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülmektedir değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

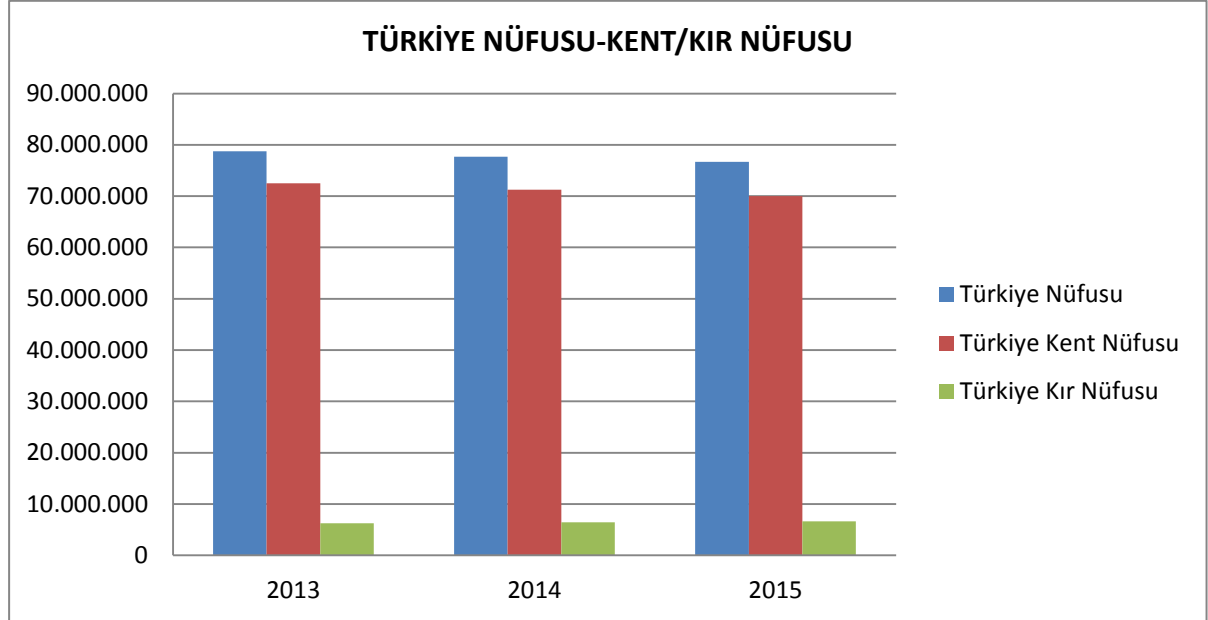
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2015 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 78.741.053 kişidir. Bu sayının % 50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi) erkeklerden, %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,3'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2015'te yüzde 24,3'üne karşılık gelmektedir. Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,4'dir. Nüfusun % 92,10'u il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortalama yaş 31'dir. Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli ölçeğinde incelenmiştir. 2013, 2014 ve 2015 verileri karşılaştırılmıştır.

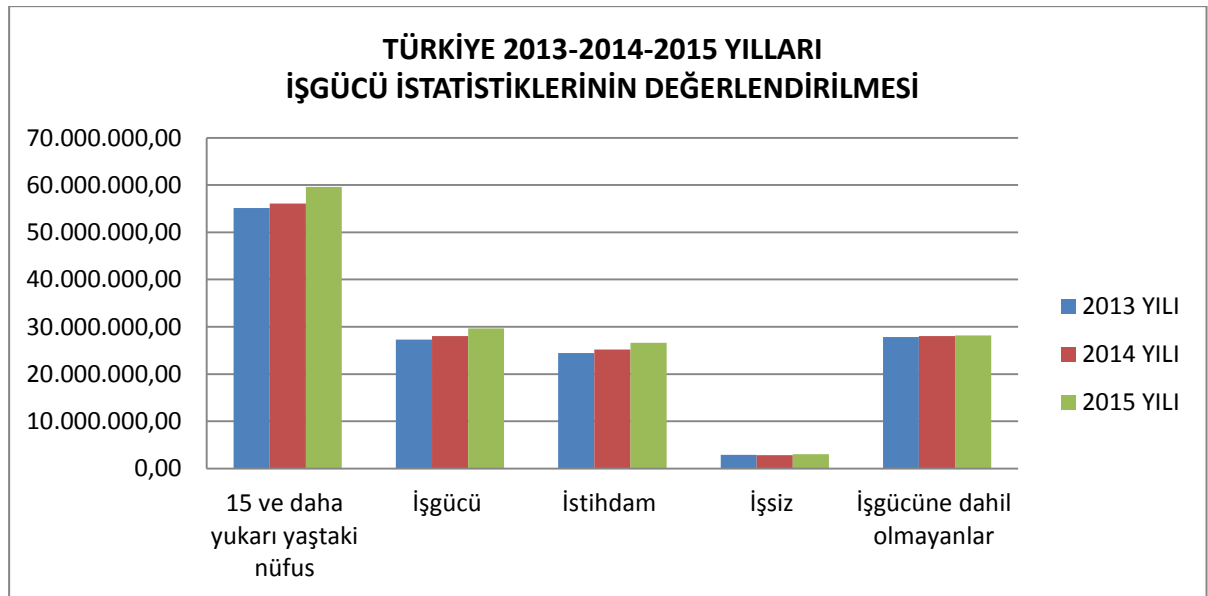
TÜRKİYE			
Satırlar	2013	2014	2015
Türkiye Kır Nüfusu	6.633.451,00	6.409.722,00	6.217.919,00
Türkiye Kent Nüfusu	70.034.413,00	71.286.182,00	72.523.134,00
Türkiye Nüfusu	76.667.864,00	77.695.904,00	78.741.053,00
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	55.169.000,00	56.084.000,00	59.584.833,00
İşgücü	27.323.000,00	28.036.000,00	29.678.000,00
İstihdam	24.433.000,00	25.194.000,00	26.621.000,00
İşsiz	2.890.000,00	2.841.000,00	3.057.000,00
İşgücüne dahil olmayanlar	27.846.000,00	28.048.000,00	28.176.000,00
İşgücüne Katılma Oranı (%)	49,50	50,00	51,30
İstihdam Oranı (%)	44,30	44,90	46,00
İşsizlik Oranı (%)	10,60	10,10	10,30
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	12,90	12,30	12,60
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	20,70	19,00	19,30

2013, 2014 ve 2015 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

2013, 2014 ve 2015 verilerine bakıldığında Türkiye geneli nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Buna bağlı olarak işsiz, işgücüne dahil olmayan nüfus da artmaktadır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013-2014-2015 nüfus verilerinin Türkiye geneli incelenmesidir. 2016 Yılında 15 ve daha yukarı yaştaki nüfusun, işgücü, istihdam nüfusunun arttığı, işsiz ve işgücüne dahil olmayan nüfusun ihmal edilebilir düzeyde arttığı gözlenmiştir.



Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

4.2 Küresel Ekonomik Görünüm

Küreselleşme ve ülke ekonomilerinin birbiri ile olan bağlarının giderek artması sonucunda dünya ekonomisindeki her türlü önemli gelişmenin takip edilmesi zorunlu hale gelmiştir.

Küresel ekonomik krizlerde öncelikli sorun, gelişmiş ülkelerin çoğunda yaşanan deflasyonist (fiyatlar genel seviyesindeki düşüş) süreç ve buna bağlı farklı boyutlarda görülen resesyondur (durgunluk-negatif büyüme). Gelişmekte olan ülkelerde ise, kendi içlerinde enflasyonist (fiyatlar genel seviyesinde yaşanan artış) ve düşük büyüme sorunları ile karşılaşmaktadır. Her ülkede ilgili durumların boyutları farklı özellikler ve nedenler arz etmekte olup standart bir reçete ile çözülmesi oldukça güçtür.

Küresel kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp, aynı zamanda ‘uluslararası fon hareketleri’ için de başlıca yol gösterici olmuştur. Bu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçları itibarı ile en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenmiştir.

Krizin hemen ardından ABD Merkez Bankası Fed oldukça hızlı bir biçimde ‘genişletici para politikası’ araçlarını kullanmaya başlamıştır. Bu amaçla faiz indirimi, tahvil alımları, finansal sistemin varlık alımları ile fonlanması ve kredi mekanizmalarının etkin hale getirilmesi gibi pek çok yöntem uygulanmıştır. Bu tip bir para politikası sayesinde; finansal istikrarın sağlanması, yatırım ve tüketimin uyarılması ile nihai hedef olan büyümenin sağlanıp depresyondan (kriz) çıkış hedeflenmiştir.

Fed’in krizden çıkmak için uyguladığı politikalar alışılmışın dışında özellikler taşımakla kalmayıp uygulamadaki farklılıkları da dünyadaki diğer merkez bankaları içinde izlenmesi gereken bir durumu ortaya çıkarmıştır. Krize çabuk tepki gösteren ve karar alma mekanizmaları daha hızlı olan Fed’i geçte olsa ECB (Avrupa Birliği Merkez Bankası) da takip etmeye çalışmıştır. Uzakdoğu’da ise Japon Merkez Bankası kendi ekonomisi için kronikleşmiş sorun olan deflasyon ile resesyonun önünü alabilmek için benzer politikalara başvurmuşlardır. ABD ekonomisinde yaşanan nispi toparlanmaya paralel olarak, Fed ‘parasal genişleme politikasından’ geri çekilmek amacıyla Aralık 2013 tarihi itibarı ile ‘tahvil geri alım tutarında’ azaltmaya başlamıştır. Sürecin beklenenden önce başlaması ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerin (Türkiye, Brezilya, Arjantin, Endonezya, Hindistan gibi) öncelikle yerel para birimlerinde gerilemelerin yaşanmasına ardından da finansal piyasalarından kısa vadeli yatırım amacıyla gelen (Portföy Hareketi-Sıcak Para vb) fonların kısmen çıkışına neden olmuştur. ABD Merkez Bankasının ‘tahvil alarak piyasaya verdiği nakit akışı’ Ekim 2014’de sonlandırılmıştır.

2015 Eylül ayı Fed toplantısında Çin ve diğer gelişmekte olan ülkelere yönelik endişelerin doların daha fazla değerlenmesine ve emtiaların ise daha fazla değer kaybetmesine neden olduğu belirtilmiş ve



ekonomik görünüm, işgücü piyasası, enflasyon ve bunlara yönelik riskler değerlendirildiğinde, üyelerin biri hariç hepsi, mevcut şartların, ABD ekonomisinin güçlenmesine ve işgücü piyasasındaki atıl kapasitenin azalmasına karşın, faiz artışına gerek görülmediği belirtilmiştir.

Aralık 2015'te 10 yıllık aradan sonra çeyrek puan artışla faizi yüzde 0,25-yüzde 0,50 aralığına yükseltmiştir.

Ancak esas parasal genişlemenin sonunu getirecek olan 'faiz 'artışına geçiş ise 2015 yılı sonunda gerçekleşmiştir.

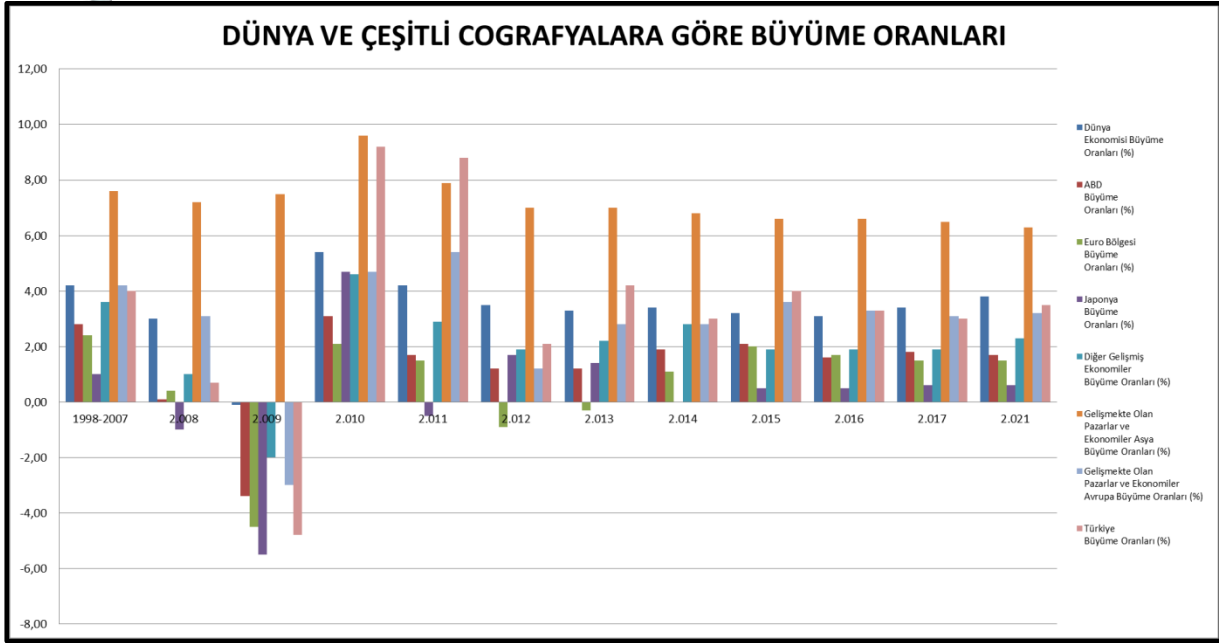
Fed 2016 yılı içinde Ocak, Mart ve Nisan aylarındaki toplantılarında faizde değişikliğe gitmemiştir. Haziran 2016'da ve Eylül 2016 yılı toplantılarında Amerikan Merkez Bankası (Fed) yaptığı açıklama ile faiz oranlarında değişiklik yapmadığını bildirmiştir.

Son dönemde olağan davranışını sürdüren Fed, ekonominin kademeli faiz artırımlarına izin verecek şekilde iyileşmesini istemektedir. 2016 yılı bitmeden faiz artışına gitme yolunda ilerlediği öngörülmektedir.

2016 yılındaki küresel büyüme oranı % 3,10 olarak gerçekleşme beklentisindedir. Bu oran 2015 yılının % 0,10 altındadır. Nisan 2017 Dünya Ekonomik görünümü (WEO) raporunda tahmin edilenin % 0,10 daha altındadır. 2017 yılında % 3,40, 2021 yılında ise dünya ekonomisinin % 3,80 büyüyeceği öngörülmüştür.

Yıllar	Dünya Ekonomisi Büyüme Oranları (%)	ABD Büyüme Oranları (%)	Euro Bölgesi Büyüme Oranları (%)	Japonya Büyüme Oranları (%)	Diğer Gelişmiş Ekonomiler Büyüme Oranları (%)	Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Asya Büyüme Oranları (%)	Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Avrupa Büyüme Oranları (%)	Türkiye Büyüme Oranları (%)
1998-2007	4,20	2,80	2,40	1,00	3,60	7,60	4,20	4,00
2.008	3,00	0,10	0,40	-1,00	1,00	7,20	3,10	0,70
2.009	-0,10	-3,40	-4,50	-5,50	-2,00	7,50	-3,00	-4,80
2.010	5,40	3,10	2,10	4,70	4,60	9,60	4,70	9,20
2.011	4,20	1,70	1,50	-0,50	2,90	7,90	5,40	8,80
2.012	3,50	1,20	-0,90	1,70	1,90	7,00	1,20	2,10
2.013	3,30	1,20	-0,30	1,40	2,20	7,00	2,80	4,20
2.014	3,40	1,90	1,10	0,00	2,80	6,80	2,80	3,00
2.015	3,20	2,10	2,00	0,50	1,90	6,60	3,60	4,00
2.016	3,10	1,60	1,70	0,50	1,90	6,60	3,30	3,30
2.017	3,40	1,80	1,50	0,60	1,90	6,50	3,10	3,00
2.021	3,80	1,70	1,50	0,60	2,30	6,30	3,20	3,50

Kaynak: 2016 Yılı ekim ayı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"ndan derlenmiştir.



Kaynak: 2016 Yılı ekim ayı “Dünya Ekonomik Görünüm Raporu”ndan derlenmiştir.

ABD 2009 yılındaki kriz sonucundaki % 3,40 oranındaki küçülme ile 2010 yılında yaklaşık % 3,10 düzeyinde büyümüştür. Yıllar içinde % 1 ve %2 arasında büyüme oranları görülmektedir.

EURO Bölgesi 2009 yılındaki krize bağlı olarak % -4,50 küçülmeye bağlı olarak 2010 yılında % 2,10, 2011 yılında ise % 1,50 büyümüştür. 2012 ve 2013 yıllarında ardarda küçülen bölge ekonomisi bu yıldan sonra % 1,00 ve % 2,00 arasında büyüme oranlarına ulaşmıştır.

Japonya 2009 yılındaki % -5,50 küçülmeye bağlı olarak 2010 yılında % 4,70 oranında büyümüştür. 2011 yılında yeniden düşme eğilimi gösteren bölge ekonomisi 2014 yılında duraklama dönemi haricinde sürekli olarak düşük oranda büyüme oranlarına ulaşmıştır.

Diğer gelişmiş ekonomilerde 2009 yılındaki % 2,00 oranındaki küçülme haricinde diğer yıllarda % % 1 ve % 3 oranında büyümüştür.

Gelişmekte olan ekonomilerin asya coğrafyasında her yıl yaklaşık % 6,30 ile 9,60 arasındaki oranlar ile büyüme gerçekleşmiştir.

Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Avrupa coğrafyasında büyüme Oranları (%) 2009 yılındaki % -3,00 oranındaki küçülme haricinde diğer yıllarda ortalama % 1,20 ile 5,40 arasında büyüme oranlarına ulaşmıştır. (Türkiye'de "gelişmekte olan pazarlar ve ekonomiler coğrafyasında sınıflanmıştır.)

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı “Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun” Ekim 2016 sayısına göre aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- ✓ Geçen aylardaki ana öngörülemez gelişme Büyük Britanya'nın AB'yi bırakma lehine oy kullanılmasıdır. Referandumda “Bretix Oylaması”nın sürpriz bir şekilde red edilmesine piyasalar

güven verici bir şekilde tepki vermiştir. Yine ABD Başkanlık seçiminde sürpriz yaşanmış ve piyasalar yine sert tepki göstermiştir. Buna karşın Birleşik Krallıkla AB arasındaki kurumsal ve ticari anlaşmaların geleceği belirsiz olduğu gibi nihai etkisi de oldukça muğlaktır.

- ✓ Gelişmekte olan ekonomilerde doğru finansal pazar duyarlılığı gelişmiş ekonomilerde düşük faiz beklentilerinin, gelişmeyi destekleyen politikaları takip eden beklenti ile ilgili azalan endişeler ve bazı emtia fiyatlarının istikrar kazanması ile gelişmiştir.
- ✓ Beklentiler ülkeler arasında keskin şekilde farklılık göstermektedir. Gelişmekte olan Asya ve Hindistan'da sağlam büyüme oranlarına ulaşılırken Sahra Afrikası'nda keskin yavaşlama görülmektedir.
- ✓ Gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlik ve aşağı risklere tabi olan dizginlenmiş görünüm olması politik memnuniyetsizliği daha da ateşleyebilecektir.
- ✓ Pek çok gelişmekte olan pazarda daha zayıf emtia fiyatlarına uyum sağlamaya zorlayıcı politikaları ile mücadele ile karşı karşıyadır.
- ✓ Endişe verici beklentiler gelişmeyi arttırıcı ve zaafiyetleri yönetmede her zaman geniş tabanlı politik yanıtı ihtiyaç duymaktadır.
- ✓ Güncel beklentiler uzun dönemli trendeler, yeni şoklara ve devam eden yeniden düzenlemelerin karmaşık şekli devam etmektedir.
- ✓ Bu faktörler genel olarak büyüme için bastırılmış bir baz ve aynı zamanda gelecekteki ekonomik beklentiler için oldukça fazla belirsizlik içermektedir.
- ✓ Devam eden önemli yeniden ayarlama/gruplaşmalar (özellikle gelişmekte olan ülkeler için önemlidir) Çin'deki yeniden dengeleme ve emtia ihracatçılarının uzun dönem düşüşü makro ekonomik programlarını ve yapısal uyumu içermektedir.
- ✓ Ekonomik temel senaryosunda global büyüme beklenmekte ve büyüme oranının % 3,10 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir. Gelecek yıl ise tekrar % 3,40'a çıkabileceği düşünülmektedir.
- ✓ Bu öngörü beklenenden daha zayıf ABD ekonomik aktivitesi ve aynı zamanda Bretix oyu ile birlikte önemli bir olumsuz riskin gerçekleşmesini yansıtmaktadır.
- ✓ Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde büyümenin 5 yıl ardarda düşüşten sonra 2016 yılında az bir miktarda güçlenerek % 4,20 olması beklenmektedir. Bu pazarlar için görünüş düzensiz ve geçmişte olduğundan daha zayıftır.
- ✓ Gelişmekte olan ülkelerde düşük faiz beklentileri ile dış finansman durumları kolaylaşırken diğer faktörler aktiviteyi bastırmaktadır. Bu durum Çin'de yavaşlamayı içermekte ve yeni olumsuz ekonomik saçılmalar gerçekleşmektedir.
- ✓ Kaynak yoğun yatırımlar ve ithalata daha az güven duyulmakta ve emtia ihracatçılarının daha düşük gelirlere sürekli uyum sağlaması, gelişmiş ekonomilerdeki inatçı zayıf talebin olumsuz saçılmaları ve iç çekişmeler politik anlaşmazlıkları ve jeopolitik gerginliklere yol açmaktadır.

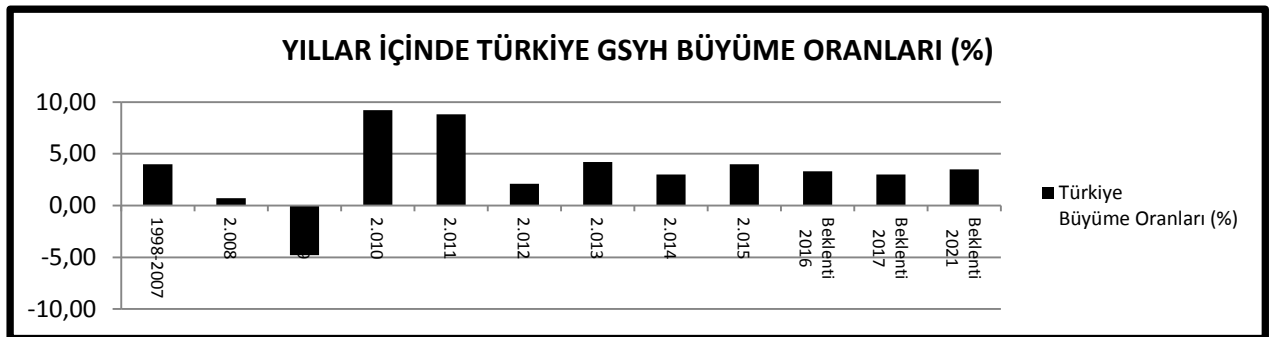
- ✓ Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde beklentilerin iyileşmesi ve ekonomisinin biraz hareketlenmesi ile birlikte 2017 yılında iyileşme beklenmektedir. Yatırımlardaki iyileşme ve stoklardaki azalışlar beklenmektedir.
- ✓ Parasal politika oranlarını kolaylaştırmak enflasyonu dizginlenmiştir. Bunu Malezya ve Endonezya ve aynı zamanda Rusya ile Türkiye dahil aynı zamanda uygulamıştır.

4.3 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır. Türkiye 92 yıllık dönemde ortalama olarak % 4,8 oranında büyümüştür. Ekonomistlerce Türkiye'nin ortalama büyüme oranı % 5,6 olduğunda büyüme oranının anlam kazandığı gündeme gelmiştir. Kısaca, tam istihdam seviyelerinde potansiyel büyüme oranı %6-7 civarındadır.

Yıllar	1998-2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2021
Türkiye GSYH Büyüme Oranları (%)	4,00	0,70	-4,80	9,20	8,80	2,10	4,20	3,00	4,00	3,30	3,00	3,50

Kaynak: World Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu



Kaynak: World Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun" Ekim 2016 sayısına göre Türkiye ile ilgili aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- ✓ Gelişmekte olan ülke ekonomilerine karşı olan hisler iyileşmiştir. Bunun sebebi ekonomik iyileşmedeki yayılmaların baskısı, uzun dönem reel faiz oranları ve net varlık değerlerindeki iyileşmedir.
- ✓ 2016-2017 yıllarında, makro ekonomilerdeki gevşeme ekonomik aktiviteyi desteklemesine karşın son dönem terörist saldırıların akibeditindeki belirsizlikler ve başarısız darbe girişimi büyüme oranlarını etkileyebilecektir.
- ✓ Geçerli harcamalarını ve parasal harcamalarını “2016-2018 Mali projeksiyonları güncel trendler ve politikalarına dayanan orta vadeli programı” ile paralel olarak sürdürecektir.
- ✓ Geniş para ve geniş uzun para tahminleri IMF projeksiyonlarına dayanmaktadır. Kısa dönem mevduat oranına benzer bir ABD enstrüman faiz oranına karşı sabit bir yayılma ile genişlemesi tahmin edilmektedir.
- ✓ Türkiye ekonomisine ilişkin değerlendirmelere yer veren IMF, siyasi belirsizliğin iç talebi düşüreceğini savunarak, büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etmiştir.
- ✓ Word Economic Outlook Raporuna göre 2015 yılında % 4,00 olarak gerçekleşen GSYH büyüme oranı, 2016 yılında % 3,30, 2017 yılında % 3,00, 2021 yılında ise % 3,50 olarak gerçekleşeceği öngörülmektedir.
- ✓ Tüketici fiyatları (TEFE) 2015 yılında % 8,80 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında % 9,10, 2017 yılında artış eğilimini sürdürerek % 9,10, 2021 yılında ise % 6,20 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir.
- ✓ Cari işlemler dengesinin 2015 yılında %-4,50 olarak gerçekleşecektir. 2016 yılında % -4,40, 2017 yılında % -5,60, 2021 yılında ise % -5,60 gerçekleşerek cari işlemler dengesinin artacağı öngörülmüştür.
- ✓ Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Moody's, Türkiye'nin kredi notunu "Baa3"ten "Ba1"e çektiği not görünümünü "durağan" olarak belirlemiştir.
- ✓ Zaman değeri para akışının farklı zaman noktasında olmasından kaynaklanmaktadır. Farklı zaman noktasında alınan ya da verilen miktardaki para aynı değerde olmayacaktır. Çünkü alınan ya da verilen paranın o günkü kullanım değerinden vazgeçilmesinin bir bedeli de olmaktadır. Bu bedel, paranın zaman değerinden doğmakta ve faiz olarak adlandırılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkul varlığının temel değerini hesaplamanın oldukça güç olması olmak ile birlikte varlığın beklenen gelir akımı, iskonto oranı (indirgeme oranı) ve risk priminin sonucuna göre gayrimenkulün değeri belirlenebilmektedir. Risk primini belirlemek için risksiz getiri oranlarını, iskonto oranlarını ve gerçekleşen döviz kurlarını belirlemek gerekmektedir.
- ✓ Cari uzun vadeli, devlet tahvilleri risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve söz konusu uzun vadeli kamu menkul kıymetlerinin oranı oranını aşan geniş bir hisse senetleri piyasası endeksinde kazanılan tarihi prim, piyasada beklenen getiriyi hesaplamada kullanılmaktadır. Bu girdileri

kullanmak suretiyle hesaplanan öz sermaye maliyeti, her bir yılın nakit akımlarında indirgeme oranı olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle değerlendirme çalışmasında 03.10.2016 Tarihi ile 13.12.2016 Tarihleri arasında gerçekleşen ve Bloomberg tarafından açıklanan 10 yıllık dolar bazlı Eurobond (bir firmanın ya da ülkenin yabancı para cinsinden borçlanmasıdır) tahvili oranı olan “Risksiz Getiri Oranı” oranları da araştırılmıştır. Risksiz getiri oranı 12.12.2016 Tarihli “TL Tahvili” için % 11,45, “Euro Tahvili” için % 7,21, Dolar Tahvili için % 5,82 oranları referans olarak alınmıştır.

- ✓ Küresel düzeyde yaşanan istikrarsızlıklar, Türkiye'nin yaşadığı siyasi, ekonomik ve diğer riskler sonucunda Türk Lirası özellikle ABD Doları ve EURO karşısında belirgin değer kayıpları yaşamıştır. Dövizin oldukça yükselmesi nedeniyle özellikle gayrimenkul satışlarında satışlarda döviz kurunun sabitlenmesi, vadeli satışların yaygınlaşması, senetli satışlar v.b... farklı ve alternatifli yaklaşımlar görülmeye başlanmıştır. Değerleme raporları hazırlanmasında 03.10.2016 Tarihi ile 13.12.2016 Tarihleri arasında döviz kurları incelenmiştir.
- ✓ Bu dönemde istikrarsız bir eğilim sergileyen döviz kuru yaşanan süreçler etkisi ile TL aleyhine istikrarsız eğilimini sürdürmüştür. Küresel ve Türkiye Ekonomik Görünüm Bölümlerinde belirtilen “Fiyat İstikrarı ve Finansal İstikrar” hedeflerindeki sapma eğilimi ve döviz kurundaki artış eğilimi nedeniyle döviz kurlarının en yüksek gerçekleştiği gün olan 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kuru, değerlendirme raporlarında referans olarak alınmıştır.

Tarih	USD Alış Kuru	USD Satış Kuru	Euro Alış Kuru	Euro Satış Kuru
13.12.2016 TL Değeri	3,4721	3,4784	3,6894	3,6960

Kaynak: 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kuru

- ✓ Taşınmazın değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda ise söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 3,4721 TL, 1 Euro döviz alış kuru ise 3,6894 TL olarak belirtilmiştir.
- ✓ Söz konusu gayrimenkul değerlendirme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 3,4784 TL, 1 Euro döviz satış kuru ise 3,6960 TL olarak belirtilmiştir.

4.4 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Son dönemlerde milli gelirin ve gelir düzeyinin artmış olmasının da etkisi ile gayrimenkul sektörü, hizmet sektörü, sanayi ve tarım sektörünün aksine ekonomik sektörler içinde büyüyen ve ağırlığını arttıran sektörlerden biri haline gelmiştir. Yetersiz sermaye kaynağı nedeniyle tarım ve sanayi üretiminde yeterli düzeyde yatırım yapılamadığından daha küçük ölçekli sermaye birikimi ile gayrimenkul sektörüne yatırımlar yapılabilmektedir. Küçük ölçekli yatırım yapılabilen bir sektör olmasından dolayı Türkiye Gayrimenkul Sektörü büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanmaktadır. Diğer sektörler üzerinde ekonomik kaldıraç etkisi yaratarak, diğer sektörleri harekete geçirme özelliği ile lokomotif sektör, özellikle vasıfsız işçileri absorbe etme özelliği ile de sünger sektör olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım malı sayılmaktadır. Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye’de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.

Erken Cumhuriyet Döneminde kamu yatırımları yani büyük ölçekli altyapı projeleri ile başlayan inşaatsektörü, özellikle 1950li yıllarda kamu harcamaları ile birlikte liberal ekonominin etkisi ile özel sektörün de ağırlığı ortaya çıkmıştır. 1950 yılından sonra baraj, hidroelektrik santraller, yol ve konut yatırımları ile birlikte inşaat sektörü gelişmiştir. 1980 sonrası neo-liberal dönemde artan göçün etkisi ile birlikte ise konut yatırımlarının önem kazanmıştır. 2002 sonrasında izlenen liberal dönemde TOKİ etkisi ile birlikte alış-veriş merkezi, rezidans, konut yatırımlarının önem kazandığı belirlenmiştir.

2002-2014 döneminde sağlanan uzun vadeli dış borçların sektörlere dağılımında en çarpıcı gelişme inşaat-eylak sektöründeki yoğunlaşmada görülmektedir.

Son dönemde gayrimenkul sektöründe yasal düzenlemeler yapıldığı yoğunlaştırıldığı görülmektedir. Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları yasal çerçeve içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve gayrimenkul sektörüne etkisi sınırlı olmuştur. Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra yasanın sağladığı avantajlar ile 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyüme yeniden hızlanmıştır.

"Yabancılar Müll Satışını Düzenleyen Kanun" ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.



İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul'un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,

Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)

- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması,

Ülkemizde genellikle seçim öncesi dönemlerde görülen konut ve otomotiv talebini erteleme eğilimi bu yıl görülmemekte olup aksine her iki sektörde de oldukça canlı bir yapı gözlenmektedir. Bunun temel nedenleri olarak daha sonraki dönemlerde talep artışının süreceği beklentisi ve döviz dalgalanması kaynaklı fiyat oynaklıklarına karşı tüketiciler tarafından alınan bir tür koruma yöntemi olarak düşünülebilmektedir.

2016 yılında Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir. Yabancılar konut satışının diğer gelişmekte olan ülkelerdeki durgunluk nedeniyle durağan olacağı düşünülmektedir. Varlık fiyatlarının artış nedenleri; genişletici para politikası, ekonomik büyüklüklerdeki olumlu seyir, likitide bolluğu, yeni icatlar, finansal serbestleşme, finansal yenilikler, borçlanma imkanlarının kolaylaşması ve kredilerde büyük artış, portföy yapısındaki değişiklikler, hükümetlerin politikaları gayrimenkul değerlerindeki artışlarının nedeni olabilmektedir.

Merkezi yönetimin aldığı ekonomik kararlar sonucunda ekonominin, ekonominin ana sektörü inşaat sektörünün ve gayrimenkul satışlarının arttırılması öngörülmüştür.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) kredi işlemleri ile banka ve kredi kartları hakkında değişiklik içeren yönetmelikleri yürürlüğe girmesi ile kredi kartlarının taksit sayısının düzenlenmesi, tüketici kredilerindeki vade sınırının 36 aydan 48 aya yükseltilmesi, bireysel kredilerde sektör bazında yeni düzenlemeler getirmesi ekonominin canlanması hedeflenmiştir.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının arttırılması hedeflenmiştir.

Her ne kadar küresel ölçekte ekonomik daralmalar yaşansa da alınan kararlar ve Türkiye'nin genç nüfus yapısı, kentlere süren göçün devam etmesi, yatırımı devam eden büyük ölçekli projelerin sürmesi nedeniyle 2017 yılında da gayrimenkul satışlarının 2016 yılındaki satış eğilimini sürdüreceği ve gayrimenkul satışlarının artacağı öngörülmüştür.

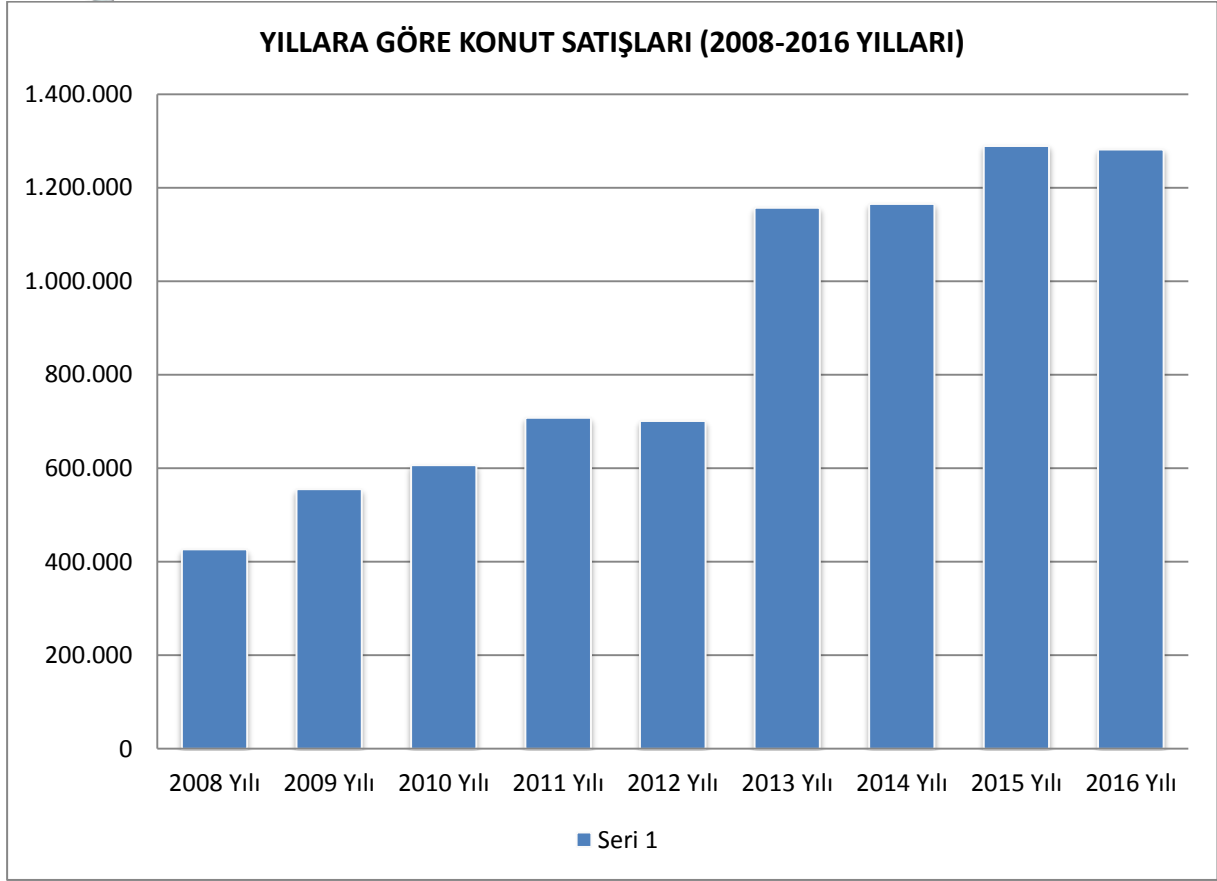
4.5 Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler

2008'in son çeyreğinde ortaya çıkan küresel ekonomik darboğaz ülkemizde de etkisini hissettirmiştir. Ekonomik daralma ilk önce Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörü olan inşaat sektörünü etkilemiştir. Konut talebindeki düşüş ile birlikte satışları gerileyen firmalar bir takım avantajlı finansal paketler ile birlikte talebi arttırmaya çalışmışlardır. 2009 yılının ilk çeyreği ile birlikte hafif bir toparlanma sürecine girilmiştir. 2009 yılının 2. çeyreğinde, hükümetin piyasaya hareket sağlamak için KDV ve tapu harcı oranlarında indirimine gitmesi konut satışlarında ciddi bir artış sağlamıştır. Daha sonra geçici düzenlemenin ardından piyasalarında toparlanmaya başlamış, 2010 yılından itibaren konut satışları olağan seyrine yükselmiş olup düşüş gösteren kredi faiz oranları ile konut satışlarında artan bir ivme gözlemlenmiştir.

YIL	SATIŞ ADEDİ
2008 Yılı	427.105
2009 Yılı	555.184
2010 Yılı	607.098
2011 Yılı	708.275
2012 Yılı	701.621
2013 Yılı	1.157.190
2014 Yılı	1.165.381
2015 Yılı	1.289.320
2016 Yılı	1.281.933

2008-2016¹ Dönemi Türkiye ve İstanbul Konut Satış İstatistikleri (Kaynak: TÜİK)

¹ 2013, 2014, 2015 Yılı Ekim, Kasım ve Aralık Ayı satış verilerinin ortalamaları baz alınarak 2016 Yılı Ekim, 2016 Yılı Kasım ve 2016 Aralık Ayı satış rakamları öngörülmüştür. Öngörülen satış rakamları üzerine TÜİK'ten elde edilen 2016 yılı ilk 10 verileri ilave edilmiş ve 2016 satış rakamları tahmin edilmiştir.



2008-2016² Dönemi Türkiye ve İstanbul Konut Satış İstatistikleri (Kaynak: TÜİK)

Son dönemdeki satışlar incelendiğinde, Türkiye’de 2014 yılına kadar konut satışları artış göstermiştir(2012 yılı hariç). Konut satışı artışında, Türkiye’de düşen konut kredisi faiz oranları, deprensellik nedeniyle eskiyen konut stoğu, kentsel dönüşüm bilincinin artması gibi sosyal konular öne çıkmıştır. 2013 yılı itibarı ile düşen konut kredisi faiz oranlarının etkisiyle 1.157.190 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2014 Yılına kısmen artan satış rakamları 1.165.381 adet olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yıla göre artış gerçekleşmiştir. 2015 yılı satış rakamları 1.289.320 adet olmuştur. 2016 yılında ise 2015 yılına göre konut satışında azalma olacağı öngörülmüştür.

Konut gelişim süreci incelendiğinde, İstanbul’da sanayi ve hizmet sektörünün çok hızlı şekilde gelişmesiyle, hızlı bir nüfus artışının yaşandığı ve beraberinde düzensiz, alt yapı ve sosyal açıdan yeterli olmayan konut alanlarının oluştuğu görülmüştür.

İstanbul’da 78.144,56 ha (köyler dâhil) konut alanı bulunmakta ve bu alanların %67,58’ini düzenli gelişmiş alanlar, %32,41’ini ise düzensiz gelişmiş alanlar oluşturmaktadır. Düzenli konut alanlarına

² 2013, 2014, 2015 Yılı Ekim, Kasım ve Aralık Ayı satış verilerinin ortalamaları baz alınarak 2016 Yılı Ekim, 2016 Yılı Kasım ve 2016 Aralık Ayı satış rakamları öngörülmüştür. Öngörülen satış rakamları üzerine TÜİK’ten elde edilen 2016 yılı ilk 10 verileri ilave edilmiş ve 2016 satış rakamları tahmin edilmiştir.



bakıldığında birçoğunun yoğun bir yapılaşmaya sahip oldukları, otopark ve sosyal donatı açısından yetersiz olduğu da gözlenmektedir.

1999 yılındaki depremin ardından konutların depreme karşı dayanıklılığı sorgulanmaya başlanmış ve deprem öncesinde yapılmış konutlardan daha dayanıklı ve daha iyi inşaat teknolojisine sahip konutlara geçme yönünde bir talep oluşmaya başlamıştır.

Özellikle 2000’li yıllarla birlikte sosyal donatılar açısından zengin, kapalı site tarzı yaşam alanları gelişmeye başlamıştır. Önce bu tür projeler şehir merkezine en yakın mesafede boş arsalar üzerinde geliştirilmiş, bu alanların tükenmesi ile birlikte kent çeperlerine yayılmıştır.

Fakat yeni gelişen site tarzı yapılar kent nüfusunun tamamına hitap edememiş ve kent merkezindeki eski konut alanlarında deprem riskine rağmen yaşama devam edilmiştir. İstanbul’da nüfus yoğunluğu düşünüldüğünde olası bir depremin sonuçlarının çok ciddi bir felakete yol olacağı çok açıktır. Konut ile ilgili yaşanan sıkıntı benzer şekilde Türkiye’nin tamamında yaşanmaktadır. Bu nedenle hükümet tarafından sağlıksız konut alanlarının dönüşümüne yönelik bir kanun hazırlanmış olup bu program sosyal bir politika haline getirilmiştir. Amaç riskli kent dokusunun dönüşümü sağlıklı hale getirilerek, yeniden pazara sunulmasıdır.

Bu nedenle kent merkezi ve yakın çevresinde kentsel dönüşümüne yönelik çalışmalar artmıştır. Önümüzdeki dönemde kent merkezindeki konut alanlarının iyileştirilmesi ile birlikte, kentin çeperlerinden merkeze doğru bir hareketin olacağı düşünülmektedir.

Konut ihtiyacını doğuran sebepler incelendiğinde, 3 ana başlık görülmektedir:

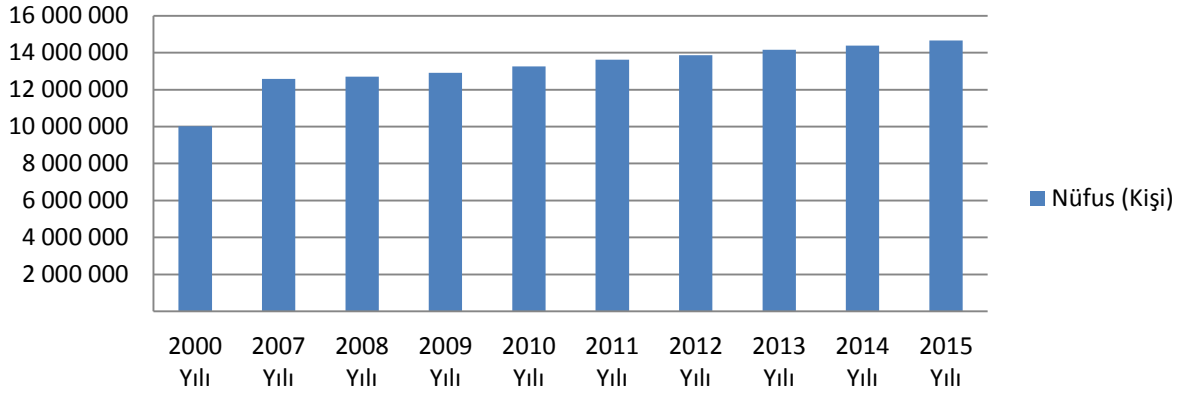
- 1) Nüfus Artışı ve Göç Kaynaklı Konut İhtiyacı
- 2) Kentsel Yenileme/Dönüşüm Kaynaklı Konut İhtiyacı
- 3) Deprem Kaynaklı Konut İhtiyacı

İstanbul’da konut stokuna bakıldığında yeni üretilen konutların nüfus artışı kaynaklı konu tarzını karşıladığı görülmektedir. Aşağıdaki bu konu ile ilgili veriler incelenmiştir.

Yıl	2000 Yılı	2007 Yılı	2008 Yılı	2009 Yılı	2010 Yılı	2011 Yılı	2012 Yılı	2013 Yılı	2014 Yılı	2015 Yılı
Nüfus (Kişi)	10 018 735	12 573 836	12 697 164	12 915 158	13 255 685	13 624 240	13 854 740	14 160 467	14 377 018	14 657 434

2000-2015 Dönemi İstanbul Nüfus Gelişimi (Kaynak: TÜİK)

2000-2015 Dönemi İstanbul Nüfus Gelişimi (Kaynak :TÜİK)



- 2000-2011 Yılları Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü: 3,68
- 2012 Yılı İstanbul Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü: 3,82
- Nüfus Artış Kaynaklı Konut Talebi: 979.756
- 2000-2011 Yılları Arasında Verilen Ruhsat Verilen Binalardaki Konut Sayısı: 1.084.195

Kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kaynaklı konut ihtiyacının kentsel dönüşüm kanunu ile birlikte daha hızlı bir şekilde karşılanacağı düşünülmektedir. Fakat kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için imar artışının yapılması gerektiği görülmektedir. Bu durumda ihtiyaç sahiplerinin konutlarının yanı sıra yeni konut üretimi ortaya çıkacaktır. Bu arzın, nüfus artış kaynaklı konut ihtiyacının bu alanlardan karşılanmasına ön ayak olması beklenmektedir. Ayrıca 2013 yılından itibaren yürürlüğe giren KDV düzenlemesi ile kentsel dönüşüm alanlarında inşaat yapılması bu ihtiyacı desteklemektedir.

Yapı Ruhsatı 01 Ocak 2013 tarihinden itibaren alınan konut inşaatı projelerinde uygulanacak KDV oranları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- 1) 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirler dışında olan konutlarda;
 - a. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - b. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
- 2) 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda;
 - a. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - b. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
- 3) 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde

- a. Lüks ve birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan konutlarda;
 - i. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - ii. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
- b. Lüks ve birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere inşa edilen konutlarda yapı ruhsatının alındığı tarihte üzerinde yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29.maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² değeri;
 - i. 500 TL'den az (500 TL hariç) olanlarda;
 1. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 2. Net alanı 150 m²'den fazla olanlar için %18

08 Eylül 2016 tarihinden geçerli olmak üzere; 2016/9153 sayılı Kararın 1. maddesi ile KDV Oranlarının belirlenmiş olduğu Karara Geçici 2. Madde eklenmiş bulunmaktadır.

Geçici 2. maddenin hükmü; "Bu kararın 1. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranına tabi konutların, 31/3/2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde, aynı fıkranın (c) bendinde belirtilen vergi oranı uygulanır" şeklindedir.

Yapılan bu düzenlemeyi özetleyecek olursak; Mart 2017'ye kadar geçerli olmak üzere;

1- 08.09.2016 ve 31.03.2017 tarihleri arasında teslimi gerçekleştirilecek net kullanım alanı 150 m² üstü olan konut teslimlerinde yeni KDV oranı %8,

2- 08.09.2016 ve 31.03.2017 tarihleri arasında teslimi gerçekleştirilecek Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde net alanı 150 m²'ye kadar konutlardan arsa birim m² fiyatı Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde de yeni %8 olarak belirlenmiş bulunmaktadır.

Son dönemde konut stokunda yaşanan artış ve konut satışlarında yaşanan düşüşü azaltmak amacıyla geçici olarak Mart 2017'ye kadar KDV oranları yeniden düzenlenmiş bulunmaktadır.

Bakanlar Kurulu tarafından gerçekleştirilen 8 Eylül 2016 tarihli düzenleme ile 150 m²'den büyük konut teslimleri ile 150 m² ye kadar olanlarda ve Büyükşehir sınırları içerisinde arsa m² birim fiyatı 1000 TL üstü olan konut teslimlerinde KDV oranı %18'den %8'e düşürülmüş olup bu da %10 oranında bir indirimle gidilmiş olması anlamına gelmektedir.

Bununla birlikte önceki düzenlemelere göre konut teslimlerinde % 1 ve % 8 olarak uygulanan KDV oranlarında da herhangi bir değişik söz konusu değildir. Geçici bir düzenleme olduğundan dolayı KDV oranı yine % 18 alınmıştır.

4.6 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.6.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi açıdan önde gelen şehri, kültür ve finans merkezi olup, 2015 verilerine göre 14,7 milyonluk nüfusuyla, nüfus sıralamasında Avrupa'da 1. dünyada ise 15. büyük şehirdir.

Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.



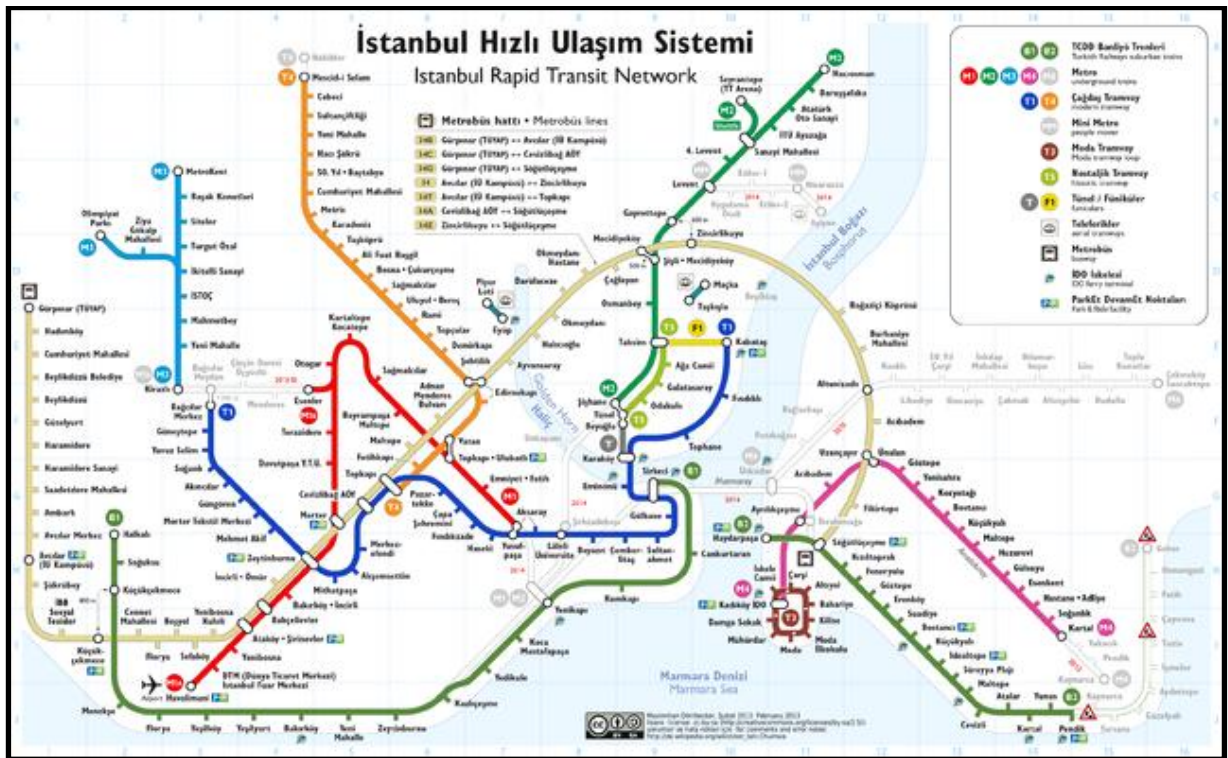
Yapılan araştırmalar, kentin geçmişinin M.Ö.6500 yıllarına dek uzandığını ortaya koymuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denmektedir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.657.434'kişidir. Bir önceki yıla göre, 280. 416 kişilik artış yaşanmıştır.

İstanbul, Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir.

Türkiye’deki sanayi istihdamının önemli bir kısmını karşılamaktadır. 2015 yılına ait Türkiye Dış Ticaret verileri İstanbul iline kayıtlı firmalar bazında incelendiğinde; 207 milyar dolar olan ithalatın 117 milyar doları İstanbul’dan gerçekleştirilmiş olup, bu rakam Türkiye genelinde yapılan toplam ithalatın % 57’sine karşılık gelmektedir. İstanbul’ da Gayri safi hasılanın % 40’ ı sanayi, % 30’ u ticaret alanlarını oluşturmaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin üretiminin yarıdan fazlasına ve %48'lik ticaret hacmine sahiptir. Ayrıca İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

Son yıllarda, çok sayıda raylı ulaşım yatırımı söz konusudur. Aşağıda İstanbul’un raylı sistem güzergâhları görülmektedir:

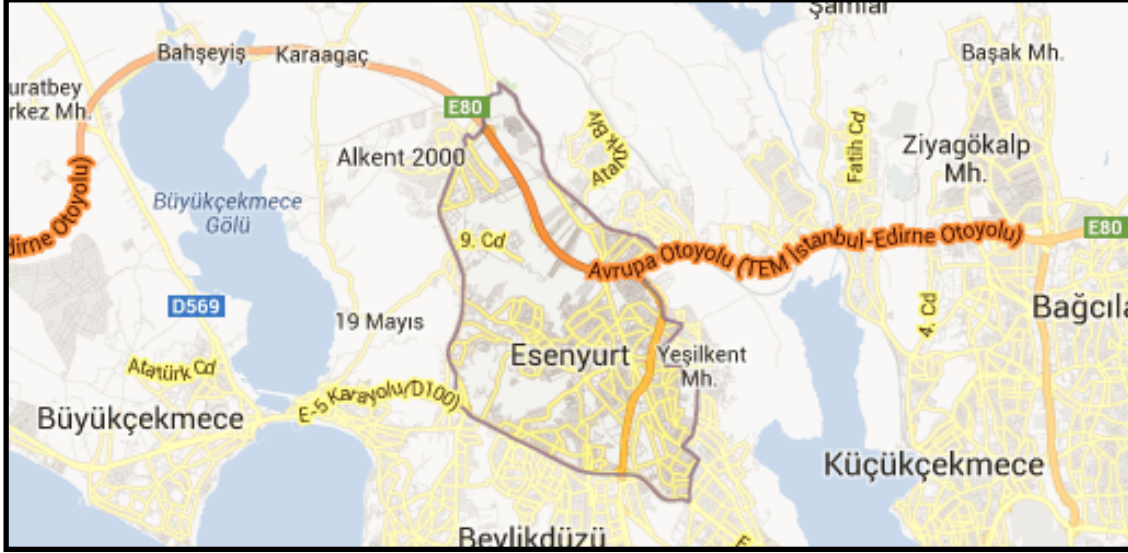


Kaynak: iett.gov.tr

İstanbul, Türkiye’deki sanayi istihdamının önemli bir kısmını karşılamaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin üretiminin yarıdan fazlasına ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ayrıca İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ülke genelinde, yaz turizminde önemli bir yeri olan güney kentlerine karşı -turizm sektörü niceliksel verilerine göre- İstanbul Türkiye'nin en önemli turizm şehridir.

4.6.2 Esenyurt İlçesi

Esenyurt İlçesi'nin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Hoşdere köyü ve TEM Karayolu, güneyinde Beylikdüzü, Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır.



Esenyurt İlçesinin Konumu

Esenyurt, İstanbul'un Büyükçekmece ilçesinin semtlerinden biriyken, 2008 yılında Kiraç beldesi ile birleştirilerek ilçe olmuştur. Namık Kemal Mahallesi, Atatürk Mahallesi, İstiklal Mahallesi, Çakmaklı Mahallesi, İncirtepe Mahallesi, Saadetdere Mahallesi, İnönü Mahallesi, Fatih Mahallesi, Örnek Mahallesi, Talatpaşa Mahallesi, Mehterçeşme Mahallesi, Pınar Mahallesi, Sanayii Mahallesi, Esenkent Mahallesi, Güzelyurt Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Ardıçlıevler Mahallesi, Yenikent Mahallesi, Yeşilkent Mahallesi ve Merkez Mahallesi olmak üzere yirmi mahalleden oluşmaktadır.

Esenyurt İlçesi'nin 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre nüfusu 742.810 kişidir. Yerleşme son 15 yıl içinde hızlı bir büyüme göstererek Anadolu'nun çeşitli yerlerinden yoğun bir göç dalgasına maruz kalmıştır. Nüfusun büyük bir çoğunluğu Esenyurt ve çevre yerleşmelerdeki hizmet ve sanayi sektöründe çalışmaktadır. Esenyurt'un Kuzeyinde yer alan 374 ha. sanayi alanının % 40'u bitmiş tesis olarak hizmet vermekte olup hem bölgenin hem de İstanbul'un ekonomisine büyük katkı sağlamaktadır. Ayrıca ilçenin güneyinde yer alan 155 ha. konut dışı kentsel çalışma alanının ise %45'i yapılaşmış olup bölgenin genç nüfusunun ihtiyaç duyduğu çalışma alanlarına sahiptir. Esenyurt, konumu itibarıyla E-5, TEM, havaalanı ve gümrüğe olan yakınlığı nedeniyle sanayicilerin tercih ettiği bir bölgedir.

Ulaşım

Esenyurt İlçesi'ne E-5 Karayolu ve Tem Otoyolu üzerinden erişim mümkündür. Şehir merkezi olarak nitelendirebileceğimiz Taksim-Mecidiyeköy gibi noktalara yaklaşık 40 km mesafededir. Ulaşım açısından ana arterlere yakında olsa da toplu taşıma anlamında sıkıntılar mevcuttur. Bölgedeki İETT



Otobüs Seferleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Bölgeyi tercih eden hedef kitle açısından toplu ulaşım önemli bir kriter olduğu için bölgedeki toplu taşımının gelişmesi bölgenin gelişimi açısından önem taşımaktadır.

Esenyurt İlçesinden Geçen Hatlar

HAT NO	HAT ADI
142	BOĞAZKÖY MAH.- AVCILAR METROBÜS
142A	BOĞAZKÖY MAH.- AVCILAR METROBÜS
142E	ESENYURT İNCİRTEPE-AKSARAY
142F	YEŞİLKENT- AVCILAR METROBÜS
76D	BAHÇEŞEHİR-TAKSİM(ÇİFT KATLI)
142K	ESENYURT KIPTAŞ 4. ETAP 5. ETAP-AVCILAR
142T	ESENYURT DEVLET HASTANESİ-TÜYAP

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Ulaşım A.Ş.'den alınan bilgilere göre bölgenin yakınından veya içinden geçecek raylı sistemler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Bölgede Planlanan Raylı Sistem Hatları

Hat Adı	Hat Uzunluğu	Kapasite	Durum
Bakırköy-Beylikdüzü	25 km	45.000 kişi	İnşaat İhale Aşamasında
Esenyurt-Avcılar	17 km	70.000 kişi	Proje Aşamasında
B. Çekmece-Esenyurt	10,5 km	70.000 kişi	Proje Aşamasında

Saadetdere, Namık Kemal, Güzelyurt ve Cumhuriyet Mahallelerinin Metrobus Hattı'na yakın kısımları ulaşılabilirlik açısından avantajlıdır.

Ulaşım, İstanbul'da birçok örneğini gördüğümüz üzere nüfus çekimi, kentsel yapılaşma için başta gelen etkenlerden biridir. Esenyurt bölgesine yatırımları yapılan raylı sistemlerin faaliyete geçmesi halinde bölgenin daha prestijli hale gelebileceği düşünülmektedir.

Ekonomik Yapı

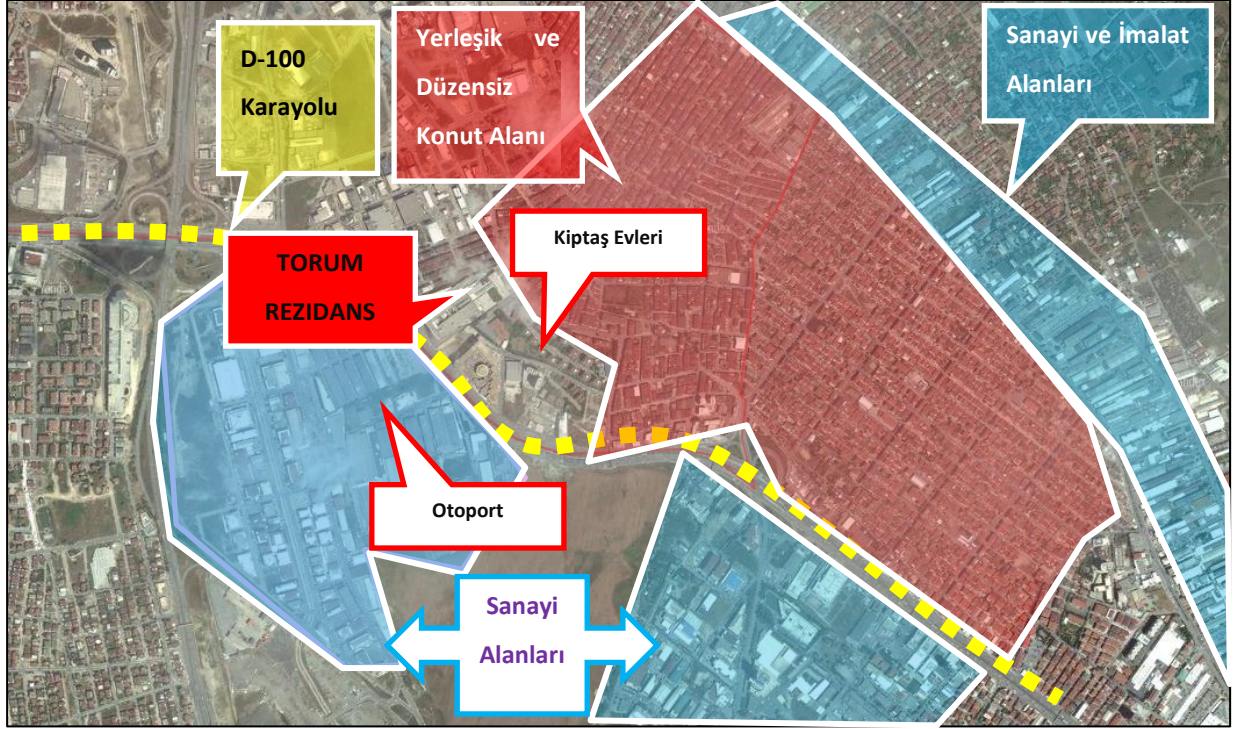
Esenyurt İlçesinde önemli sanayi alanları yer almaktadır. Evren 1. Oto Sanayi Sitesi, Evren 2. Oto Sanayi Sitesi, Fatih Oto Sanayi Sitesi, Alkop Sanayi Sitesi, Isıso Sanayi Sitesi, Mimsan Sanayi Sitesi Esenyurt İlçesi sınırlarındadır.

Ayrıca Beylikdüzü ve Büyükçekmece ve Avcılar gibi ilçeyi çevreleyen diğer ilçelerde de sanayi bölgeleri mevcuttur. Beylikdüzü'nde Ambarlı Limanı, Yakıt Dolum ve Dağıtım Tesisleri, Termik Santraller mevcuttur. Ayrıca Beylikdüzü sınırları içerisinde bulunan Birlik Sanayi Sitesi, Bakırcılar Sanayi Sitesi, Beylikdüzü Mermer Sanayicileri Kooperatifi ve Beysan Sanayi Sitesi önemli sanayi alanlarıdır.

Yine Avcılar'da Firuzköy ve B.çekmece'de Hadımköy Bölgesi sanayinin yoğunlaştığı alanlar olup, Esenyurt İlçesi'ne yakın mesafededirler.

Saadetdere Mahallesi

Saadetdere Mahallesi'nde önemli geliştirmelerden bazıları Torium AVM ve Evleri, Otoport, Kiptaş Saadetdere Konutları olarak sayılabilir. Konu gayrimenkulün karşısında E-5 otoyolunun diğer tarafında ise sanayi siteleri yer almaktadır.



4.6.3 Esenyurt ve Yakın Çevresi Konut Pazarına İlişkin Veriler

Konu gayrimenkul için yakın çevresinde konut pazarı araştırması yapılmış olup araştırma ile ilgili oluşturulan tablolar aşağıda verilmiştir.

Satışta olan konutlara ilişkin veriler:

ESENİYURT-MAHALLE										
	NAMIK KEMAL	NAMIK KEMAL	SAAETDERE	SAAETDERE	GÜZELYURT	GÜZELYURT	MEHTERÇEŞME	MEHTERÇEŞME	TALATPAŞA	TALATPAŞA
TİP	MIN-TL	MAKS-TL	MIN-TL	MAKS-TL	MIN-TL	MAKS-TL	MIN-TL	MAKS-TL	MIN-TL	MAKS-TL
1+0	-	-			110.000	150.000	80.000	90.000	100.000	160.000
1+1	140.000	220.000	77.000	160.000	110.000	200.000	80.000	330.000	90.000	220.000
2+1	160.000	300.000	150.000	250.000	80.000	320.000	90.000	280.000	90.000	310.000
3+1	200.000	330.000	170.000	250.000	95.000	380.000	120.000	300.000	90.000	450.000
4+1	220.000	360.000	195.000	270.000	135.000	280.000	150.000	290.000	200.000	420.000

Ortalama Konut Büyüklüğü:

	ESENYURT-MAHALLE				
	NAMIK KEMAL	SAADETDERE	GÜZELYURT	MEHTERÇEŞME	TALATPAŞA
TİP	ORT-m ²	ORT-m ²	ORT-m ²	ORT-m ²	ORT-m ²
1+0	-	60	43	33	46
1+1	69	69	70	74	65
2+1	102	96	92	95	95
3+1	129	124	125	126	124
4+1	160	162	161	176	172

1+0'larda konut büyüklüğü 33 m² ile 60 m² arasında, 1+1'lerde konut büyüklüğü 65 m² ile 70 m² arasında 2+1 'lerde 92 m² ile 102 m² arasında, 3+1 dairelerde 124 m² ile 129 m², 4+1 lerde ise 161 ile 176 m² arasında değişmektedir.

Kirada Olan Konutlara İlişkin Veriler:

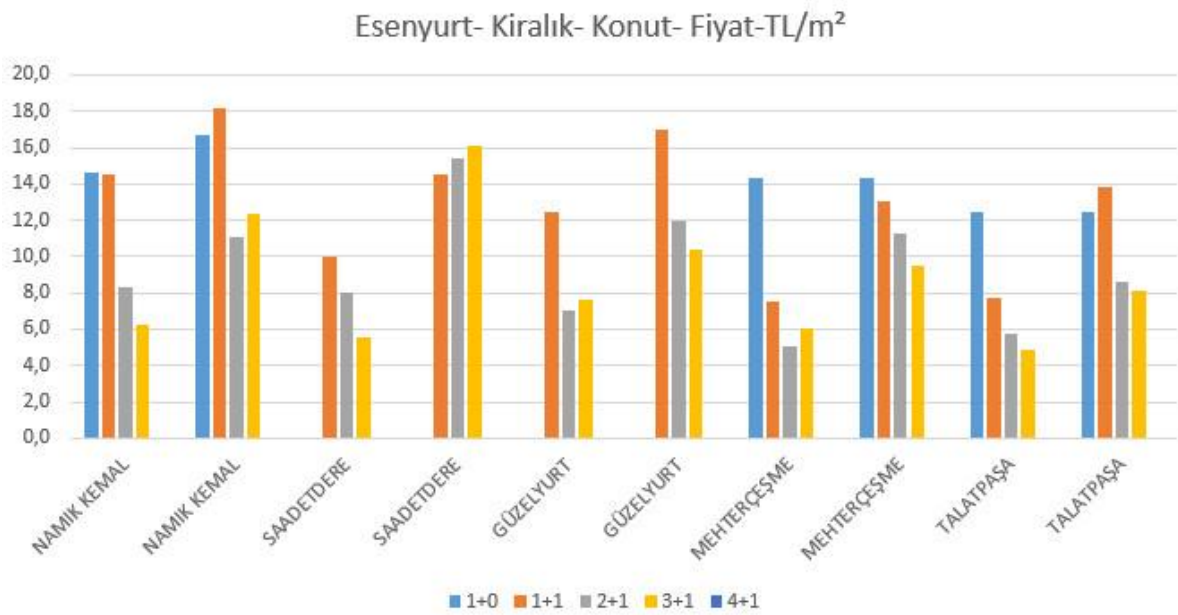
	ESENYURT-MAHALLE									
	NAMIK KEMAL	NAMIK KEMAL	SAADETDERE	SAADETDERE	GÜZELYURT	GÜZELYURT	MEHTERÇEŞME	MEHTERÇEŞME	TALATPAŞA	TALATPAŞA
TİP	MIN-TL	MAK-TL	MIN-TL	MAK-TL	MIN-TL	MAK-TL	MIN-TL	MAK-TL	MIN-TL	MAK-TL
1+0	700	800	-	-	600	750	500	500	500	500
1+1	800	1000	650	800	700	950	550	950	500	900
2+1	750	1000	750	1000	650	1100	500	1100	600	900
3+1	750	1500	750	1.500	1.100	1.500	800	1.250	600	1000
4+1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Ortalama Konut Büyüklüğü

	ESENYURT-MAHALLE				
	NAMIK KEMAL	SAADETDERE	GÜZELYURT	MEHTERÇEŞME	TALATPAŞA
TİP	ORT-m ²	ORT-m ²	ORT-m ²	ORT-m ²	ORT-m ²
1+0	48	-	-	35	40
1+1	55	65	56	73	65
2+1	90	93	92	98	105
3+1	121	135	145	132	123
4+1	-	-	-	135	-

ORTALAMA BİRİM METREKARE KİRA DEĞERLERİ

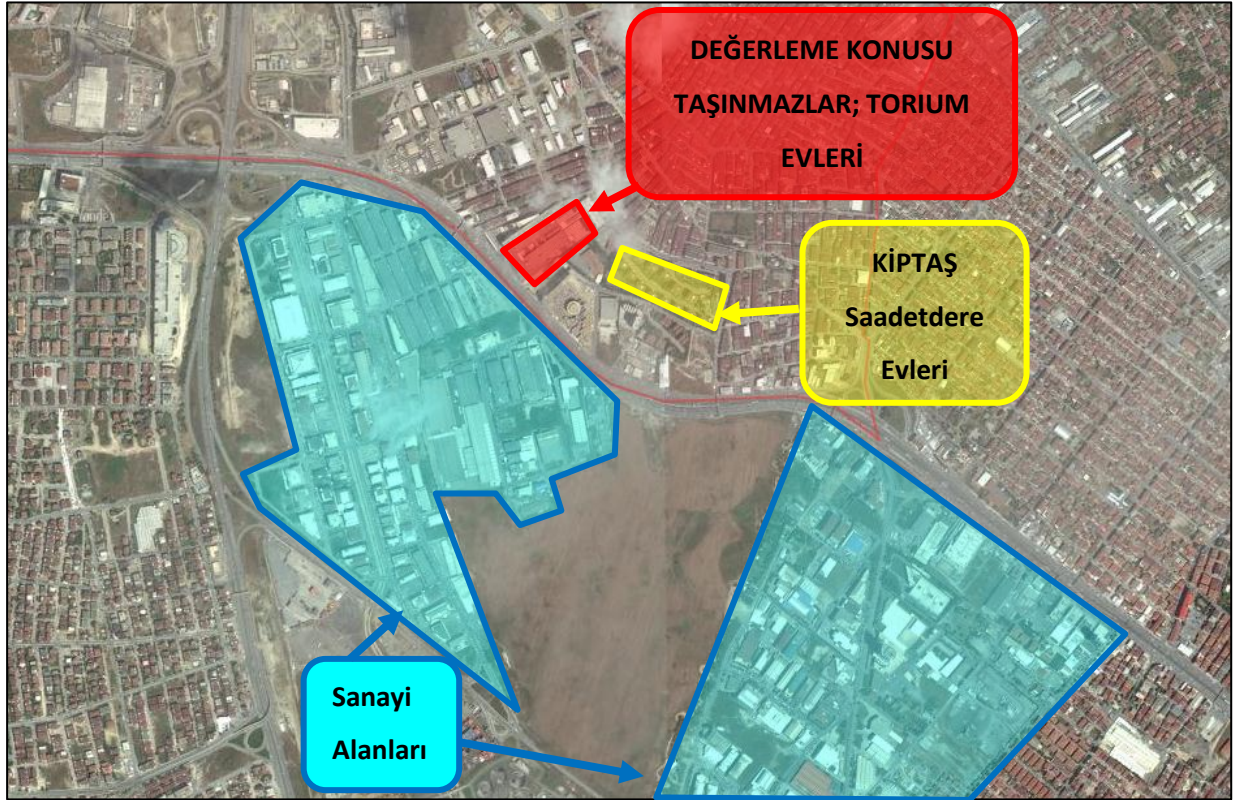
ESENİYURT-MAHALLE										
	NAMIK KEMAL	NAMIK KEMAL	SAADETDERE	SAADETDERE	GÜZELYURT	GÜZELYURT	MEHTERÇEŞME	MEHTERÇEŞME	TALATPAŞA	TALATPAŞA
TİP	MIN-TL	MAK-TL	MIN-TL	MAK-TL	MIN-TL	MAK-TL	MIN-TL	MAK-TL	MIN-TL	MAK-TL
1+0	14,6	16,7	-	-	-	-	14,3	14,3	12,5	12,5
1+1	14,5	18,2	10,0	14,5	12,5	17,0	7,5	13,0	7,7	13,8
2+1	8,3	11,1	8,1	15,4	7,1	12,0	5,1	11,2	5,7	8,6
3+1	6,2	12,4	5,6	16,1	7,6	10,3	6,1	9,5	4,9	8,1
4+1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan gayrimenkul Esenyurt ilçesi, Saadetdere Mahallesi Tonguç Baba Caddesi Esenyurt/İstanbul açık adresinde konumlu olan, tapu senedi bilgilerine göre; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi 2618 Ada 18 numaralı parselde yer alan 44.571,38 m² yüzölçümlü arsa üzerinde geliştirilmiş “Torium” projesinin rezidans bölümünde yer alan, Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 2 adet konuttur.



Gayrimenkulün Yakın Çevresinin Uydu Görünümü

Gayrimenkul D-100 (E-5) karayolu üzerinde konumludur, yakın çevresinde güney istikametinde D-100 (E-5) otoyoluna cepheli sanayi siteleri, doğu istikametinde KİPTAŞ evleri kuzey istikametinde ise genellikle 3-6 katlı C gelir grubuna hitap eden düşük nitelikli konut stoku bulunmaktadır. Gayrimenkule E-5 karayolu üzerinde Bakırköy-Beylikdüzü istikametinde ilerlenirken özel taşıt ile karayolu üzerinden direk ulaşılabilir.

Kimi önemli konumlara özel taşıt ile yaklaşık uzaklıkları aşağıda verilmiştir.

KONUM	UZAKLIK
E-5 Karayolu	0 km
Atatürk Havalimanı	14.5 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	35.6 km

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Esenyurt
Mahallesi	:	Esenyurt
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	2618
Parsel No	:	18
Yüzölçümü (m²)	:	44.571,38
Niteliği	:	Onbir Katlı Betonarme Bina Ve Arsası

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayları aşağıda belirtilmiştir.

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı	Cilt No	Sayfa No	Maliki	Tapu Tarihi	Yevmiye No
B	2	28	Konut	948/4457138	689	68419	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28627
B	3	52	Konut	299/4457138	689	68443	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.09.2011	28627

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Konu gayrimenkuller ile ilgili olarak Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilen tapu kayıt örneklerinde yer alan takyidatlar aşağıda yer almaktadır.

Tüm bağımsız bölümlerin;

Beyanlar Hanesi;

09.07.2015 tarihi ile kat mülkiyetine geçilmiştir. Tarih: 13.07.2015 Yevmiye: 45489

Şerhler Hanesi;

1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 99 yıllık 1 TL kira şerhi. (Başlama Tarihi: 10.03.2010; Süre: 99 Yıl) 15.03.2010 tarih ve 6543 yevmiye ile kayıtlıdır.

5.2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazlar son üç yıl içinde herhangi bir alım satım konu olmamıştır. Konu gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmazda kat irtifakı kurulu ve ana taşınmazın niteliği Arsa iken ana taşınmazda 09.07.2015 tarihinde kat mülkiyetine geçilmiş, 13.07.2015 tarih 45489 yevmiye numarası ile tapu kütüğüne tescil edilmiştir. Kat mülkiyeti tesisi ile ana taşınmazın niteliği de "Onbir Katlı Betonarme Bina Ve Arsası" olarak değişmiştir.

5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkule ilişkin yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

Bu nedenle taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel oluşturmamaktadır.

5.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 06.12.2016 tarihli yazısına göre rapor konusu taşınmazların bulunduğu parsel, 12.07.2013 onay tarihli, 1/1000 İstanbul İli Esenyurt İlçesi TEM Güneyi 4. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında " T2 Rumuzlu Ticaret + Hizmet Alanı" içerisinde kalmakta olup, yapılaşma şartları aşağıda verilmiştir.

- Emsal (E): 2,00
- TAKS:0,40

Taşınmazlar ile ilgili olarak Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen imar durum yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

5.3.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Konu gayrimenkul için yapılan çalışmada konu gayrimenkul ile ilgili aşağıdaki belgelere erişilmiştir.

Yapı Ruhsatları:

- **01.07.2008** tarih ve **2008/12217** numaralı ilk Yapı Ruhsatı
- **25.02.2010** tarih ve 305-2010/1530 numaralı, konut, işyeri, otopark ve ortak alan için verilmiş, 288 bağımsız bölüm için 225.352 m² alan için verilmiş tadilat yapı ruhsatı,
- **20.01.2011** tarih ve **2010/18788** numaralı, "Konut, İşyeri, Otopark + Ortak Alanlar ve Trafo Merkezi" için, toplam 383 bağımsız bölüm için verilmiş **229.260,-m²** alanlı Tadilat Yapı Ruhsatı

Yapı Kullanma İzin Belgeleri:

- **27.10.2010** tarih ve **2010/19402** numaralı kısmi yapı kullanma izin belgesi bina içinde İşyeri 228 adet bağımsız bölüm için **94.674 m²**, ortak Alan için **49.828 m²** olup toplamda **144.502 m²** kapalı alan için düzenlenmiştir.
- **2012/8358** numaralı Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi (kısmi) Apartman Binası **83 adet bağımsız bölüm için 7.090 m²**,Dükkân (**71 adet bağımsız bölüm için 3.708 m²**),Trafo Merkezi (**1 adet bağımsız bölüm için 55 m²**),Ortak Alan (**73.905m²**) kapalı alan için düzenlenmiştir.

Yukarıda bahsi geçen 2 adet kısmi iskân belgesi göz önünde bulundurulduğunda taşınmazların bulunduğu yapı ile ilgili iskânlı alan dağılımı aşağıda verilmiştir.

Niteliği	Adet	Kapalı Alan (net m ²)
Konut	83 Adet	7.090
Dükkân	299 Adet	98.382
Otopark + Ortak Alanlar		123.733
Trafo Merkezi	1 Adet	55

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu 2618 Ada 18 parsel üzerinde geliştirilmiş olan yapının, yapı ruhsatına göre yapı denetim firması, Yenikent mah. Doğan Araslı Blv. No:150 Han plus İş Merkezi, Kat:9 Büro No:258 Esenyurt/ İstanbul adresinde faaliyet gösteren AKA 3 Yapı Denetim Ltd. Şti .’dir.

5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Konu taşınmazlar 12.07.2013 Onay Tarihli 1/1000 İstanbul İli Esenyurt İlçesi TEM Güneyi 4. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup, son üç yıl içerisinde konu taşınmazlarla ilgili başka bir imar planı değişikliği yapılmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak imar durum belgesi, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevcut durumu ile konu gayrimenkuller raporun ilgili bölümünde bahsedilen imar durumuna göre onaylanmış projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmiştir. Bu sebeple konu gayrimenkullerin imar bilgileri açısından yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

5.4.1 Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri

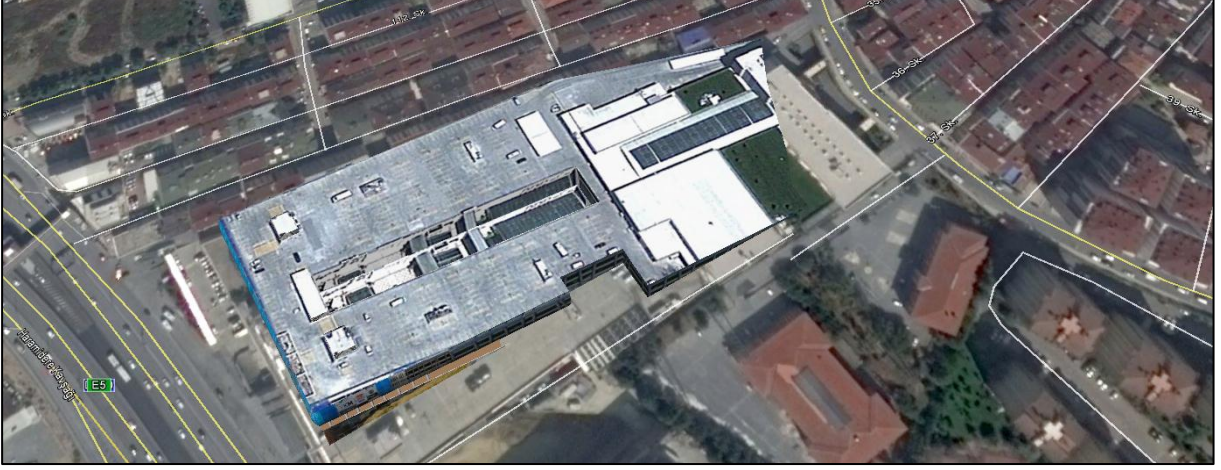
Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu 2818 Ada 18 parsel üzerinde “TORIUM” isimli, karma kullanımlı gayrimenkul projesi geliştirilmiştir. Proje dâhilinde Torium AVM ve Torium Rezidans yer almaktadır. Parsel üzerindeki yapının kat/ alan ve fonksiyon dağılımı aşağıdaki listede verilmiştir.

KAT	ALAN (m ²)	NİTELİK
11.Bodrum Kat	1.360,00	Su Deposu
10.Bodrum Kat	9.888,00	Kapalı otopark
9.Bodrum Kat	17.590,00	Mağaza kapalı otopark-sığınak personel
8.Bodrum Kat	11.537,00	Depo, Kapalı Otopark
7.Bodrum Kat	15.551,00	Mağaza
6.Bodrum Kat	25.814,92	Mağaza
5.Bodrum Kat	22.946,00	Mağaza
4.Bodrum Kat	28.074,80	Mağaza, Foodcourt, snowpark
3.Bodrum Kat	26.658,00	Mağaza
2.Bodrum Kat	25.980,00	Kapalı Otopark
1.Bodrum Kat	25.295,00	Kapalı Otopark Spor Merkezi
Zemin Kat	7.630,00	Açık Otopark Havuz Mağaza
1. Normal Kat	4.203,72	Konut
2. Normal Kat	2.243,65	Konut
3. Normal Kat	2.243,65	Konut
4. Normal Kat	2.243,65	Konut
TOPLAM	229.259,39 m²	

Ana gayrimenkul form olarak dikdörtgen şeklini andırmaktadır, Torium alışveriş merkezinin girişi, (D-100) E-5 istikametinde yer alan cepheden, konutların girişi ise kuzey doğu cephesinden sağlanmaktadır. Gayrimenkulün kütle olarak ortasına yakın yer alan boşluk güneş ışığından faydalanmak üzere bırakılmıştır.

Konut bloku projenin güney doğu istikametinde yer almaktadır ve dikdörtgen formundadır. Konutlar, stüdyo daire 1+0, 1+1, 2+1, 2+1 dubleks şeklinde inşa edilmiş, toplam 4 katta 83 adet konuttan oluşmaktadır.

Esenyurt Torium Evleri'nde stüdyo daireler 46 ila 60 metrekare, 1 oda 1 salon daireler 86 ila 113 metrekare, 2 oda 1 salon daireler ise 120 ila 200 metrekare olarak tasarlanmıştır.



Konu Gayrimenkulün Google Earth Uygulamasında Yer Alan 3 Boyutlu Modeli

5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Torium projesinin bodrum ve zemin katları depo, AVM otopark olarak kullanılan yapının 1.2.3 ve 4. Normal katları konutlar yer almaktadır.
- Konutlarda yatak odaları laminant parke, ıslak zeminler seramiklidir.
- Mutfaklarda ankastre ocak ve fırın yer almaktadır.
- Yakın çevresinde yer alan konutlar düşük nitelikli 20-30 yaşında binalardan oluşmaktadır.
- Gayrimenkulün yan parselinde Özyurtlar İnşaat'ın N5 Suites projesi yer almaktadır.
- Konut bloğunda 2 adet asansör bulunmaktadır.
- Projede fitness center, açık ve kapalı otopark yer almaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmaz E-5 (D-100) Karayolu üzerinde konumludur ve E-5 karayolundan direkt ulaşım sağlanabilmektedir.
- Saadetdere Metrobüs Durağı gayrimenkullere yürüme mesafesinde konumludur.
- Alışveriş merkezi fonksiyonunun yer almasının tercih edilirliliği arttırdığı düşünülmektedir.
- Atatürk Havalimanı'na ve TEM otoyoluna bağlantı kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Zayıf Yönler

- Yakın çevresinde yer alan konut alanları düşük kaliteli inşa edilmiş ve genellikle C gelir grubuna hitap eden yerleşimlerdir.

Fırsatlar

- Yeni inşa edilen N5 Suites projesinin yakın çevrede yaratacağı yüksek birim satış fiyatlarının konu gayrimenkullerin hızlı satılmasına katkıda bulunacağı düşünülmektedir.
- Taşınmazın bulunduğu Esenyurt ilçesine raylı sistem yatırımları yapılması söz konusudur.

Tehditler

- Konut birim metrekare fiyatlarının bölgede genel olarak düşük olması sebebi ile düşük liste fiyatlarına rağmen gayrimenkullerin satışı uzun sürede gerçekleşmektedir.
- ABD Merkez Bankasının parasal genişlemeye son vermesinin ardından, faiz arttırım sürecine girmiş olması gelişmekte olan ülkelere fon çıkmasına neden olmaktadır. Bu durumun genel olarak gayrimenkul piyasasına negatif etkileri olabilir.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların konut nitelikli olması sebebi ile “Emsal Karşılaştırma” ve “Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımı” kullanılmıştır. Torium Evleri satış ofisi kapanmış olduğu için, 2. el konut piyasası araştırılmıştır. Yapılan piyasa araştırmasına göre, satılmış ve satılık olan daire örnekleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaza benzer konum, nitelik ve aynı yapılanma koşullarında yakın zamanda satışı gerçekleşmiş arsa emsali bulunamamıştır. Pazarda satışta olan satılık arsa emsalleri büyüklük, konum, pazarlık payı gibi düzeltmeler sonucunda değerlendirme konusu arsalar için birim arsa değerine ulaşılmıştır. Emsal tablosu aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

NO	SATIŞA KONU DAİRELER	SATILIK BEDELİ(TL)	ALAN (M2)	BİRİM FİYAT (TL/M2)	REFERANSLAR
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, 4. Katta yer alan, brüt 170 m ² olduğu beyan edilen 2+1 tipi dairenin 550.000 TL bedelle satılık olduğu ve aylık kira getirisinin 2500 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.	550.000 TL	170	3235	Mehmet Afşar: 0 212 456 00 36
2	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, kira getirisi 1500 TL ve brüt 90 m ² olduğu beyan edilen 1+1 tipi dairenin 305.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	305.000 TL	90	3389	Emlak İstanbul Özgün Ofis: 0 532 376 57 80
3	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu 2. katta yer alan, brüt 170 m ² olduğu beyan edilen 2+1 tipi dairenin 2300 TL kira bedeli olduğu, 525.000 bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	525.000 TL	170	3088	Eva34 Gayrimenkul Torium Evleri: 0 546 749 00 67
4	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, brüt 75m ² olduğu beyan edilen 1+1 tipi dairenin 250.000 bedelle satılık olduğu ve aylık kira getirisinin 120 0TL olduğu bilgisi edinilmiştir.	250.000 TL	75	3333	Emlak İstanbul Özgün Ofis: 0 212 777 81 91
5	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, brüt 167m ² olduğu beyan edilen, 2+1 tipi dairenin 500.000 TL bedelle satılık olduğu aylık kira getirisinin 2300 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.	500.000 TL	167	2994	Eva34 Gayrimenkul Torium Evleri: 0 546 749 00 67
6	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, brüt 61 m ² olduğu beyan edilen, 1+0 tipi dairenin 200.000 TL bedelle satılık olduğu ve aylık kira getirisinin 1000 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.	200.000 TL	61	3279	Emlak İstanbul Özgün Ofis: 0 532 376 57 80)

- Tabloda yer alan bütün emsaller Torium Rezidans'ta yer almaktadır.
- Emsal gayrimenkuller için düzeltme öncesi ortalama birim fiyatı bulmak üzere farklı büyüklük ve konut tiplerinde emsaller dikkate alınmıştır.
- Emsaller aynı projede yer aldığı için konum/prestij/inşaat kalitesi gibi düzeltmelere tabi tutulmamıştır.
- Ortalama birim değere ulaşılırken düzeltme tablosu kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 52 no.lu bağımsız bölüm konutun 1+0 (stüdyo) olması ve 28 no.lu bağımsız bölümün 2+1 tipi dubleks olmasına bağlı olarak düzeltme tablolarında kullanılan örnekler farklı olarak belirlenmiştir. 2.4 ve 6 No'lu emsaller 52 No'lu bağımsız bölümün değerlemesinde; 1.3.5. No'lu emsaller 28 No'lu bağımsız bölümlerin değerlemesinde kullanılmıştır.
- 28 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın belirtilen kriterlere göre düzeltilmiş ortalama birim fiyatlarının hesaplandığı tablolar aşağıdaki gibidir. Piyasada yer alan emsaller de hesaplanan brüt m² oranına göre dikkate alınmıştır.

28 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KONUT İÇİN SATIŞ DEĞERİ DÜZELTME TABLOSU				
	Konu Gayrimenkulün Düzeltilmiş Birim Değeri	Emsal 1	Emsal 3	Emsal 5
Kriterler		KONUT	KONUT	KONUT
Büyüklük(m ²)		170	170	167
Düzeltilmeler		5%	5%	5%
İstenen Satış Fiyatı		550.000	525.000	500.000
Pazarlık Payı		5%	5%	5%
Gerçekleşebilecek Birim Satış Değeri(TL/m ²)		522.500	498.750	475.000
Toplam Düzeltme		496.375	473.813	451.250
Düzeltilmiş Birim Değeri(TL/m ²)	2.383	2.920	2.787	2.702

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre emsal konutların birim m² düzeltilmiş değerinin 2.383 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Tip	Daire	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Ortalama Birim Değer(TL)	Hesaplanmış Pazar Değeri (TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
2	28	DUBLEKS	2+1	165,33	149,31	2.383	355.742	356.000

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 28 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın pazar değerinin 356.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- 52 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın belirtilen kriterlere göre düzeltilmiş ortalama birim fiyatlarının hesaplandığı tablolar aşağıdaki gibidir. Piyasada yer alan emsaller de hesaplanan brüt m² oranına göre dikkate alınmıştır.

52 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KONUT İÇİN SATIŞ DEĞERİ DÜZELTME TABLOSU				
	Konu Gayrimenkulün Düzeltilmiş Birim Değeri	Emsal 2	Emsal 4	Emsal 6
Kriterler		KONUT	KONUT	KONUT
Büyükölük(m ²)		90	75	61
Düzeltilmeler		15%	15%	15%
İstenen Satış Fiyatı		305.000	250.000	200.000
Pazarlık Payı		5%	5%	5%
Gerçekleşebilecek Birim Satış Değeri(TL/m ²)		289.750	237.500	190.000
Düzeltilmiş Birim Değeri(TL/m ²)	2.850	3.219	3.167	3.115

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre emsal konutların birim m² düzeltilmiş değerinin 2.383 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Tip	Daire	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Ortalama Birim Değer(TL)	Hesaplanmış Pazar Değeri (TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
3	52	B	STÜDYO	44,77	40,43	2.850	127.606	128.000

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 52 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın pazar değerinin 128.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- Emsal karşılaştırma yöntemine göre bağımsız bölümlerin toplam pazar değeri ayrıca aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Tip	Daire	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Ortalama Birim Değer(TL)	Hesaplanmış Pazar Değeri (TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
2	28	DUBLEKS	2+1	165,33	149,31	2.383	355.742	356.000
3	52	B	STÜDYO	44,77	40,43	2.850	127.606	128.000
Toplam								484.000

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümler tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmış bir binada yer alan konut nitelikli taşınmazlardır. Bu tür taşınmazlarda emsal karşılaştırma ve gelir yöntemlerinin daha sağlıklı sonuçlar vermesi ve değerleme konusu taşınmazlar ile benzer nitelikte ve ortak temel özelliklere sahip yeterince emsal satılık-kiralık taşınmaza ulaşılmış olması nedeniyle maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.3 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem direkt kapitalizasyon yöntemidir. Doğrudan kapitalizasyon yöntemi piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Bölgedeki ortalama kira/m² bedeli ve tahsilât/boşluk kayıpları dikkate alınarak gayrimenkulün bir yıl içerisinde yaratabileceği kira değerine ulaşılır. Ulaşılan boşluk/tahsilât kaybı sonrası yıllık getiri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır. Ulaşılan birim/m² yapılan düzeltmeler sonrası aşağıdaki Pazar değerlerine ulaşılmıştır. Doğrudan kapitalizasyon sürecinde kullanılmak üzere gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek konutlar pazarlık payı düzeltmesi göz önüne alınarak birim kira değerine ulaşılmıştır. Birim metrekare kira değerine ulaşmak için kullanılan emsaller aşağıdaki tabloda verilmektedir.

NO	KİRYA KONU DAİRELER	KİRA BEDELİ (TL)	ALAN (M ²)	BİRİM FİYAT (TL/M ²)	REFERANSLAR
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, 4. Katta yer alan, brüt 120 m ² olduğu beyan edilen 2+1 tipi dairenin 550.000 TL bedelle satılık olduğu ve aylık kira getirisinin 2500 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.	2.500	170	14,71	Mehmet Afşar: 0 212 456 00 36
2	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, kira getirisi 1500 TL ve brüt 90 m ² olduğu beyan edilen 1+1 tipi dairenin 305.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	1.500	90	16,67	Emlak İstanbul Özgün Ofis: 0 532 376 57 80
3	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu 2. katta yer alan, brüt 170 m ² olduğu beyan edilen 2+1 tipi dairenin 2300 TL kira bedeli olduğu, 525.000 bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	2.300	170	13,53	Eva34 Gayrimenkul Torium Evleri: 0 546 749 00 67
4	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, brüt 75m ² olduğu beyan edilen 1+1 tipi dairenin 250.000 bedelle satılık olduğu ve aylık kira getirisinin 1200 TL olduğu bilgisi edinilmiştir.	1.200	75	16	Emlak İstanbul Özgün Ofis: 0 212 777 81 91
5	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, brüt 167m ² olduğu beyan edilen, 2+1 tipi dairenin 500.000 TL bedelle satılık olduğu aylık kira getirisinin 2300 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.	2.300	167	13,77	Eva34 Gayrimenkul Torium Evleri: 0 546 749 00 67
6	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, brüt 61 m ² olduğu beyan edilen, 1+0 tipi dairenin 200.000 TL bedelle satılık olduğu ve aylık kira getirisinin 1000 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.	1.000	61	16,39	Emlak İstanbul Özgün Ofis: 0 532 376 57 80

- Ortalama birim değere ulaşılırken düzeltme tablosu kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 52 no.lu bağımsız bölüm konutun 1+0 (stüdyo) olması ve 28 no.lu bağımsız bölümün 2+1 tipi dubleks olmasına bağlı olarak düzeltme tablolarında kullanılan örnekler farklı olarak belirlenmiştir. 2.4. ve 6. No'lu emsaller 52 No'lu bağımsız bölümün değerlemesinde; 1,3,5 No'lu emsaller 28 No'lu bağımsız bölüm değerlemesinde kullanılmıştır.
- 28 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın belirtilen kriterlere göre düzeltilmiş ortalama birim fiyatlarının hesaplandığı tablolar aşağıdaki gibidir.

28 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KONUT İÇİN SATIŞ DEĞERİ DÜZELTME TABLOSU				
	Konu Gayrimenkulün Düzeltilmiş Birim Değeri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Kriterler		KONUT	KONUT	KONUT
Büyüklik(m ²)		170	170	167
Büyüklik Düzeltmesi		0%	0%	0%
İstenen Kira Bedeli Fiyatı(TL)		2500	2300	2300
Pazarlık Payı		4%	4%	3%
Gerçekleşebilecek Birim Satış Değeri(TL/m ²)		2400,00	2219,50	2226,40
Düzeltilmiş Birim Değeri(TL/m ²)	13,50	14,12	13,06	13,33

- 28 no.lu bağımsız bölüm için hesaplanan aylık birim kira değeri ise 13,50 TL'dir.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi (28 no.lu konut için)	
Aylık Kira Değeri(TL/m ²)	13,50
Toplam Yıllık Potansiyel Kira Geliri(TL/m ²)	162
Brüt Alan (m ²)	165,33
Boşluk- Tahsilât Kaybı	7%
Boşluk- Tahsilât Kaybı Sonrası Yıllık Kira Geliri (TL/m ²)	150,43
Kapitalizasyon Oranı	6,50%
Aylık Kira Değeri	2.073
Yıllık Kira Pazar Değeri TL	24.870

- 28 bağımsız bölüm numaralı Taşınmazın yıllık kira değerinin 24.870 TL/Yıl olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m2)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Hesaplanan Pazar Değeri(TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri(TL)
28	165,33	24.870,08	0,065	382.617	383.000

- 28 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın pazar değerinin 383.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

- 52 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın belirtilen kriterlere göre düzeltilmiş ortalama birim fiyatlarının hesaplandığı tablolar aşağıdaki gibidir.

52 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KONUT İÇİN SATIŞ DEĞERİ DÜZELTME TABLOSU				
	Konu Gayrimenkulün Düzeltilmiş Birim Değeri	Emsal1	Emsal 2	Emsal 3
Kriterler		KONUT	KONUT	KONUT
Büyükölük(m ²)		90	75	61
Büyükölük Düzeltmesi		8%	3%	0%
İstenenen Kira Bedeli Fiyatı(TL)		1500	1200	1000
Pazarlık Payı		2%	1%	1%
Gerçekleşebilecek Birim Satış Değeri(TL/m ²)		1477,5	1188	990
Toplam Düzeltme		1359,3	1152,36	990
Düzeltilmiş Birim Değeri(TL/m ²)	15,57	15,10	15,36	16,23

- Kiralık mülkler için düzeltme uygulandıktan sonra 52 no.lu bağımsız bölüm için 15,57 TL/m²/ay birim baz kira değerine ulaşılmıştır.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi (52 no.lu konut için)	
Aylık Kira Değeri(TL/m ²)	15,65
Toplam Yıllık Potansiyel Kira Geliri(TL/m ²)	187,8
Brüt Alan (m ²)	44,77
Boşluk- Tahsilât Kaybı	7%
Boşluk- Tahsilât Kaybı Sonrası Yıllık Kira Geliri (TL/m ²)	184,6661
Kapitalizasyon Oranı	6,50%
Aylık Kira Değeri	689
Yıllık Kira Pazar Değeri	8.268

- 52 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yıllık kira değerinin 8.268 TL/Yıl olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m2)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Hesaplanan Pazar Değeri(TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri(TL)
52	44,77	8.267,50	0,065	127.192	127.000

- 52 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın pazar değerinin 127.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

- Direkt kapitalizasyon yöntemine göre bağımsız bölümlerin toplam pazar değeri ayrıca aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m2)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Hesaplanan Pazar Değeri(TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri(TL)
28	165,33	24.870,08	0,065	382.617	383.000
52	44,77	8.267,50	0,065	127.192	127.000
TOPLAM		33.138		509.809	510.000

6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların kira değeri; emsal karşılaştırma yöntemine göre hesaplanmış olan yıllık ve gelir yaklaşımında belirtilen kira değeridir.

- 28 bağımsız bölüm numaralı Taşınmazın yıllık kira değerinin 24.870 TL/Yıl olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- 52 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yıllık kira değerinin 8.268 TL/Yıl olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların tapu senedinde belirtildiği ve mevcut haliyle olduğu gibi konut olarak kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın “Konut” nitelikli gayrimenkul olması sebebiyle “Emsal Karşılaştırma” yaklaşımı ve “Doğrudan Kapitalizasyon” yaklaşımı kullanılmıştır.

7.2 Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Yeterli piyasa bilgisine haiz olunan durumlarda “Emsal Karşılaştırma” yöntemi konut nitelikli gayrimenkuller için güvenilir bir değerlendirme yöntemi olarak kabul edilmektedir. İkincil yöntem olarak ise doğrudan kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Doğrudan kapitalizasyon yöntemi ise piyasada hem satılık/ hem kiralık olarak bulunan benzer mülkler için uygulanabilmektedir. Maliyet yaklaşımı konu mülkler için uygulanmamıştır. Maliyet yönteminde konu gayrimenkulün arsa değeri ve inşaat maliyeti dikkate alınmaktadır, gayrimenkullerin konut bloğunun tamamını oluşturmaması ve aynı zamanda ortak inşaat alanlarını alışveriş merkezi ile paylaştığı düşünüldüğünde maliyetin ayrıştırılmasının gerçekçi bir pazar değerine ulaşmakta gerçekçi olmayacağı takdir edilmiştir. İki farklı değerlendirme yöntemine göre oluşturulan değer tabloları aşağıda verilmiştir.

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre bağımsız bölümlerin toplam pazar değeri ayrıca aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Tip	Daire	Brüt Alan (m2)	Net Alan (m2)	Ortalama Birim Değer(TL)	Hesaplanmış Pazar Değeri (TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
2	28	DUBLEKS	2+1	165,33	149,31	2.383	355.742	356.000
3	52	B	STÜDYO	44,77	40,43	2.850	127.606	128.000
Toplam								484.000

- Direkt kapitalizasyon yöntemine göre bağımsız bölümlerin toplam pazar değeri ayrıca aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m2)	Yıllık Net Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Hesaplanan Pazar Değeri(TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri(TL)
28	165,33	24.870,08	0,065	382.617	383.000
52	44,77	8.267,50	0,065	127.192	127.000
TOPLAM	33.138			509.809	510.000

- Her iki yaklaşım yöntemi ile ulaşılan pazar değerinin uygun olduğu görülmüştür. Emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan Pazar değerlerinin daha uygun sonuçlar verdiği öngörülmüştür.

7.3 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.4 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

- ✓ Torium Rezidans'ta bulunan 17 adet konut için şirketimiz tarafından, 06.01.2015 tarihli 2014-019-GYO-004 no'lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır. İlgili rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19.06.2015 tarih 12233903-325.99.-E6198 sayılı yazısı ekinde yer alan değerlendirmeler çerçevesinde ve ana taşınmazdaki cins değişikliği üzerine revize edilmiştir.
- ✓ Ayrıca 3 adet konut için 06.01.2016 tarihli 2015-019-GYO-004 no'lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

7.5 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- ✓ Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmayacağı kanaatine varılmıştır.
- ✓ İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakıncası bulunmamaktadır.
- ✓ Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Konu gayrimenkullerin “Konut” nitelikli olması sebebi ile uyumlulaştırılmış değer olarak “Emsal Karşılaştırma” yöntemi ile ulaşılan değer Pazar değeri olarak takdir edilmiştir. Yapılan çalışmaların nihayetinde 2 adet “konut” nitelikli bağımsız bölümün

30.12.2016 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)
484.000	139.144
571.120	164.190

Gayrimenkullerin Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Yıllık Kira Değeri (USD)
33.138	9.527
39.103	11.242

1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-) Söz konusu gayrimenkul değerleme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 3.4784 TL, 1 Euro döviz satış kuru ise 3.6960 TL olarak belirtilmiştir. (Kur açıklaması raporun “4.3. Türkiye Ekonomik Görünüm” bölümünde belirtilmiştir.).

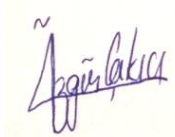
4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Özgür ÇAKICI

Lisanslı Değerleme Uzmanı

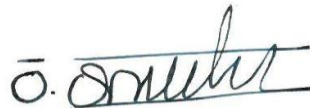
SPK Lisans No:400335



Önder ÖZCAN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:402145



Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400177





9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. Onaylı Yazılı İmar Durumu Belgesi
4. Yapı Ruhsatı
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Onaylı Mimari Proje Kapak,Vaziyet Planı ve Örnek Kat Planları
7. Fotoğraflar
8. Özgeçmişler
9. SPK Lisans Örnekleri