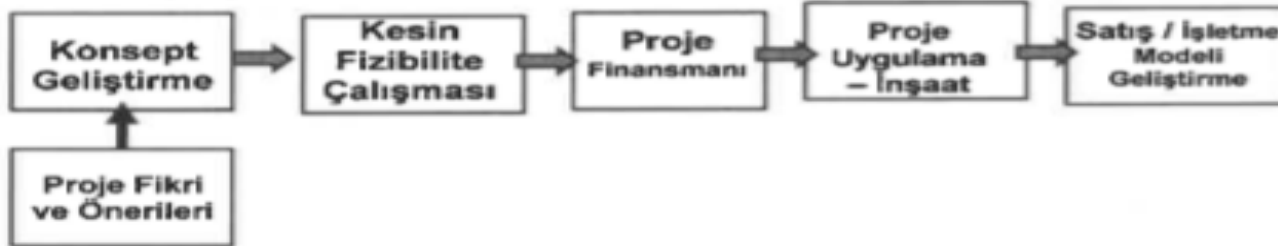


## GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME

□ Gayrimenkul geliştirme projelerinde konsept geliştirme ve proje çevrimi aşağıdaki aşamaları kapsar:



□ Gayrimenkul proje fikrinin geliştirilmesi, konsept geliştirme ve proje değerlendirme aşamalarına ilişkin seçilmiş iki örneğin tartışılması:



RICS



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



FIABCI

PROF. DR. HARUN TANRIVERMİŞ

GAYRİMENKUL YATIRIMLARI, PROJE GELİŞTİRME VE DEĞERLEME



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



## GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME

### =Örnek: Skyland İstanbul

•Maslak ve Levent. İstanbul'da modern hayatı ve iş dünyasını buluşturan TEM ve Cendere Caddesi'nden direk giriş olanağı bulunan, yanı başındaki metro durağı ile şehrin her noktasına kolay ulaşım imkanı sunan Skyland İstanbul, konumu ile kelimenin tam anlamıyla göz kamaştırıyor.

- Ofis ve rezidans projesi
- Doğal ve sosyal çevre ile uyumlu proje konsepti?



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS

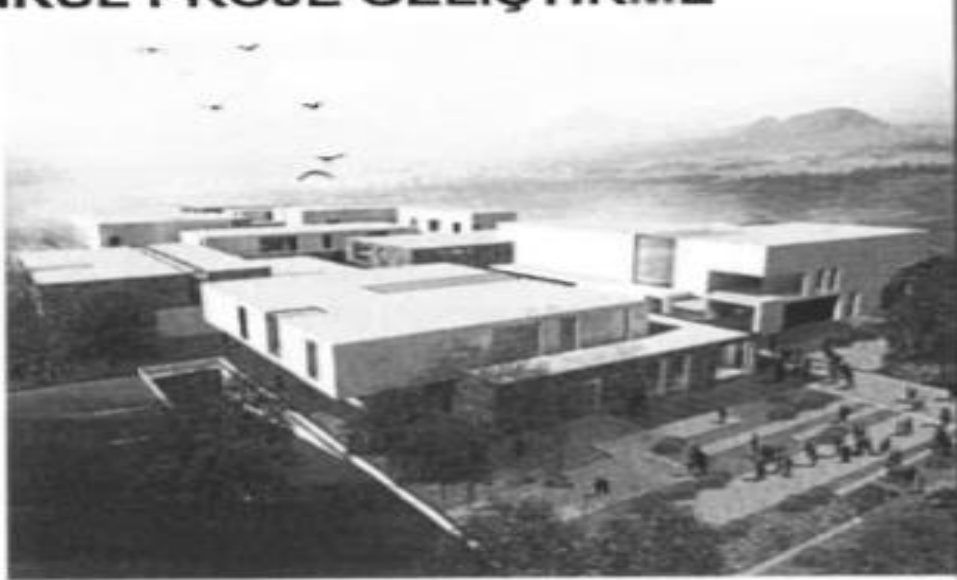


## GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME

### •Örnek: Adıyaman Aktif Yaşam Merkezi Projesi

•Engelli bireyler ve gazilere hizmet vermek üzere tasarlanan bu projede, yerleşkenin eğitim, spor, kültür gibi hizmetleri sağlayan bir tesis olmasından öte kullanıcılar için sosyal yaşam olanakları sağlayan bir kent parçası olarak ortaya konması hedeflenmiştir.

- Zemin kat kurgusu
- Kapalı mekan kurgusu
- Açık alan kurgusu
- Araç ve yaya sirkülasyonu
- İklim ve tasarım elemanları



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL

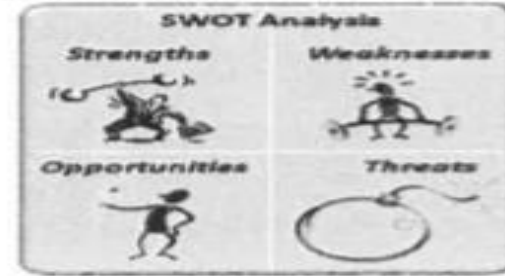


RICS



## GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME

- **Gayrimenkul Geliştirme ve Swot Analizi:** Projeye uygun konsept geliştirme sürecinde önemli olan pazar analizlerinden biri de SWOT Analizi ya da bir diğer adıyla Rekabet Analizi olarak bilinir.
- **SWOT Analizi;** rakip projelerin konumu, konsepti, tasarım dinamikleri, kat planları ve daire tipleri, fiyatlandırmaları gibi detayları içerir. Rekabetin avantajlı ve dezavantajlı yönlerini görmek, projenin artıları ile eksilerini bir arada değerlendirmek için SWOT Analizi mutlaka yapılması gereken bir pazar analizidir.
- İyi bir SWOT analizi (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) yalnızca bileşenlerin gücünü, zayıf noktalarını, fırsatlarını ve buna yönelik tehditleri tanımlamakla kalmaz, aynı zamanda bunları öncelik sırasına koyarak da bu analizin daha küçük fakat en önemli faktörler arasında yer almasını sağlar.



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS





## GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME

- Gayrimenkul geliştirme projelerinde önemli olan satılabilirliği veya pazarlanabilirliği yüksek bir proje geliştirme olduğu için hedef kitleyi de incelemek ve projenin paydaşları ile yerel piyasa analizinin yapılması zorunlu görülmektedir.
- Projenin **hedef kitlesi** belirlendikten sonra yapılacak olan incelemelerde kitlenin ihtiyaçlarının neler olduğu, nasıl bir yerde yaşamak istedikleri, ne tür konutlar tercih ettikleri ve ödeme güçlerinin nasıl olduğu sorularının cevapları bulunur. Bu bilgiler doğrultusunda projeye uygun konsept geliştirme çalışmaları başlar. Seçilen arsaya uygun olan bir proje, satılabilir olmak zorunda değildir. Sıradan bir konsept ve yanlış ürün analizi ile projenin satılabilirlik oranı düşmektedir.



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



## KARMA GAYRİMENKUL PROJELERİ

- ❑ Taşınmaz geliştirme projesi; yer, proje düşüncesi ve sermaye faktörleri ile bireysel ekonomi açısından rekabet yeteneği olan, iş olanakları yaratan ve garanti eden, genel ekonomi açısından ise sosyal duruma ve çevreye uyumlu taşınmaz objelerinin oluşturulması ve bu faktörlerin sürekli karlı kullanılabilirlik şeklinde birleştirilmesidir (Diederichs, 1996). Bu tanımla, geliştirme projesinin hem genel ekonomi hem de bireysel ekonomi içindeki etki alanı ifade edilmektedir.
- ❑ Sonuç olarak taşınmaz geliştirme projesinin; genel ekonomi açısından kamusal gereksinimlere cevap vermesi, bireysel ekonomi açısından ise rekabet gücünün olması ve sürekli karlı olarak kullanılabilmesi istenmektedir.
- ❑ Taşınmaz geliştirme projesi çerçevesinde yapılan araştırmalar; ekonomik, mali ve hukuki konular, inşaat projesinin planlama ve inşaat hazırlıklar konusundaki incelemeleri yanında ticari kararları da kapsamaktadır.



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



## Lineer Programlama

- ❑ Lineer programlama, sınırlı kaynakların kullanımını optimize etmek için tasarlanmış bir matematik modelleme tekniğidir.
- ❑ Lineer programlamanın başarılı uygulamaları, askeri, sanayi, tarım, ulaştırma (lojistik), ekonomi (gayrimenkul ekonomisi), sağlık sistemleri ve hatta davranışsal ve sosyal bilimler alanlarında da mevcuttur.
- ❑ Doğrusal programlama, optimal (en uygun) bir sonuç elde etmek için faaliyetlerin planlanmasını içerir, yani, tüm uygun alternatifler arasında en iyi belirlenen hedefe ulaşan bir sonuçtur.
- ❑ Amaç ve kısıtlama fonksiyonlarından oluşan doğrusal programlama modeli, karma tamsayı ve doğrusal programlama modelini çözebilen bilgisayar yazılımları (Lingo, Excel, WinQSB vs.) ile çözülebilir.



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



## Lineer Programlama

- **Karma Gayrimenkul Geliştirme Projelerinde Üretimi Gerçekleştirilecek Kullanım Türlerinin Yüzölçümlerine Karar Verme Süreci**
- Projede üretimi gerçekleştirilecek olan kullanım türleri belirlendikten sonra amaç fonksiyonu ve kısıtlar belirlenerek model oluşturulur.
- **Amaç fonksiyonunun belirlenmesi:**
- Kira gelirinin maksimizasyonu (en çoklama),
- Toplam gelirin maksimizasyonu,
- Maliyetin minimizasyonu (en azlama) gibi
- **Kısıtların belirlenmesi**
- İmar hakları (kat sayısı, toplam inşaat alanı vs.),
- Öz kaynaklar,
- Yabancı kaynaklar,
- Bağımsız bölüm sayısı, oda sayısı gibi.



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS





## KAYNAKLAR

Projelerinin Düzenlenmesi Değerlendirilmesi ve İzlenmesi, O. Güvemli, Atlas Yayın Dağıtım Yayın No:7, İstanbul, 2001.

Finans Matematiği, O. Yozgat, Marmara Üniversitesi Yayın No:436, İstanbul, 1986.

Finansal Piyasalar ve Finansman Teknikleri, G. Sayılğan, Turhan Kitabevi, Ankara, 2004.

Hisse Senetleri Piyasası Endeksleri, G. Sayılğan, Turhan Kitabevi, Ankara, 2005.

Mali Matematik, M. Şenel, Bilim ve Teknik Kitabevi Yayınları, Eskişehir, 1983.

Proje Hazırlama Tekniği, A. Erkuş ve E. Rehber, III. Baskı, A.Ü.Z.F. Yayınları No:1302, Ders Kitabı:377, Ankara, 1993.

Real Estate Investment Trusts Handbook, W.K. Kelly, American Law Institute, USA, 1989.

Yatırım Projelerinin Düzenlenmesi Değerlendirilmesi ve İzlenmesi, O. Güvemli, Atlas Yayın Dağıtım Yayın No:7, İstanbul, 2001



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS

