

**TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ- ESENYURT İLÇESİ**

**2618 ADA 18 PARSEL**

**TORIUM RESIDENCE 3 ADET KONUT**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2015-019-GYO-004**

**Değer Tarihi: 31.12.2015**

**Rapor Tarihi: 08.01.2016**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.**



## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	:	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	:	08.01.2016
<b>Rapor No</b>	:	2015-019-GYO-004
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	31.12.2015
<b>Değerleme Konusu Müllere Ait Bilgiler</b>	:	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü 2618 Ada 18 parselde kayıtlı Torium Rezidans'ta yer alan 3 adet konut.
<b>Çalışmanın Konusu</b>	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar Değerinin Belirlenmesi
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Arsa Alanı</b>	:	44.571,38 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Kapalı Alanı</b>	:	385 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İmar Durumu</b>	:	Ticaret + Hizmet Alanı

### 31.12.2015 Tarihi İtibariyle

	<b>Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)</b>	<b>Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)</b>
<b>KDV Hariç</b>	<b>794.000</b>	<b>283.000</b>
<b>KDV Dâhil</b>	<b>801.000</b>	<b>286.000</b>

	<b>Gayrimenkullerin Yıllık Kira Değeri (TL)</b>	<b>Gayrimenkullerin Yıllık Kira Değeri (USD)</b>
<b>KDV Hariç</b>	<b>50.000</b>	<b>17.800</b>
<b>KDV Dâhil</b>	<b>59.000</b>	<b>21.004</b>

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %1 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 02.11.2015 Tarihinde USD döviz kuru 2,8035 TL, EURO döviz kuru ise 3,0898 TL olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	:	Taner DÜNER
<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	:	Önder ÖZCAN
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	:	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(UES) 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.



## İÇİNDEKİLER

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
4.1.1	Küresel Ekonomik Görünüm .....	14
4.1.2	Türkiye Ekonomik Görünüm .....	14
4.4	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	25
4.4.1	İstanbul İli .....	25
4.4.2	Esenyurt İlçesi.....	27
4.4.3	Esenyurt ve Yakın Çevresi Konut Pazarına İlişkin Veriler.....	30
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	33
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	33
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	34



5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	34
5.2.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	34
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	35
5.3	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	35
5.3.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	35
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	36
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	36
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	36
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	36
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 .....	36
5.4	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri .....	37
5.4.1	Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	37
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	38
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	39
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	39
6.2	SWOT Analizi .....	39
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	39
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	40
6.4.1	Emsal Yaklaşımı .....	40
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	40
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	45
6.4.3	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi.....	45



6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	46
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	46
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	46
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	46
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ.....	47
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	47
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	47
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	47
7.4	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 .....	48
8	SONUÇ .....	49
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	49
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	49
9	EKLER .....	50



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 08.01.2016

**Rapor Numarası** : 2015-019-GYO-004

**Raporun Türü:** İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü 2618 Ada 18 parselde kayıtlı Torium Rezidans'ta yer alan 3 adet konutun güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

**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 değerlendirme raporu için 01.10.2015 tarihinde çalışmalara başlanmış, 08.01.2016 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 01.10.2015 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme 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 Selvi Çıkmaı 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 3 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 değerlendirilmesi 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 düşünülerek 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) 2014 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 77.695.904 kişidir. Bu sayının yüzde 50,17'si (38.984.302 kişi) erkeklerden, yüzde 49,83'ü (38.711.602 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 2014'te yüzde 24,3'üne karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,4'dir. Nüfusun %91,8'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortalama yaş 30,7'dir. 2014 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okuryazardır.

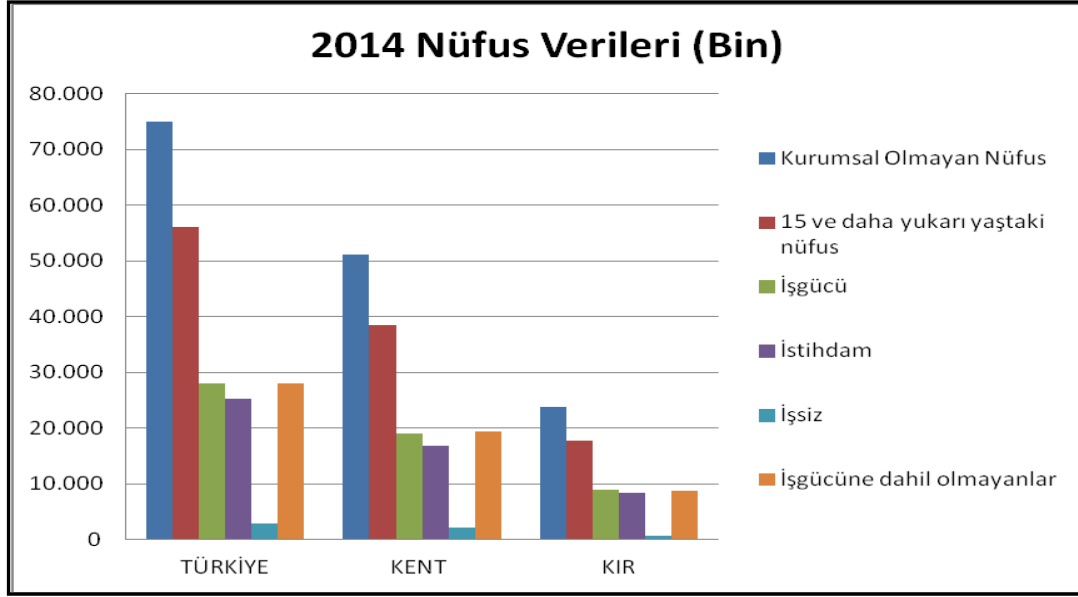
15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (52.640.512 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %51'inin hizmetler, %21,1'inin tarım, %20,5'i sanayi, %7,4'ü inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kırsal ölçekte incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

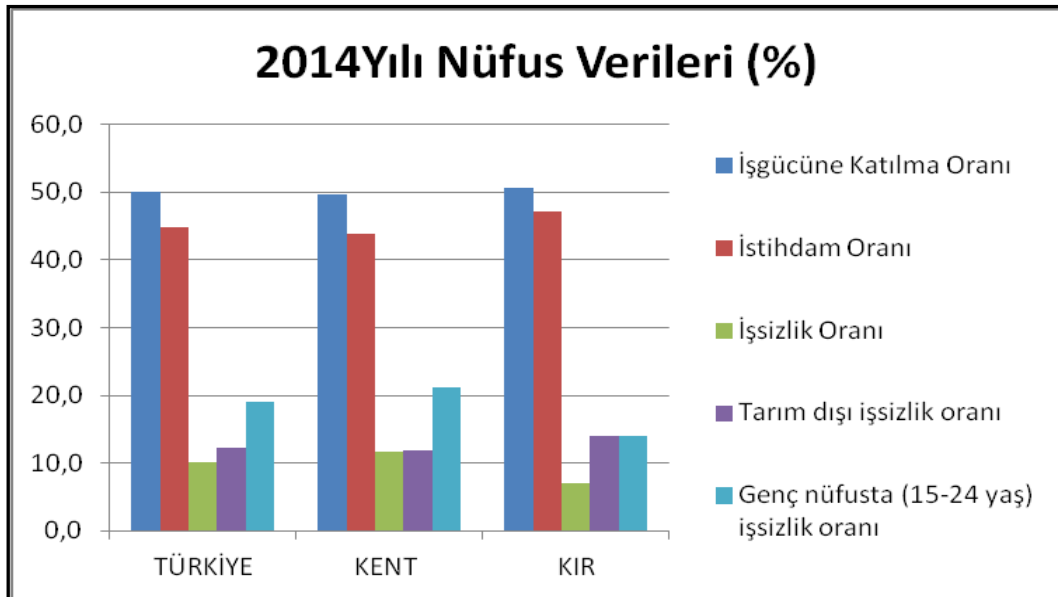
	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
<b>Kurumsal Olmayan Nüfus (000)</b>	74.033	74.947	50.675	51.129	23.358	23.818
<b>15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)</b>	55.169	56.084	37.916	38.372	17.253	17.712
<b>İşgücü (000)</b>	27.323	28.036	18.418	19.056	8.905	8.980
<b>İstihdam (000)</b>	24.433	25.194	16.196	16.849	8.237	8.346
<b>İşsiz (000)</b>	2.890	2.841	2.223	2.207	668	634
<b>İşgücüne dahil olmayanlar (000)</b>	27.846	28.048	19.498	19.316	8.348	8.733
<b>İşgücüne Katılma Oranı (%)</b>	49,5	50,0	48,6	49,7	51,6	50,7
<b>İstihdam Oranı (%)</b>	44,3	44,9	42,7	43,9	47,7	47,1
<b>İşsizlik Oranı (%)</b>	10,6	10,1	12,1	11,6	7,5	7,1
<b>Tarım dışı işsizlik oranı (%)</b>	12,9	12,3	12,3	11,9	15,5	14,1
<b>Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)</b>	20,7	19,0	22,3	21,2	17,0	14,0

2013 ve 2014 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

Burada 2013 ve 2014 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kır için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kır nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne katılma oranının ve istihdamın kentte artış gösterirken kırdaki azalmış olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü için azalmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2014 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



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



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

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun" Ekim 2015 sayısına göre aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- 2015 yılındaki küresel büyüme oranı % 3,10 olarak gerçekleşme beklentisindedir. Bu oran 2014 yılının % 0,30 altındadır. Ocak 2015 Dünya Ekonomik görünümü (WEO) raporunda % 3,30 olarak belirtilen oranın % 0,20 altındadır. Bir önceki rapora göre düşüş yönünde beklenti revize edilmiştir.
- Ana ülkeler ve bölgeler arasında beklentiler belirsiz ve sonucunda dengesiz kalmaktadır. Geçen yıllara göre gelişmiş ülkelerde toparlanma, gelişmekte olan piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerde aktivite üst üste beşinci yıl için büyümede yavaşlama öngörülmektedir. Bazı büyük yükselen piyasa ekonomileri ve petrol ihraç eden ülkelerdeki büyümeler zayıf umutları yansıtmaktadır.
- Azalan emtia fiyatlarının bir ortamda, azaltılmış sermaye özellikle gelişmekte olan piyasa ve gelişmekte olan ekonomilere ilişkin aşağı yönlü risklerin ve kendi para birimleri üzerindeki piyasalar ve gelişmekte olan baskıyı ve finansal piyasa oynaklığı artırmakta ve buna ilaveten ABD Merkez Bankası'nın (Fed) beklenen faiz artışı ve kötüleşen küresel ekonomik görünümün gelişmekte olan ülkelere yönelik finansal şartları sıkılaştırmaktadır.
- Gelişmiş ekonomilerdeki toparlanmanın kalıcı mütevazı hızı ve gelişmekte olan ülke ekonomilerindeki beşinci yıldaki üst üste büyüme oranlarındaki düşüşler sonucunda orta ve uzun vadeli ortak güçler olarak önemli rol oynamaktadır.
- Krizden beri düşük büyüme oranları bazı gelişmiş ülkelerde; yüksek düzeyde özel ve kamu açıkları, finansal sektör zayıflığı, düşük yatırımlar gibi kalıcı miras bırakmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise demografik geçişler, yatırım patlamaları, Çin'de büyümenin revize edilmesi ve zayıf talebin yanı sıra düşük üretim kapasitesi ile tetiklenen emtia fiyatlarındaki düşüş ile piyasanın yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.
- Volatilité (geçici dalgalanmalar) daha önce Haziran-Temmuz aylarında Çinli yetkililer tarafından Yunan borç görüşmeleri ve Çin'de keskin borsa düşüş ve sonraki politika tedbirlerini çevreleyen olaylar ile ilişkili olmuştur.
- İlk yaklaşan ABD politika faizlerinde artış ve küresel görünümün kötüleşmesi ile birlikte, geçen bahar ayından beri gelişmekte olan ülkelerdeki finansal durum daha sıkı duruma gelmiştir. Dolar, tahvil ve uzun vadeli yerel para birimi tahvil faizleri ortalama 50 ila 60 baz puan artarak

ve hisse senedi fiyatları zayıflamış iken döviz kurları değer kaybetmiştir ya da baskı altına girmiştir.

- İran ile yapılan nükleer antlaşma ve düşük küresel talebin neticesinde petrol fiyatlarında düşüş yaşanmıştır. Çin'deki üretim aktivitesinin düşmesi, madencilik sektöründeki yatırım patlaması neticesinde metal fiyatlarında düşüş oluşmuştur.
- Esnek kur rejimini uygulayan ve emtia ihraç eden ülkelerde emtia fiyatlarının değer kaybetmesi ile birlikte büyük para kayıpları tetiklenmiştir.
- Gelişmekte olan ekonomilerde daha keskin kayıplar yaşanmıştır. Majör gelişmiş ekonomi para birimlerinde döviz kuru hareketleri nispeten mütevazı olmuştur.
- Bu küresel etkenler -ve ülkelere özgü gelişmeler- 2015 ve 2016 yıllarında daha önce öngörülenden görece olarak zayıf bir canlanmayı işaret etmekte ve önümüzdeki yıl gelişmiş ekonomilerdeki büyümedeki mütevazı bir artış beklentisi zarar rizikosunu arttırmaktadır. Bu yılki gelişmeler öncelikle avro tarafında mütevazı bir iyileşmeyi ve Japonya'da pozitif büyümeye dönüşü, ek olarak petrol fiyatlarında düşüş ve bazı durumlarda paranın devalüasyonunu yansıtmaktadır.
- Gelişmiş ekonomilerdeki gelişme, ihracatçılar -özellikle Norveç ve Kanada- ve Japonya dışında Asya'daki (özellikle Kore ve Çin'in Tayvan bölgesi) büyümedeki küçülme sebebiyle işsizlik düşmektedir. Fakat iyileşmenin daha sağlam olduğu ABD dahil olmak üzere üretkenlikteki büyüme halen zayıftır.
- 2016'da özellikle Kuzey Amerika'da bir miktar büyüme beklenmektedir fakat orta vadede beklentiler, düşük yatırımları, olumsuz demografi ve zayıf üretkenlik büyümesini yansıtarak düşük olmaya devam etmektedir. Yakın zamanda petrol ve diğer emtia fiyatlarının daha da düşmesi, net emtia ithalatçısı olan gelişmiş ekonomilerdeki talebi desteklemelidir; fakat yükselen piyasalardaki yavaşlama daha zayıf ithalatlara işaret edecektir.
- Emtia fiyatlarındaki yenilenen düşüşler önümüzdeki aylarda gelişmiş ekonomilerde yine enflasyona baskı oluşturacak ve canlanma devam ederken, çekirdek enflasyonda beklenen gelişmeyi geciktirecektir.
- Çekirdek enflasyon daha stabil kalmış olmasına rağmen genel olarak merkez bankası hedeflerinin çok altındadır. Görünüm, düşmekte olan işsizlik ve orta vadeli zayıf büyüme potansiyeline karşı durmadan enflasyonun düşük kalması yönündedir.
- Yükselen piyasalardaki büyüme beklentileri bölgelere ve ülkelere göre çok farklıdır fakat büyümede arada beşinci yılda düşüşün öngörülmesi ile birlikte görünüm genel olarak zayıflamaktadır. Bu bir etkenler kombinasyonunu yansıtmaktadır.
- Çoğu gelişmekte olan piyasa ekonomileri için dış şartlar daha zor bir hal almaktadır. Para devalüasyonu net ihracata yardımcı olurken, zayıf iyileşmelere ve orta vadeli büyüme için



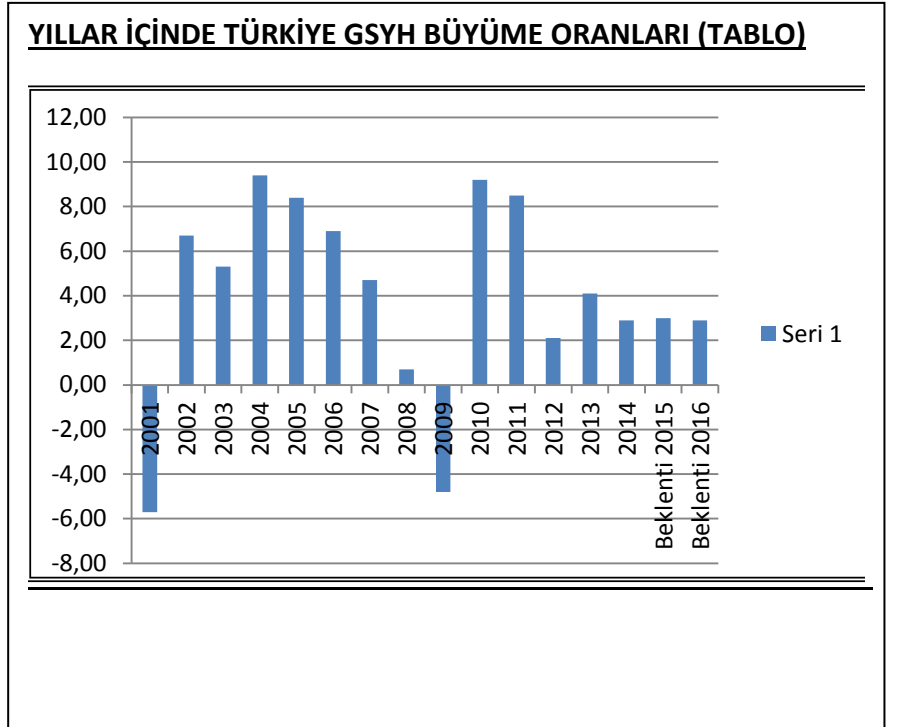
beklentilerin orta dereceli olmasına bağlı olarak gelişmiş ekonomilerden gelecek “çekim” in daha önce öngörülenden daha mütevazı olması beklenmektedir.

- Son çeyreklerde yükselen piyasalarda sermaye akışları yavaşlamıştır ve ABD kur politikasındaki sıfır alt sınırından kalkış bazı dış finansal koşulların sıkışması ile ilişkilendirilebilir.
- Çin’de büyümedeki yavaşlama şu ana kadar öngörülerle paralellik gösterirken, sınır ötesi yansımaları daha önce tahmin edilenden büyük görünmektedir. Bu, zayıflayan emtia fiyatları (özellikle metaller) ve Çin’e yapılan ithalatlarda azalma (özellikle bazı doğu Asya ekonomilerinde) olarak yansımıştır. Çin’in Yuan’ı devalüe etmesi, gelişmekte olan ülkelerin para birimlerindeki zayıflama ve artan küresel risklere bağlı olarak ortaya çıkan finansal dalgalanmalar dünya genelinde varlık fiyatlarında sert düşüşlere yol açmaktadır.
- Yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilerdeki büyümenin 2016’da yeniden yükselmesi (rebound) beklenmektedir.
- Bu 2015’te ekonomik sıkıntıda olan ülkelerdeki durumda (Brezilya, Rusya, Latin Amerika’daki bazı ülkeler ve Orta Doğu’da) daha az derin bir resesyon veya kısmi normalizasyon, gelişmiş ekonomilerdeki aktivitede daha güçlü toparlanmaya bağlı açılma etkisi ve İran İslam Cumhuriyeti’ne uygulanan müeyyidelerin kolaylaştırılmasını yansıtmaktadır.
- Çin’in büyümesinin kademeli olarak da olsa daha da yavaşlaması beklenmektedir. Emtia fiyatlarındaki zayıflık, beklenilenden daha yavaş küresel büyüme ve daha sıkı küresel finansal koşulların ihtimali, düşük gelirli ülkelere yük olmaktadır. Çinli otoriteler finansal zafiyetleri azaltıp piyasa güçlerinin ekonomideki rolünü güçlendirmeye yönelik reformları uygularken, aktiviteyi çok fazla yavaşlatmadan tüketime dayalı büyümeye geçişi başarma hedeflerinde değiş tokuşlar (tradeoff) ile karşı karşıya kalmaktadır.
- Bazıları yabancı birikimlere kolay ulaşımdan ve özellikle kaynak bakımından zengin ülkelerde bol dolaysız dış yatırım nedeniyle geniş cari işlem açıkları yaşamakta, buna bağlı olarak dış finansal şoklara karşı daha korunmasız olmaktadır.
- Riskler dengesi hala aşağı doğrudur. Düşük petrol ve diğer emtia fiyatları emtia ithalatçılarında bir miktar yukarı doğru talep oluşturabilir fakat emtia ithalatçıları için olan beklentiyi karmaşılaştırır ki bazıları şimdiden gergin başlangıç koşulları ile karşı karşıyadır.
- Yükselen piyasaların kısa vadede emtia fiyatlarındaki devam eden düşüşlere ve Amerikan Dolarındaki keskin yükselmelere karşı hassasiyeti sürmektedir ki bu bazı ülkelerde şirketlerin bilanço tablolarını daha da zorlayabilir.

#### 4.1.2 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 aldirmiştir. 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. Türkiye'nin ortalama büyüme oranı % 5,6 olmaktadır. Kısaca, tam istihdam seviyelerinde potansiyel büyüme oranı %6-7 civarındadır.

TÜRKİYE BÜYÜME ORANLARI (%)	
2001	-5,70
2002	6,70
2003	5,30
2004	9,40
2005	8,40
2006	6,90
2007	4,70
2008	0,70
2009	-4,80
2010	9,20
2011	8,50
2012	2,10
2013	4,10
2014	2,90
Beklenti 2015	3,00
Beklenti 2016	2,90
Kaynak:TCBM ve İMF RAPORU	



Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, Türkiye ekonomisine ilişkin değerlendirmelere yer veren IMF, siyasi belirsizliğin iç talebi düşüreceğini savunarak, büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etmiştir.



Buna göre, Türkiye'nin bu yıl yüzde 3 ve gelecek yıl yüzde 2,9 büyümesi beklenmektedir. Söz konusu oranlar, bir önceki raporda yüzde 3,1 ve yüzde 3,6 belirtilmiştir.

IMF, aynı zamanda Türkiye'ye yönelik enflasyon tahminini 2015 için yüzde 6,6'dan yüzde 7,40'a ve 2016 içinse yüzde 6,50'den yüzde 7,00'e çıkarmıştır.

Cari açık dengesine (cari açığın Gayri Safi Yurtiçi Hasılaya oranı) yönelik IMF tahminleri ise 2015 için yüzde -4,5 ve 2016 için yüzde -4,7 seviyesinde bulunuyor. Bu oranlar, önceki raporda yüzde -4,2 ve yüzde -4,8 olarak belirlenmiştir.

IMF, ayrıca geçen yıl yüzde 9,9 seviyesindeki işsizlik oranının bu yıl yüzde 10,8'e ve gelecek yıl yüzde 11,6'ya yükseleceğini öngörmüştür.

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. Değerleme raporları hazırlanmasında 01.10.2015 Tarihi ile 20.11.2015 Tarihleri arasında döviz kurları incelenmiştir. Bu dönemde istikrarsız bir eğilim sergileyen döviz kuru 2015 Kasım seçimleri sonrasında da istikrarsız eğilimini sürdürmüştür. Bu dönemde dolar kuru ortalaması 2.91 TL, EURO kuru ortalaması 3.22 TL olarak gerçekleşmiştir. Değerleme raporunda gerçekleşen döviz kuruna en yakın kur olan 02.11.2015 Tarihli döviz kuru olarak ifade edilen Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından 02.11.2015 tarihinde 15:30'da açıklanan verilerinden elde edilen döviz kuru verileri referans alınmıştır.

Değerleme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 02.11.2015 Tarihinde 1 USD döviz satış kuru 2,8085 TL, 1 EURO döviz satış kuru ise 3,0954 TL olarak gerçekleşmiştir.

Taşınmazın değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda ise söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 02.11.2015 Tarihinde 1 USD döviz alış kuru 2,8035 TL, 1 EURO döviz alış kuru ise 3,0898 TL olarak gerçekleşmiştir.



## 4.2 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 inşaat sektörü, 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-emlak 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.

"Yabancılara Mülk 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.

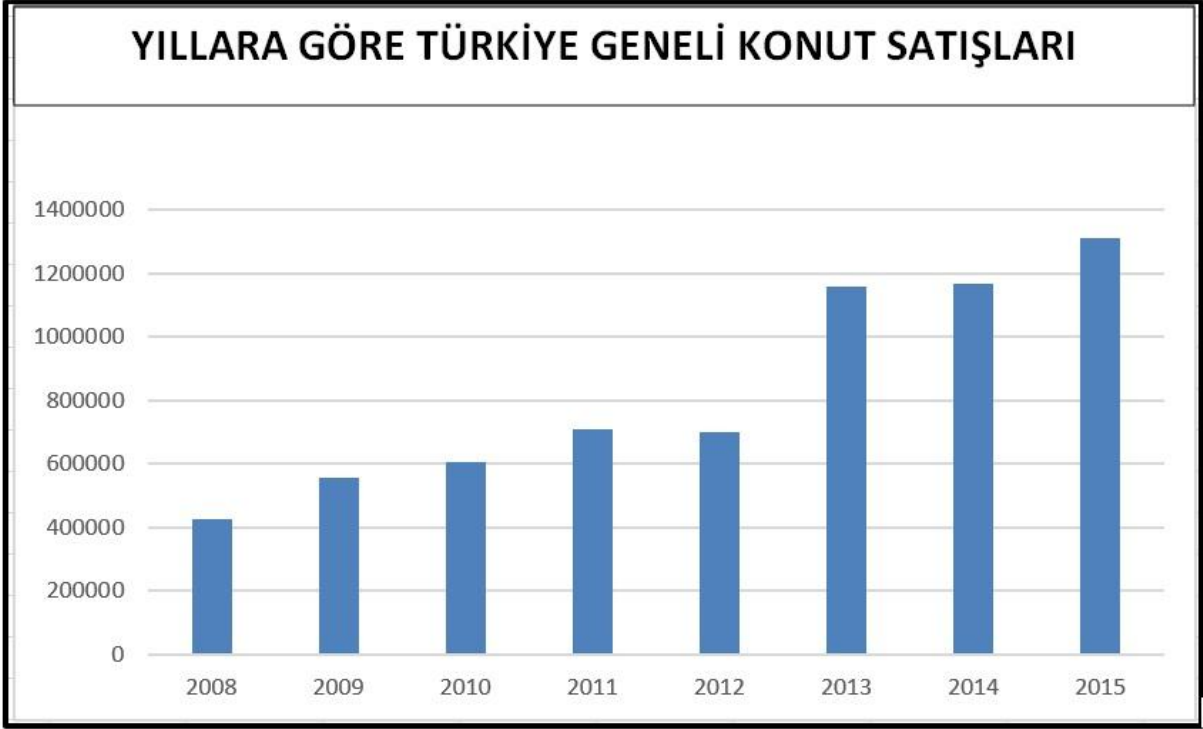
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul'un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 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 önlemlerin 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. Yabancılara konut satışının diğer gelişmekte olan ülkelerdeki durgunluk nedeniyle durağan olacağı düşünülmektedir.

### **4.3 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 indirim 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.



**2008-2015<sup>1</sup> 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 rakamlarının 1.311.002 adet olacağı tahmin edilmekte olup satış rakamlarının süreceği düşünülmektedir.

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

<sup>1</sup> 2013 ve 2014 Yılı Kasım ve Aralık Ayı satış verilerinin ortalamaları baz alınarak 2015 yılı Kasım ve 2015 Aralık ayı satış rakamları öngörülmüştür. Öngörülen satış rakamları üzerine TÜİK’ten elde edilen 2015 yılı ilk 10 verileri ilave edilmiş ve 2015 satış rakamları tahmin edilmiştir.



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.

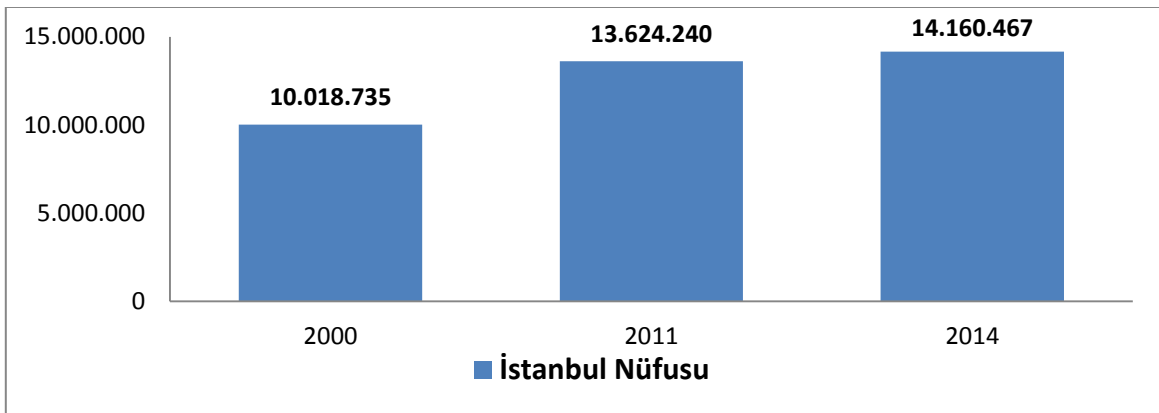
Fakat yeni gelişen site tarzı yapılar kent nüfusunun tamamına hitap edememiş ve kent merkezindeki eski konut alanlarında deprem riskine rağmen yaşama devam edilmiştir. İstanbul’da nüfus yoğunluğu düşünüldüğünde olası bir depremin sonuçlarının çok ciddi bir felakete yol olacağı çok açıktır. Konut ile ilgili yaşanan sıkıntı benzer şekilde Türkiye’nin tamamında yaşanmaktadır. Bu nedenle hükümet tarafından sağlıklı 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 dönüşüme 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.



2000-2014 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 150m<sup>2</sup>'ye kadar olanlar için %1
  - b. Net alanı 150m<sup>2</sup>'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 150m<sup>2</sup>'ye kadar olanlar için %1
  - b. Net alanı 150m<sup>2</sup>'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 150m<sup>2</sup>'ye kadar olanlar için %1
    - ii. Net alanı 150m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> değeri;
    - i. 500 TL'den az (500 TL hariç) olanlarda;
      1. Net alanı 150m<sup>2</sup>'ye kadar olanlar için %1
      2. Net alanı 150 m<sup>2</sup>'den fazla olanlar için %18



#### 4.4 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

##### 4.4.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi açıdan önde gelen şehri, kültür ve finans merkezi olup 2014 verilerine göre 14,3 milyonluk nüfusuyla, nüfus sıralamasında Avrupa'da 1. dünyada ise 15. büyük şehridir.

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 denmekteydi. 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 40 ilçesi vardır. Şehrin merkezi Tarihi Yarımada olsa da il sınırları içerisinde bulunan bazı ilçelerin tarihi eskilere dayanan kentler bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.377.018 kişidir.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda ülke için en önemli sanayi merkezlerindedir.

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

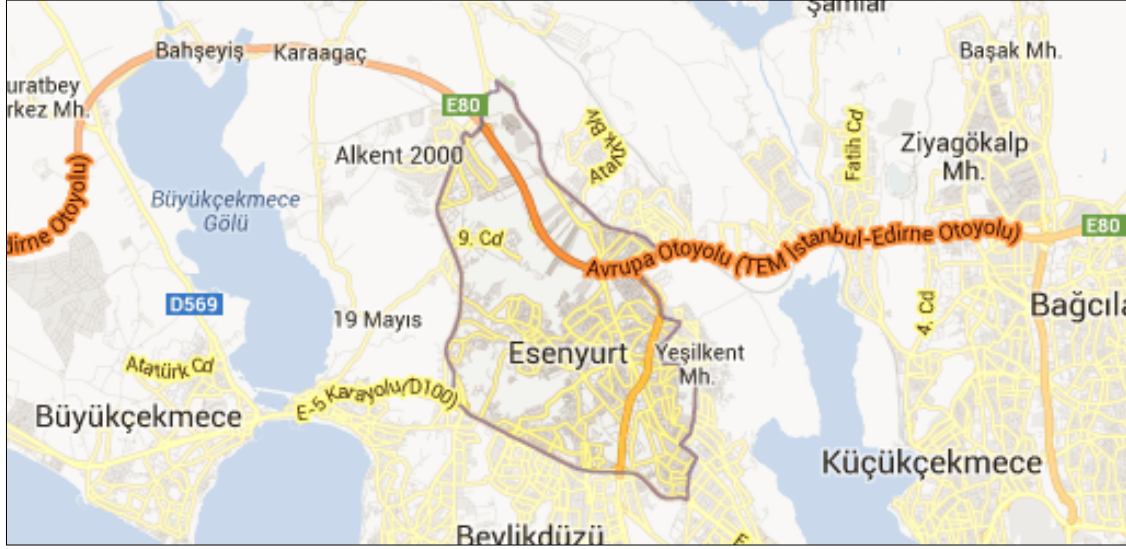


Kaynak: [iett.gov.tr](http://iett.gov.tr)

İstanbul, Türkiye'deki sanayi istihdamının önemli bir kısmını karşılamaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin üretiminin yarından 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 karşın -turizm sektörü niceliksel verilerine göre- İstanbul Türkiye'nin en önemli turizm şehridir.

#### 4.4.2 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 Kıraç 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, Ardıçlevler Mahallesi, Yenikent Mahallesi, Yeşilkent Mahallesi ve Merkez Mahallesi olmak üzere yirmi mahalleden oluşmaktadır.

Esenyurt İlçesi'nin 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre nüfusu 686.968 kişidir. Nüfusun önemli bir kısmı Ardahan, Kars, başta olmak üzere Ağrı , Erzurum ve Artvin illerinden göç eden vatandaşlardan oluşmuştur. Nüfusun yıllar bazındaki değişimi de aşağıda tabloda gösterilmiştir.

#### Esenyurt İlçesinin Yıllar Bazında Nüfus Değişimi

Yıllar	İstanbul Nüfus	Yıllık artış oranı(%)	Esenyurt Nüfus	Yıllık artış oranı(%)
2014	14.377.018	1,53%	686.968	9,96%
2013	14.160.467	3,28%	624.733	12,90%
2012	13.710.512	1,69%	553.369	10,70%
2011	13.483.052	2,76%	500.027	11,90%
2010	13.120.596	2,64%	446.777	10,60%
2009	12.782.960	1,70%	403.895	8,30%
2008	12.569.041		373.017	

**Kaynak: TUIK, 2015**



Yıllık artış hızının İstanbul nüfus artış hızından daha yüksek olduğu görülmektedir. Bölgedeki son dönemlerdeki konut arzının bu durumu desteklediği düşünülmektedir.

### 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 taşımanın 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

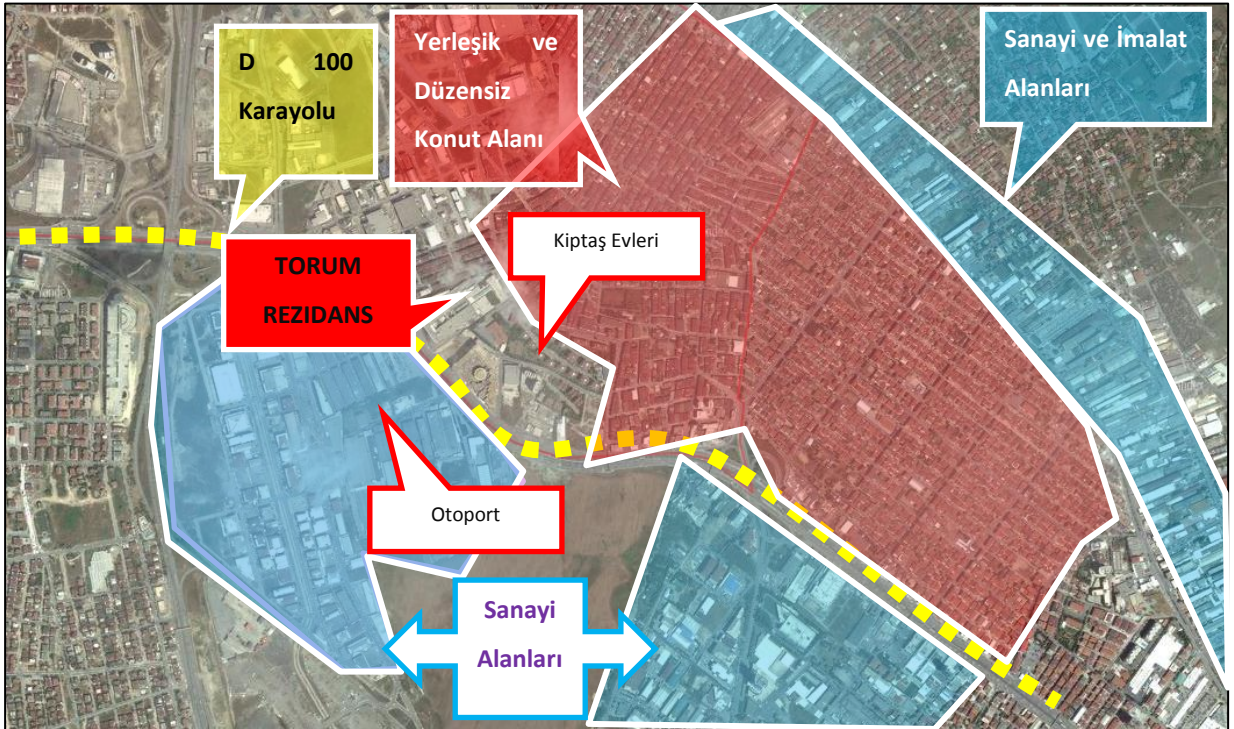
Esenyurt İlçesinde önemli sanayi alanları yer almaktadır. Evren 1. Oto Sanayi Sitesi, Evren 2. Oto Sanayi Sitesi, Fatih Oto Sanayi Sitesi, Alkop Sanayi Sitesi, Isıso Sanayi Sitesi, Mimsan Sanayi Sitesi Esenyurt İlçesi sınırlarındadır.

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.





#### 4.4.3 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:

ESENYURT-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	ADET	PAY
1+0	-	-	127.000	127.000	97.000	110.000	80.000	80.000	63.000	95.000	14	0,5%
1+1	48.000	190.000	49.000	160.000	67.000	140.000	40.000	350.000	34.000	175.000	206	6,7%
2+1	65.000	295.000	55.000	330.000	60.000	301.000	55.000	275.000	50.000	288.000	2159	70,2%
3+1	80.000	338.000	78.000	260.000	75.000	365.000	75.000	375.000	74.000	451.000	660	21,4%
4+1	118.000	170.000	170.000	170.000	115.000	230.000	137.000	360.000	162.000	450.000	38	1,2%

##### Ortalama Konut Büyüklüğü:

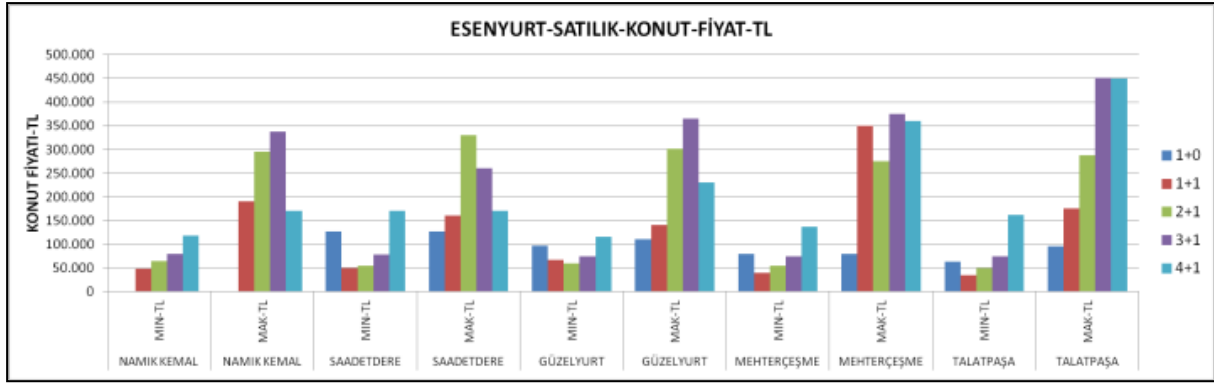
ESENYURT-MAHALLE					
	NAMIK KEMAL	SAAETDERE	GÜZELYURT	MEHTERÇEŞME	TALATPAŞA
TİP	ORT-m <sup>2</sup>	ORT-m <sup>2</sup>	ORT-m <sup>2</sup>	ORT-m <sup>2</sup>	ORT-m <sup>2</sup>
1+0	-	60	43	33	46
1+1	69	69	70	74	65
2+1	102	96	92	95	95
3+1	129	124	125	126	124
4+1	160	162	161	176	172

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

##### Ortalama Konut Satış Değerleri:

ESENYURT-MAHALLE						
	NAMIK KEMAL	SAAETDERE	GÜZELYURT	MEHTERÇEŞME	TALATPAŞA	5 MAHALLE
TİP	AĞ. ORT-TL	AĞ. ORT-TL	AĞ. ORT-TL	AĞ. ORT-TL	AĞ. ORT-TL	AĞ. ORT-TL
1+0	-	127.000	102.895	80.000	82.096	89.036
1+1	109.998	79.103	97.967	96.227	106.942	97.337
2+1	127.576	119.685	127.702	114.287	112.815	117.804
3+1	157.090	146.274	167.128	147.747	149.876	151.289
4+1	144.000	170.000	198.010	207.635	311.221	209.830

Oda büyüklüğüne bağlı olarak 5 mahallenin ortalamasına bakıldığında satış fiyatları belli bir seyirde artmaktadır.



### Kirada Olan Konutlara İlişkin Veriler:

ESENYURT-MAHALLE													
		NAMIK KEMAL		SAADETDERE		GÜZELYURT		MEHTERÇEŞME		TALATPAŞA			
TİP	MIN-TL	MAK-TL	MIN-TL	MAK-TL	MIN-TL	MAK-TL	MIN-TL	MAK-TL	MIN-TL	MAK-TL	ADET	%	
1+0	675	675	-	-	-	-	500	500	500	500	3	2%	
1+1	650	650	450	450	500	850	550	950	300	900	59	32%	
2+1	450	450	375	700	400	700	300	900	450	900	98	53%	
3+1	450	850	550	1.000	1.100	1.100	500	1.250	420	500	23	13%	
4+1	-	-	-	-	-	-	900	900	-	-	1	1%	

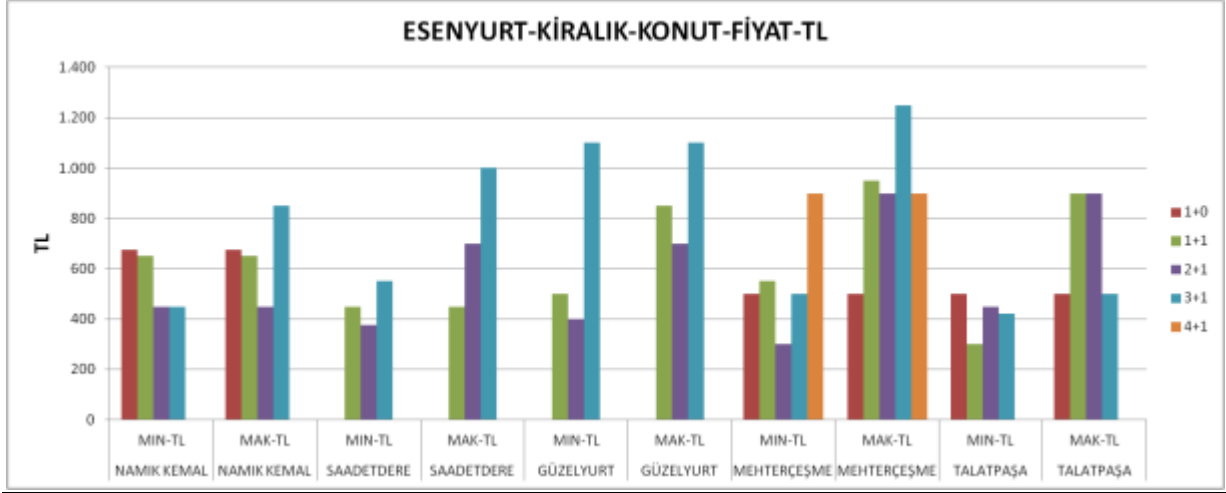
### Ortalama Konut Büyüklüğü

ESENYURT-MAHALLE											
		NAMIK KEMAL		SAADETDERE		GÜZELYURT		MEHTERÇEŞME		TALATPAŞA	
TİP	ORT-m2	ORT-m2	ORT-m2	ORT-m2	ORT-m2	ORT-m2	ORT-m2	ORT-m2	ORT-m2	ORT-m2	
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 Konut Kira Değerleri:

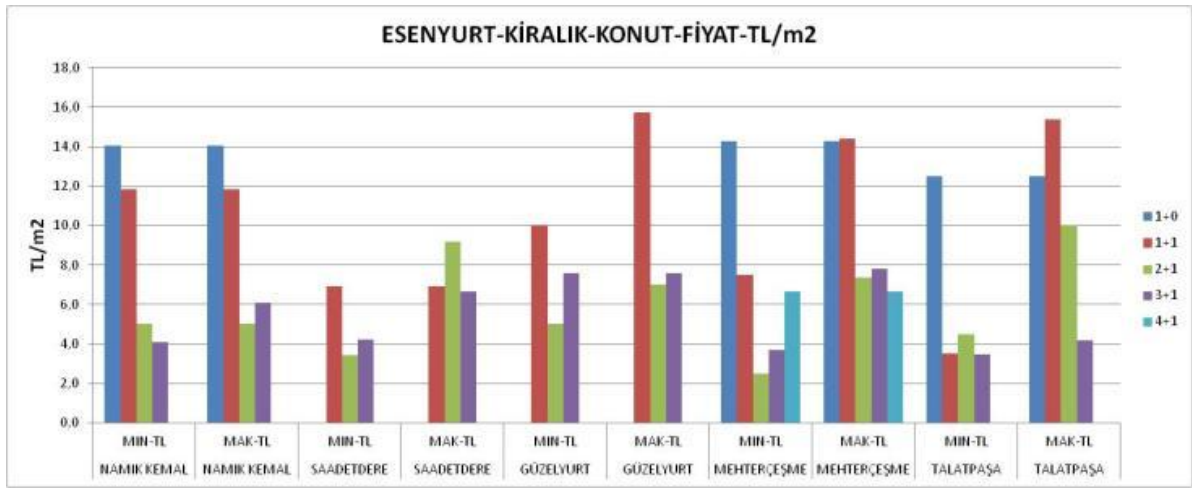
ESENYURT-MAHALLE													
		NAMIK KEMAL		SAADETDERE		GÜZELYURT		MEHTERÇEŞME		TALATPAŞA		5 MAHALLE	
TİP	AĞ. ORT-TL	AĞ. ORT-TL	AĞ. ORT-TL	AĞ. ORT-TL	AĞ. ORT-TL	AĞ. ORT-TL	AĞ. ORT-TL	AĞ. ORT-TL	AĞ. ORT-TL	AĞ. ORT-TL	AĞ. ORT-TL	AĞ. ORT-TL	
1+0	675	-	-	500	500	568							
1+1	650	450	734	683	596	619							
2+1	450	528	569	538	607	562							
3+1	638	764	1.100	783	470	719							
4+1	-	-	-	900	-	900							

**Kira değerlerinde ağırlıklı ortalamalara bakıldığında belli bir seyir içinde arttığı görülmektedir.**



### ORTALAMA BİRİM METREKARE KİRA DEĞERLERİ

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	ADET	%
1+0	14,1	14,1	-	-	-	-	14,3	14,3	12,5	12,5	3	2%
1+1	11,8	11,8	6,9	6,9	10,0	15,7	7,5	14,4	3,5	15,4	59	32%
2+1	5,0	5,0	3,4	9,2	5,0	7,0	2,5	7,4	4,5	10,0	98	53%
3+1	4,1	6,1	4,2	6,7	7,6	7,6	3,7	7,8	3,5	4,2	23	13%
4+1	-	-	-	-	-	-	6,7	6,7	-	-	1	1%





### 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde geliştirilmiş “Torium” projesinin rezidans bölümünde yer alan, Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 3 adet konuttur.



**Gayrimenkulün Yakın Çevresinin Uydu Görünümü**

Gayrimenkul E-5 karayolu üzerinde konumludur, yakın çevresinde güney istikametinde 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 ulaşılabilmektedir.

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	6.8 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 (m <sup>2</sup> )	:	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	2	32	Konut	1031/4457138	689	68423	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 yıllığı 1 TL kira şerhi. (Başlama Tarihi: 10.03.2010; Süre: 99 Yıl) (15.03.2010/6543 Yev.)

### 5.2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazlar son üç yıl içinde herhangi bir alım satımına 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 14.12.2015 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 m<sup>2</sup> 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,-m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**, ortak Alan için **49.828 m<sup>2</sup>** olup toplamda **144.502 m<sup>2</sup>** kapalı alan için düzenlenmiştir.
- **2012/8358** numaralı Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi (kısmi) Apartman Binası **83 adet bağımsız bölüm için 7.090 m<sup>2</sup>**,Dükân (**71 adet bağımsız bölüm için 3.708 m<sup>2</sup>**),Trafo Merkezi (**1 adet bağımsız bölüm için 55 m<sup>2</sup>**),Ortak Alan (**73.905m<sup>2</sup>**) 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 <sup>2</sup> )
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 değerlendirme 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 <sup>2</sup> )	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
<b>TOPLAM</b>	<b>229.259,39 m<sup>2</sup></b>	

Ana gayrimenkul form olarak dikdörtgen şeklini andırmaktadır, Torium alışveriş merkezinin girişi, 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.

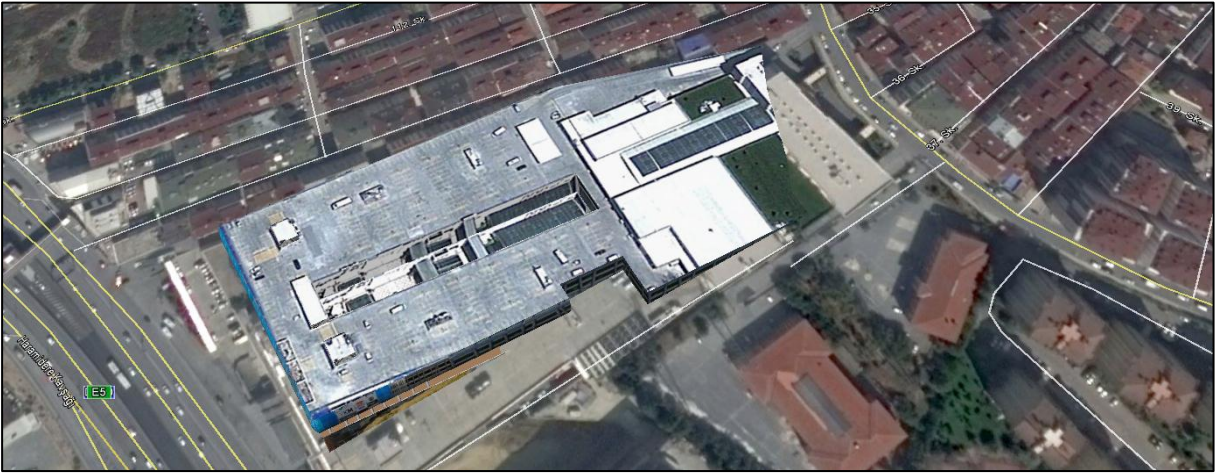
Konut bloku projenin güney doğu istikametinde yer almaktadır ve dikdörtgen formundadır. Konutlar, stüdyo daire (1+0), 1+1, 2+1, 2+1 dubleks şeklinde inşa edilmiş, toplam 4 katta 83 adet konuttan oluşmaktadır.

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.





Google Maps uygulaması D-100 Karayolu'ndan Görünüm



Konu Gayrimenkulün Google Earth Uygulamasında Yer Alan 3 Boyutlu Modeli

#### 5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Torium Evleri, Bodrum ve zemin katları depo, AVM otopark olarak kullanılan yapının 1.2.3 ve 4. Normal katlarında yer almaktadır.
- Konutlarda yatak odaları laminant parke, ıslak zeminler seramiktir.
- 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 yolcu taşıma asansörü vardır.
- 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 değerlendirme 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.
- Saadet dere 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 gelişmekte olan ülkelere olan fon transferlerinin azalması beklenmektedir. 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 değerlendirme 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.

##### **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.

##### **6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri**

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:



NO	SATIŞA KONU DAİRELER	SATIŞ BEDELİ (TL)	ALAN (M <sup>2</sup> )	BİRİM FİYAT (TL/M <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, 1. katta yer alan, brüt 61 m <sup>2</sup> olduğu, net alanının 48,5 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen stüdyo tipi dairenin, ofis kullanımına uygun olarak 192.000.-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	192.000	61	3.148
2	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, ara katta yer alan, 24 no.lu, brüt 90 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen 2+1 tipi dairenin, Nisan ayında 224.000.-TL bedelle satıldığı bilgisi edinilmiştir.	224.000	90	2.489
3	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, ara katta yer alan, brüt 86 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen 1+1 tipi, 4. katta yer alan dairenin, 285.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	285.000	86	3.314
4	Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Torium Evleri'ne yakın konumlu, Kiptaş Saadetdere Evleri'nde yer alan, 2+1 tipi, 4. katta yer alan, brüt 95 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dairenin 285.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	285.000	95	3.000
5	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, brüt 156 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen, 2+1 tipi 59 no.lu 3. katta yer alan, D-100 Karayolu yönünde cepheli dairenin, 390.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	390.000	156	2.500
6	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, 4. katta yer alan, brüt 156 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen 2+1 tipi, dairenin, 400.000.-TL bedel ile 4 ay önce satıldığı bilgisi edinilmiştir.	400.000	156	2.564
7	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, 2. katta yer alan, brüt 156 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen 2+1 tipi daire için 4 ay önce 345.000.-TL bedelle satışı konusunda anlaşıldığı bilgisi edinilmiştir.	345.000	156	2.212
8	Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Torium Evleri'ne yakın konumlu, Kiptaş Saadetdere Evleri'nde yer alan, 3+1 tipi, 1. katta yer alan, brüt 126 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dairenin 325.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	325.000	126	2.579
9	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, 3. katta yer alan, brüt 167 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen 2+1 tipi dairenin, ofis kullanımına uygun olarak 395.000.-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	395.000	167	2.365

- 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 ulaşırken düzeltme tablosu kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 52 no.lu bağımsız bölüm konutun 1+0 (stüdyo) olması ve 28 ile 32 no.lu bağımsız bölüm konutların 2+1 tipi dubleks olmasına bağlı olarak düzeltme tablolarında kullanılan örnekler farklı olarak belirlenmiştir. 1.2.3 ve 4 No'lu emsaller 52 No'lu bağımsız bölümün değerlemesinde; 5.6.7.8 ve 9 No'lu emsaller 28 ve 32 No'lu bağımsız bölümlerin değerlemesinde kullanılmıştır.
- Taşınmazların belirtilen kriterlere göre düzeltilmiş ortalama birim fiyatlarının hesaplandığı tablolar aşağıdaki gibidir

52 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KONUT İÇİN SATIŞ DEĞERİ DÜZELTME TABLOSU					
Kriterler	Konu Gayrimenkulün Düzeltilmiş Birim	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Düzeltilmeler					
Büyükük		61	90	86	95
İstenen Satış Fiyatı		192.000	224.000	285.000	285.000
İstenen Birim Kira Değeri		3.148	2.489	3.314	3.000
Pazarlık Payı		10%	0%	15%	15%
Gerçekleşebilecek Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )		2.833	2.489	2.817	2.550
Proje Tercih Edildiği İçin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Zaman Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	<b>2.672</b>	2.833	2.489	2.817	2.550

28 VE 32 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KONUTLAR İÇİN SATIŞ DEĞERİ DÜZELTME TABLOSU						
Kriterler	Konu Gayrimenkulün Düzeltilmiş Birim	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Düzeltilmeler						
Büyükük		156	156	156	126	167
İstenen Satış Fiyatı		390.000	400.000	345.000	325.000	395.000
İstenen Birim Kira Değeri		2.500	2.564	2.212	2.579	2.365
Pazarlık Payı		15%	0%	0%	15%	15%
Gerçekleşebilecek Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )		2.125	2.564	2.212	2.192	2.010
Proje Tercih Edildiği İçin Düzeltme		0%	0%	0%	10%	10%
Zaman Düzeltmesi		0%	5%	5%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	<b>2.353</b>	2.125	2.692	2.322	2.412	2.212



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	KİRAYA KONU DAİRELER	KİRA BEDELİ (TL/AY)	ALAN (M <sup>2</sup> )	BİRİM FİYAT (TL/M <sup>2</sup> /AY)
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, ara katta yer alan, brüt 86 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen 1+1 tipi, 4. katta yer alan dairenin, 285.000.-TL bedelle satılık olan dairenin, 1.500.-TL/ay kira getirisinin bulunduğu bilgisi edinilmiştir.	1.500	86	17,44
2	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, 4. katta yer alan, brüt 65 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen 1+0 tipi stüdyo arka cephede konumlu dairenin 900 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	900	65	13,85
3	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, 4. katta yer alan, brüt 65 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen 1+0 tipi stüdyo tipi, arka cephede konumlu, 900 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilen daire için, 1 ay öncesinde sözleşmesi dolan kira kontratına konu kira değerinin 700.-TL/ay olduğu bilgisi edinilmiştir.	700	65	10,77
4	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, 1. katta yer alan, brüt 60 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen 1+0 tipi daire işyeri kullanımında olup daire için 1.000.-TL/ay kira ödendiği bilgisi edinilmiştir.	1.000	60	16,67
5	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, brüt 156 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen, 2+1 tipi 59 no.lu 3. katta yer alan, D-100 Karayolu yönünde cepheli, 390.000.-TL bedelle satılık olan daire için 2.000.-TL/ay kira ödendiği bilgisi edinilmiştir.	2.000	156	12,82
6	beyan edilen, 2+1 tipi 59 no.lu 3. katta yer alan, D-100 Karayolu yönünde cepheli, 390.000.-TL bedelle satılık olan daire için 2.000.-TL/ay kira ödendiği bilgisi edinilmiştir.	2.000	156	12,82
7	Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Torium Evleri'ne yakın kopnumlu, Kiptaş Saadetdere Evleri'nde konumlu, 3+1 tipi, 10. katta yer alan, brüt 115 m <sup>2</sup> alanlı daire, 1.350.-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	1.350	115	11,74
8	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Torium Evleri'nde konumlu, 3. katta yer alan, brüt 167 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen 2+1 tipi dairenin 395.000.-TL bedelle satılık olan dairenin 2.000.-TL/ay kira getirisinin olduğu öğrenilmiştir.	2.000	167	11,98

- Ortalama birim değere ulaşılırken düzeltme tablosu kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 52 no.lu bağımsız bölüm konutun 1+0 (stüdyo) olması ve 28 ile 32 no.lu bağımsız bölüm konutların 2+1 tipi dubleks olmasına bağlı olarak düzeltme tablolarında kullanılan örnekler farklı olarak belirlenmiştir. 1.2.3 ve 4 No'lu emsaller 52 No'lu bağımsız bölümün değerlemesinde; 5, 6,7 ve 8 No'lu emsaller 28 ve 32 No'lu bağımsız bölümlerin değerlemesinde kullanılmıştır.
- Taşınmazların belirtilen kriterlere göre düzeltilmiş ortalama birim fiyatlarının hesaplandığı tablolar aşağıdaki gibidir

52 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KONUT İÇİN AYLIK KİRA DEĞERİ DÜZELTME TABLOSU					
	Konu Gayrimenkulün Düzeltilmiş Birim Kira Değeri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Düzeltilmeler					
Büyükklük		86	65	65	60
Büyükklük Düzeltmesi		5%	0%	0%	0%
İstenen Satış Fiyatı		1.500	900	700	1.000
İstenen Birim Kira Değeri		17,44	13,85	10,77	16,67
Pazarlık Payı		0%	15%	0%	0%
Gerçekleşebilecek Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )		17,44	11,77	10,77	16,67
Proje Tercih Edildiği İçin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Zaman Düzeltmesi		10%	0%	10%	10%
Düzeltilmiş Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	15,52	20,15	11,77	11,85	18,33

28 VE 32 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM KONUTLAR İÇİN AYLIK KİRA DEĞERİ DÜZELTME TABLOSU					
	Konu Gayrimenkulün Düzeltilmiş Birim Kira Değeri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Düzeltilmeler					
Büyükklük		156	156	115	167
Büyükklük Düzeltmesi		0%	0%	-10%	5%
İstenen Satış Fiyatı		2.000	2.000	1.350	2.000
İstenen Birim Kira Değeri		12,82	12,82	11,74	11,98
Pazarlık Payı		0%	0%	7,5%	0%
Gerçekleşebilecek Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )		12,82	12,82	10,86	11,98
Proje Tercih Edildiği İçin Düzeltme		0%	0%	10%	0%
Zaman Düzeltmesi		10%	10%	0%	10%
Düzeltilmiş Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	13,20	14,10	14,10	10,75	13,83

- Kiralık mülkler için düzeltme uygulandıktan sonra 52 no.lu bağımsız bölüm için 15,52 TL/m<sup>2</sup>/ay birim baz kira değerine ulaşılmıştır. 28 ve 32 no.lu bağımsız bölümler için hesaplanan aylık birim kira değeri ise 13,20 TL'dir. Tabloya dahil edilmeyen bir kriter ise daire tipinin mimari özelliği ile ilişkili olarak tercih edilebilirliği olup değer takdirinde düzeltme katsayısı olarak yansıtılmıştır.

#### **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Torium rezidans projesinde yer alan 83 adet konut nitelikli taşınmazdan Torunlar GYO A.Ş. maliki olduğu 3 adet konut için oluşturulan, emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanmış pazar değeri listesi aşağıda verilmiştir. Gayrimenkullerin satış ofisinde beyan edilen net ve brüt alanların gayrimenkullerin onaylı projesinden farklı olduğu görülmüştür. Gayrimenkullerin net büyüklüğü proje üzerinden hesaplanmıştır, hesaplanan net konut alanına kat brüt/net oranı ile brüt daire m<sup>2</sup>'lerine ulaşılmıştır. Piyasada yer alan emsaller de hesaplanan net/brüt m<sup>2</sup> oranına göre dikkate alınmıştır.

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Tip	Daire	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Ortalama Birim Değer(TL)	Düzeltilme Katsayısı	Birim m <sup>2</sup> satış fiyatı(TL)	Takdir Edilen Satış Değeri (TL)
2	28	DUBLEKS	2+1	165,33	149,31	2.353,00	0,85	2.000	330.668
2	32	DUBLEKS	2+1	174,80	157,86	2.353,00	0,85	2.000	349.609
3	52	B	STÜDYO	44,77	40,43	2.672,00	0,95	2.538	113.644
<b>TOPLAM</b>									<b>793.921</b>



#### 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 değerlendirme 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> pazar değerine ulaşılmıştır. Ulaşılan birim/m<sup>2</sup> yapılan düzeltmeler sonrası aşağıdaki Pazar değerlerine ulaşılmıştır.

<b>Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi (28 ve 32 no.lu konutlar için)</b>	
Aylık Birim Metrekare Kira Değeri(TL)	13,2
Toplam Aylık Potansiyel Kira Geliri(TL)	13,2
Toplam Yıllık Potansiyel Birim Metrekare Kira Geliri(TL)	158,4
Boşluk- Tahsilât Kaybı	7%
Boşluk- Tahsilât Kaybı Sonrası Yıllık Kira Geliri (TL/m <sup>2</sup> )	104
Kapitalizasyon Oranı	6,50%
Birim/m <sup>2</sup> Pazar değeri (TL/m <sup>2</sup> )	2.437

<b>Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi (52 no.lu konut için)</b>	
Aylık Birim Metrekare Kira Değeri(TL)	15,52
Toplam Aylık Potansiyel Kira Geliri(TL)	15,52
Toplam Yıllık Potansiyel Birim Metrekare Kira Geliri(TL)	186,24
Boşluk- Tahsilât Kaybı	7%
Boşluk- Tahsilât Kaybı Sonrası Yıllık Kira Geliri (TL/m <sup>2</sup> )	104
Kapitalizasyon Oranı	6,5%
Birim/m <sup>2</sup> Pazar değeri (TL/m <sup>2</sup> )	2.865



Konu gayrimenkuller için gelir kapitalizasyonu yöntemine göre birim satış değeri olarak, 28 ve 32 no.lu taşınmazlar için birim baz satış değeri 2.263 TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir. 52 no.lu bağımsız bölüm için ise birim baz satış değeri 2.661 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Takdir edilen birim/m<sup>2</sup> değer ve yapılan düzeltmeler sonucunda ulaşılan bağımsız bölüm pazar değeri listesi aşağıda verilmektedir.

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m2)	Yıllık Baz Birim m2 kira değeri(TL)	Ortalama Aylık Birim m2 Kira Değeri(TL)	Düzeltilme Katsayısı	Bağımsız Bölüm Yıllık Brüt Kira Geliri(TL)	Yıllık Net Kira Değeri(TL)	Pazar Değeri(TL)
28	165,33	158,40	2.437	0,85	22.260,03	20.701,83	318.489,68
32	174,8	158,40"	2.437	0,85	23.535,07	21.887,62	336.732,57
52	44,77	186,24	2.865	0,95	7.921,07	7.366,59	113.332,18
TOPLAM						49.956	768.554

#### 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 değeri olup buna göre taşınmazların yıllık toplam kira değeri 50.000 TL olarak takdir edilmiştir.

#### 6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme 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. 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 Yöntemi	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
<b>Toplam Pazar Değeri KDV Hariç(TL)</b>	<b>794.000</b>	<b>769.000</b>
<b>Toplam Pazar Değeri KDV Dâhil(TL)</b>	<b>801.000</b>	<b>776.000</b>

Her iki yöntem ile hesaplanan değerler birbirlerine yakın olup konut nitelikli taşınmazlarda genellikle emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değerler daha sağlıklı olduğundan nihai değer takdirinde emsal karşılaştırma yaklaşımı ile hesaplanan değer dikkate alınmıştır.

Buna Göre Bağımsız bölümlerin nihai değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan(m <sup>2</sup> )	Pazar Değeri (TL)
28	165,33	330.000
32	174,8	350.000
52	44,77	114.000
<b>TOPLAM</b>		<b>794.000</b>

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 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.

#### **7.4 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**

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin konut olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.





## 8 SONUÇ

### 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 3 adet “konut” nitelikli bağımsız bölümün

#### 31.12.2015 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD )
KDV Hariç	794.000	283.000
KDV Dâhil	801.000	286.000

	Gayrimenkullerin Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	50.000	17.800
KDV Dâhil	59.000	21.004

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %1 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 02.11.2015 tarihli T.C.M.B. Döviz Satış Kuru 1,USD = 2,8085 TL olarak kabul edilmiştir
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:401431

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