

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Başakşehir / İSTANBUL

(1 Adet Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR  **GYO**

Rapor No: 2018/390

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
5.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
6.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	7
7.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	8
7.1.	TAPU KAYITLARI	8
7.2.	TAPU TAKYİDATI	8
7.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	9
8.	BELEDİYE İNCELEMESİ	9
8.1.	İMAR DURUMU	9
8.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
8.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR..	12
8.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	12
8.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	12
9.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	13
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	13
9.2.	BÖLGE ANALİZİ	15
9.2.1	İSTANBUL İLİ:	15
9.2.2	BAŞAKŞEHİR İLÇESİ:	18
9.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	20
9.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	21
9.5.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	22
9.6.	EĞİTİM İSTATİSTİKLERİ VE İLK-ORTAÖĞRETİM VERİLERİ	23
	EĞİTİM-SEN 2016-2017 EĞİTİM ÖĞRETİM YILI SONUNDA EĞİTİMİN DURUM RAPORU	24
10.	AÇIKLAMALAR	25
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	25
12.	DEĞERLENDİRME	26
13.	FİYATLANDIRMA	26
13.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	27
13.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (ALTBÖLÜMLER GELİŞTİRME TEKNİĞİ)	29
14.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	31
14.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	31
14.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	31
14.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	31
14.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	31
14.5.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEYENLERİNİN GEREKÇELERİ	31
14.6.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	31
14.7.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	32
14.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	32
14.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	32
15.	SONUÇ	33

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Ziya Gökalp Mah., Yan Yol Cadde, 858 ada, 3 nolu parsel Başakşehir / İstanbul
DAYANAK SÖZLEŞME	19 Kasım 2018 tarih ve 951 – 2018/046 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2018
RAPOR TESLİM TARİHİ	08 Ocak 2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli Mahallesi, 858 ada 3 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	858 ada, 3 parsel "Eğitim Alanı" olarak belirlenen alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, İKİTELLİ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 858 ADA 3 NOLU PARSELİN DEĞERİ	68.120.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

LOTUS

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Göğec Sok. No: 37
Açık İş Merkezi Kat: 3/8
34718 Acıbadem, Kadıköy/ İSTANBUL
Kodifikasyon V.D. 603 031 8479
İ.T.O. Sic. No: 542757/490339

TORUNLAR GYO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.								
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Ziya Gökalp Mah., Yan Yol Cadde, 858 ada, 3 nolu parsel <u>Başakşehir / İstanbul</u>								
DAYANAK SÖZLEŞME	19 Kasım 2018 tarih ve 951 – 2018/046 no ile								
MÜŞTERİ NO	951								
RAPOR NO	2018/390								
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2018								
RAPOR TESLİM TARİHİ	08 Ocak 2019								
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.								
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Ercan MEŞE - Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 406154								
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	<table><tr><td>RAPOR TARİHİ</td><td>31.01.2018</td></tr><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2018/020</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)</td></tr><tr><td>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</td><td>67.985.000</td></tr></table>	RAPOR TARİHİ	31.01.2018	RAPOR NUMARASI	2018/020	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	67.985.000
RAPOR TARİHİ	31.01.2018								
RAPOR NUMARASI	2018/020								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)								
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	67.985.000								

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy-İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8-34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı, No: 4 Beykoz / İSTANBUL
TELEFON NO	(216) 425 03 28-(216) 425 20 07
FAKS NO	(216) 425 59 57
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	20.09.1996
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	1.000.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 25,16
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

6. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

7. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

7.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	İstanbul – Başakşehir
MAHALLESİ	İkitelli-2
PAFTA NO	--
ADA NO	858
PARSEL NO	3
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	12.131,79 m ²
YEVİMİYE NO	692
CİLT NO	145
SAHİFE NO	14278
TAPU TARİHİ	10.01.2018

7.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 24.12.2018 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Bölümü:

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) 31.10.2012 -12296

İrtifak Bölümü:

- M: Krokili beyannamede sarı boya ile işaretli 1340 m² kısım için Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine Elektrik Enerji Nakil Hattı İçin İrtifak Hakkı. 06.12.1972 – 12690
- M: krokili beyannamede sarı boya ile işaretli 2924 m² kısım için Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine Elektrik Enerji Nakil Hattı İçin İrtifak Hakkı 16.12.1972 – 12689

7.3. Takyidat Açıklamaları

İrtifak hakları bölümünde yer alan, "T.E.K. lehine irtifak hakları şerhleri" taşınmazın bulunduğu bölgenin enerji ihtiyacına yönelik olarak teknik nedenlerle konulmak zorunda olduğundan taşınmazın alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir. Taşınmazların değeri üzerinde de olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Beyanlar bölümünde yer alan "775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı" şerhi, bölgedeki yapıların TOKİ'den görüş alınmadan yapılamayacağına istinaden konulduğu, fakat TOKİ ile yapılan görüşmelerde kendilerinin bölgeden sorumlu olmadıklarının, sorumlulukların ilçe ve büyükşehir belediyelerinde olduğu belirtilmiştir. Not taşınmazın alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

Tapu takyidatları açısından taşınmazların GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

8. BELEDİYE İNCELEMESİ

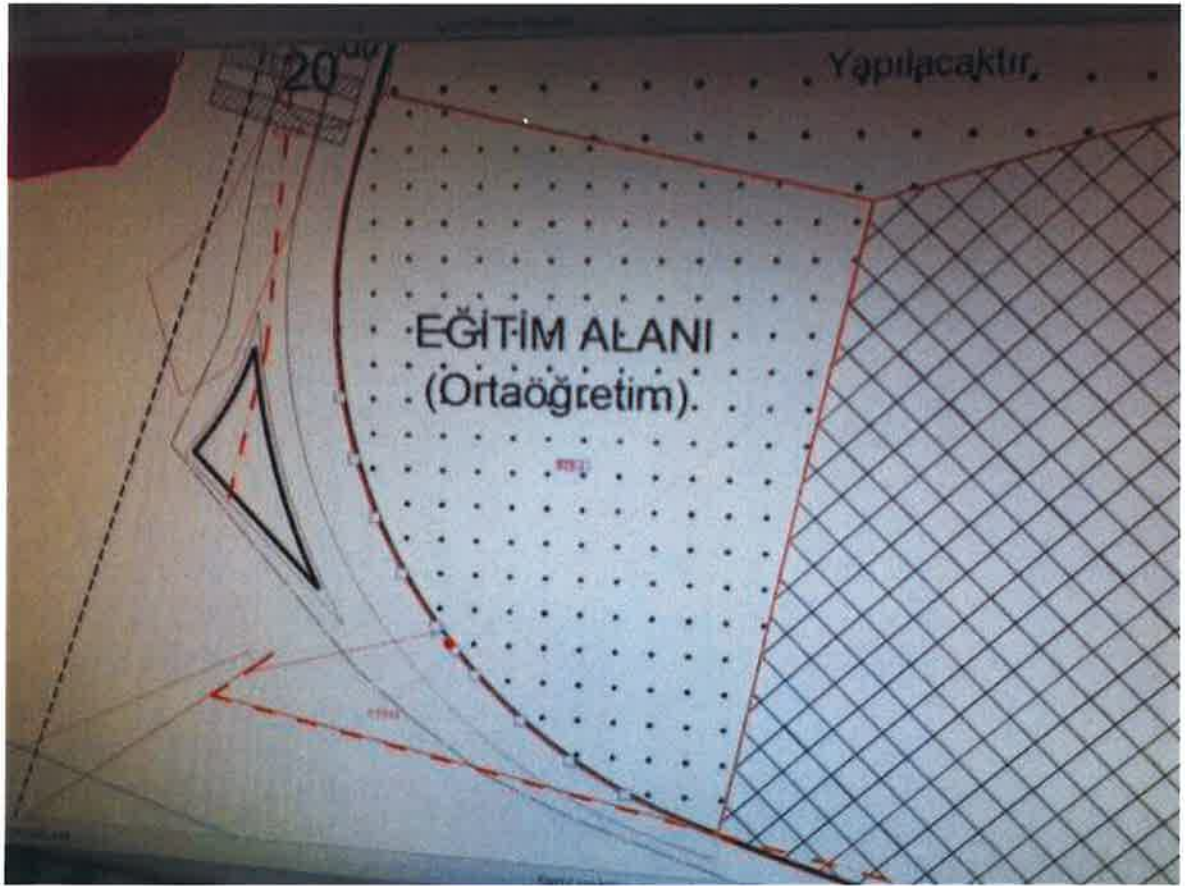
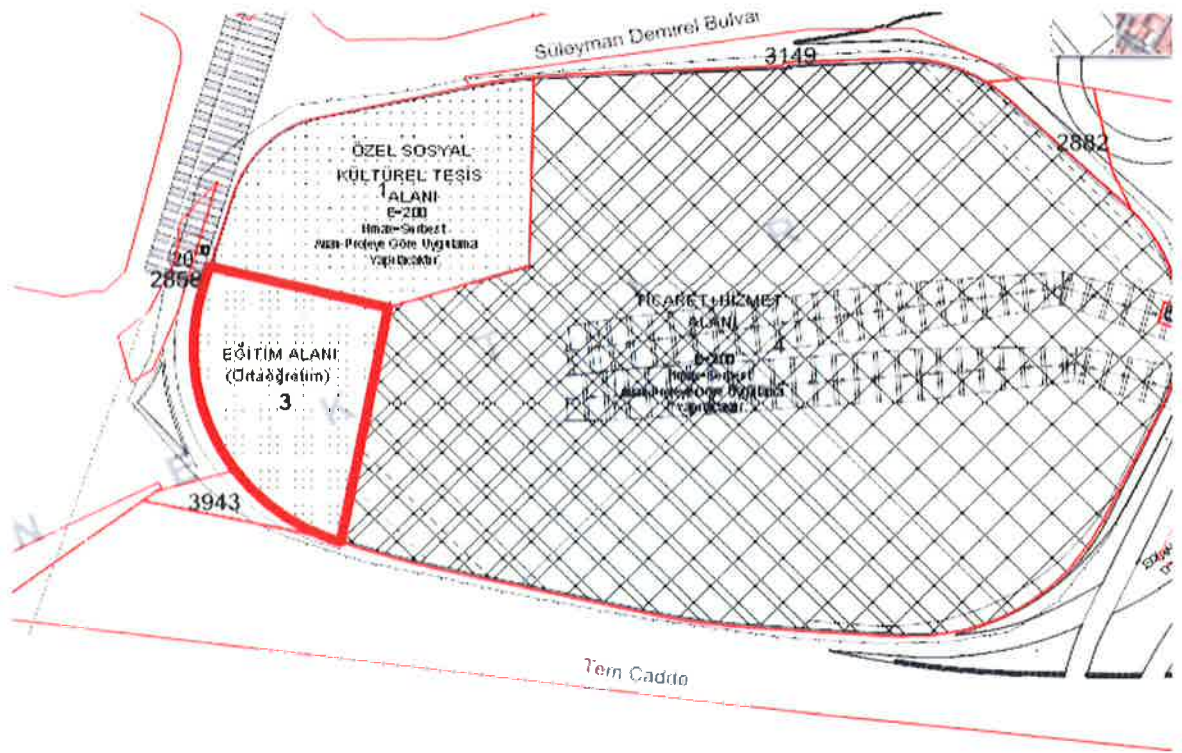
8.1. İmar Durumu

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların konumlu olduğu parselin 28.08.2008 tarihli 1/1000 Ölçekli İkitelli Tepeüstü Mevkii 2453-2769-2858-2859-2860-2881-2882-2883-2958-3149 Parsellere İlişkin Uygulama İmar Plan Değişikliği kapsamında "**Eğitim Alanı (Ortaöğretim)**" olarak belirlenen sahada kaldığı öğrenilmiştir. H_{max}: Serbest, **Emsal**: 2,00 Avan Projeye göre uygulama yapılacaktır.

Torunlar GYO yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve ilgili resmi merciler nezdinde (TOKİ, Başakşehir Belediyesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) yapılan araştırmalarda rapor konusu parselin kamu alanı olan Eğitim Tesis Alanı'ndan çıkarılabilir yazışmaları görülmüş, mevcutta özel eğitim tesisi yapılabileceği (İstanbul Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü ile muvafakatname protokolü imzalandığı) bilgileri edinilmiştir. Ayrıca Torunlar GYO tarafından Başakşehir Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne imar lejandının Ticaret+Hizmet alanı olarak değiştirilmesi yönünde plan tadilatı teklifleri sunulduğu tespit edilmiştir. (Bkz. Ekler)

Plan Notları:

- Planlama Alanı 2453 – 2769 – 2858 – 2859 – 2860 – 2881 – 2882 – 2883 – 2958 – 3149 parsellerini içermektedir.
- Planlama alanında Ticaret + Hizmet, Eğitim, Sosyal – Kültürel Tesis Alanı, Yol Alanları ve Raylı Sistem Metro Hattı İstasyonu yer almaktadır. Ticaret için E:2.00 ve Hmaks: serbest, özel sosyal kültürel tesis alanında E:2.00 ve Hmaks: serbest olup, avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Ticaret + Hizmet alanlarında, ticaret ve amaçlı yapılar, iş merkezleri, büro, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar alışveriş merkezleri, otel, motel, vb. gibi konaklama tesisleri ile rezidans (konut yapıları), sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler, gazino, lokanta, restoran, banka ve finans kurumları, yönetim binaları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınmak koşulu ile özel eğitim ve özel sağlık tesisleri yapılabilir.
- Özel Sosyal-Kültürel Tesis Alanı'nda; sinema, tiyatro, eğlence merkezi, müze, kütüphane, açık ve kapalı sergi salonları, sanat atölyeleri, oditoryum, çok amaçlı kültürel tesis salonları, kapalı ve açık spor tesisleri yapılabilir.
- Planlama alanı sınırları içerisinde mimari proje ile bütünlük ve süreklilik sağlamak amacıyla Ticaret + Hizmet Alanı ile Özel Sosyal – Kültürel Tesis Alanı arasında, yer altında ve/veya yer üstünde fiziki bağlantı yapılabilir. Gerekirse emsal ve fonksiyon dağılım oranları aynı kalmak koşulu ile bu fonksiyonlara ait yapılar birlikte tek bir parsel üzerinde projelendirilebilir. Her durumda toplam inşaat alanı emsal değerini aşamaz.
- Onama sınırı içinde kalan parsellerdeki imar sınırları içerisinde kalmak koşulu ile tesis içi kullanımlara yönelik otopark giriş çıkışı ve bu otoparklar ile diğer alanların ihtiyacı olan servis yolları, yaya yolları, yaya – araç rampaları, yaya üstgeçitleri yapılabilir.
- Belirtilen metro istasyonu ve güzergâhı hazırlanacak uygulama projesine göre uygulanacaktır.
- Metro istasyonuna yönelik olarak planlama alanı içerisindeki parsel alanları içerisinde yaya giriş çıkışlarına yönelik düzenlemeler yapılabilir. Otoparklar ve diğer tesis yapıları ile metro istasyonu ve giriş çıkışları arasında yaya bağlantıları zemin altında veya üstünde oluşturulabilir.
- Diğer hususlarda 13.02.2008 T.T'li 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Küçükçekmece İkitelli Ayazma Gecekondü Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı plan notları geçerlidir.



İmar Plan Örnekleri

8.2. İmar dosyası incelemesi

Taşınmaz üzerinde bitişiğinde yer alan 858 ada, 1 nolu parsel inşaatı için konulmuş geçici konteynır/prefabrik yapılar bulunmaktadır.

8.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamış olup rapor konusu parsel ile ilgili plan tadilatı çalışmaları devam etmektedir.

8.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Taşınmaz üzerinde bitişiğinde yer alan 858 ada, 1 nolu parsel inşaatı için konulmuş geçici konteynır/prefabrik yapılar bulunmaktadır.

8.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

8.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

8.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmazın mülkiyeti Maliye Hazinesi adına iken 30.11.2012 tarihlerinde gerçekleşen satış sonucu Başakşehir Belediyesi'ne 10.01.2018 tarihinde ise Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir alım- satım işlemi olmamıştır.

8.5.2. Belediye Bilgileri

8.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Torunlar GYO yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve ilgili resmi merciler nezdinde (TOKİ, Başakşehir Belediyesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) yapılan araştırmalarda rapor konusu parselin kamu alanı olan Eğitim Tesis Alanı'ndan çıkarılabilir yazışmaları görülmüş, mevcutta özel eğitim tesisi yapılabileceği (İstanbul Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü ile muvafakatname protokolü imzalandığı) bilgileri edinilmiştir. Ayrıca Torunlar GYO tarafından Başakşehir Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne imar lejandının Ticaret+Hizmet alanı olarak değiştirilmesi yönünde plan tadilatı teklifleri sunulduğu tespit edilmiştir.

9. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

9.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, TEM Yan Yol üzerinde konumlu **858 ada, 3 nolu parseldir.**

Tem otoyolundan ilerlendiğinde Mahmutbey gişelere gelmeden Mahmutbey KöprülÜ kavşağından sağa dönerek Atatürk Bulvarına girilir. Bulvardan MASKO ya doğru devam ederek ilk ışıklardan ilerlendiğinde konu taşınmaz sol tarafta yer almaktadır.

Asya ve Avrupa yakalarının yoğun trafik güzergâhında, Mahmutbey`de, E-5 Karayolu, TEM Otoyolu ve Basın Ekspres otoyollarının kesişim noktasında yer alan Mall Of İstanbul İkitelli, Basakşehir Merkezleri ile Mahmutbey gişeler ve Masko`ya yakın mesafede konumludur.

Yakın çevresinde Droglass Otocam, Masko Mobilyacılar Sitesi, Marmara Sanayi Sitesi, İmsan Sanayi Sitesi, Bahariye Halı Fabrikası, Halkalı Toplu Konutları ve Avrupa Konutları ile Gryder Satış Mağazası, İlke ve Denizbank Binaları, İETT Garajı, Halkalı Toplu Konutları 3. Etap Evleri ve 2 - 3 katlı binalar bulunmaktadır. Bölge, Basakşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Göreceli olarak şehir merkezine uzak olan yapıya toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım mümkündür. Taşınmaz, TEM Mahmutbey Gişeleri'ne : 300 m., Atatürk Olimpiyat Stadı'na 4 km., E-5 Karayolu'na 8 KM., Atatürk Havalimanı'na ise yaklaşık 9,5 km. mesafededir.





Uydu Fotoğrafi

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür.

En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, fönüküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

9.2.2 Başakşehir İlçesi:

Başakşehir, 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. 2006 verilerine göre ilçenin toplam nüfusu 369.810'dur. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi ve Eyüp, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

İlçenin kurulduğu bölgede Osmanlı döneminde devletin barut ihtiyacını karşılamak üzere Azatlı baruthanesi kurulmuş, bölge Azatlık adıyla anılmıştır. İlçede tarihi özelliği bulunan diğer yapılar, Resneli Niyazi Bey'e ait Resneli çiftliği ve İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ve baruthaneye su sağlamak için kurulmuş Şamlar bendidir.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım Ispartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmaktadır. 07



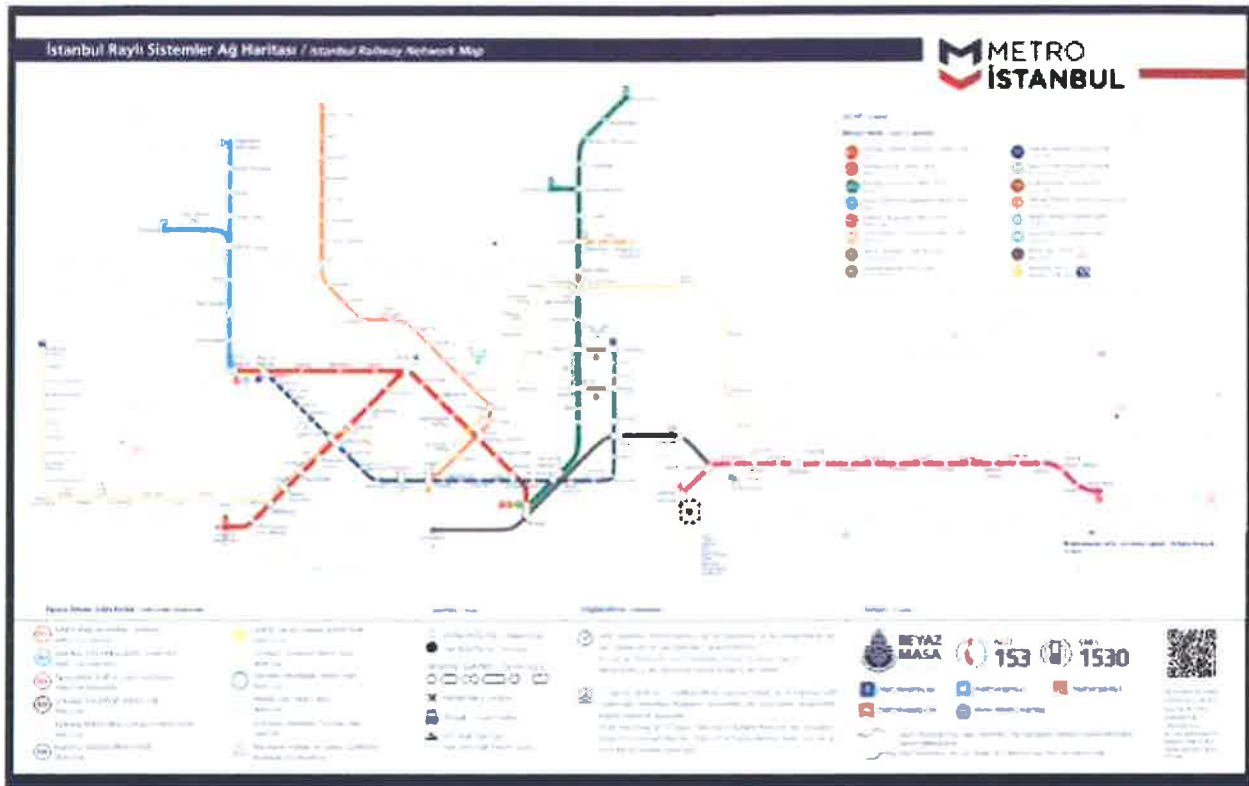
Temmuz 2013 tarihinde resmi açılışı yapılan M3 Kirazlı-Başakşehir-Olimpiyatköy Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 5. Etap Metrokent'e kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hat sayesinde

Başakşehir'den Kartal'a kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Resneli Çiftliği'nin içinde bulunduğu Sazlıdere vadisinde bitki çeşitliliği çok fazladır. İlçede Sazlıdere akarsuyu ve Ayamama deresi doğar, Ispartakule deresi ise içinden geçer.

İlçede sosyal yaşam, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve Başakşehir Fatih Terim Stadyumu bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydukent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

Ulaşım Haritaları



Kaynak: metroistanbul.com

İstanbul Metro Ağ Haritası



Yapımı Devam Eden Ataköy-Basın Ekspres-İkitelli Metro Hattı

9.3. Dünya ekonomisine genel bakış

Son dönemde hız kazanan küresel ekonomik büyüme, büyük ekonomilerin pozitif yönde gelişme göstermesi ile daha dengeli bir hale gelmiş olup bu trendin 2018 yılında da devam edeceği öngörülmektedir.

Beklenenin üzerinde büyüme oranları yakalayan OECD ülkelerinin etkisiyle küresel ekonomik büyüme tahminleri %3,2 mertebesindeyken 2017 yılı için %3,7 olarak gerçekleşmektedir. OECD ülkelerinin ortalama büyüme oranı %2,2 olarak gerçekleşmiş, 2018 yılı için ise önceki tahmin olan %2 olarak kalmıştır. Bu artış, büyük oranda Euro bölgesinin güçlü büyüme dinamikleri ve ABD ekonomisinin 2017 yılında göstermiş olduğu performansa dayanmaktadır. Buna ek olarak Çin ve Hindistan gibi gelişmekte olan büyük ekonomilerin beklenenden yüksek performanslar göstermesinin de etkisi olduğunu unutmamak gerekir, zira Çin ekonomisinin 2017 yılında %6,9 büyümüş olup 2018 yılında ise %6,5 büyümesi beklenmektedir. Hindistan'ın büyüme dinamikleri yapısal reformlardan negatif etkilenmiş olsa da ülke ekonomisi yılsonunda % 7,2 lik bir büyüme oranı yakalamıştır.

Rusya ve Brezilya 2017 yılında %1,5 ve %1,8 lik büyüme oranları yakalamış, 2018 de ise %0,8 ve %1,9 tahminleri bulunmaktadır. Pek çok ülke ekonomisi büyüme potansiyelinin üzerinde genişlemeler gösterse de bu yükseliş trendinin sınırlı olabileceği düşünülmektedir. 2018 de yaşanabilecek gelişmeleri analiz ederken jeopolitik gelişmeleri ve para politikalarını normalleşmesini yakından takip etmek gerekmektedir.

Son olarak, emtia fiyatları ve özellikle petrol fiyatlarındaki istikrarın devam etmekte olan küresel ekonomik iyileşme için oldukça önemli bir faktör olduğu düşünülmektedir.

9.4. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

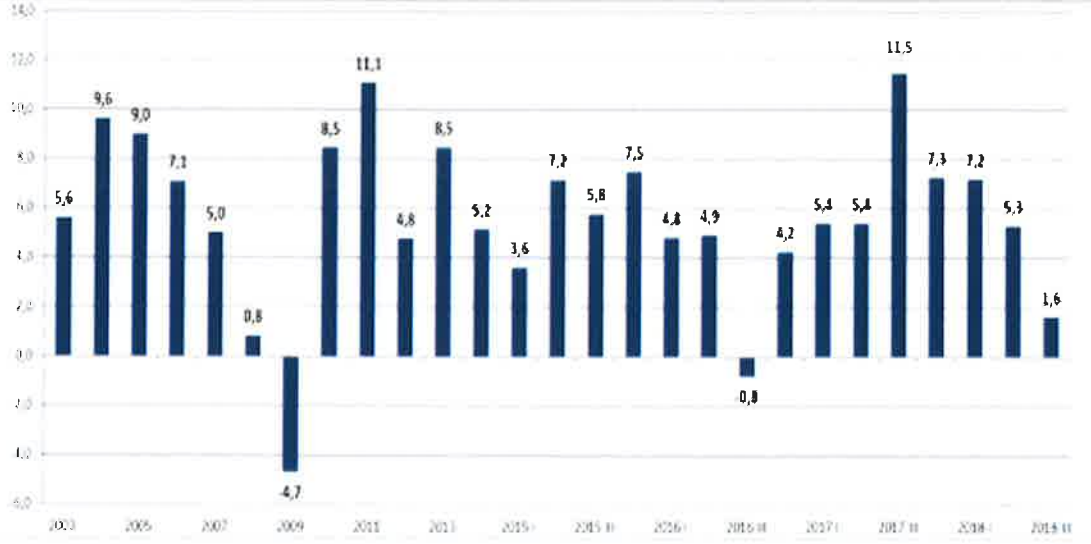
2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ile 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanmaya başlamış olup kısa bir projeksiyonda durgunluğun devam edeceği beklenmektedir.

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye, 2018'in üçüncü çeyreğinde %1,6 oranında büyüme kaydetmiştir.

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

IMF 2018 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,3	1,9	2,9	1,2	1,6	7,5	6,6
	2019	3,5	-0,4	1,8	2,7	2,1	1,5	7,3	6,3
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2018)

9.5. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

9.6. Eğitim İstatistikleri ve ilk-ortaöğretim verileri

TÜİK Eğitim İstatistikleri

	İlkokul								
	Net okullaşma oranı (%)	Okul sayısı	Öğretmen sayısı	Öğrenci sayısı	Derslik sayısı	Şube sayısı	Okul başına düşen öğrenci sayısı	Şube başına düşen öğrenci sayısı	Öğretmen başına düşen öğrenci sayısı
2012-2013	98,86	29169	282043	5593910	234920	251027	192	22	20
2013-2014	99,57	28532	288444	5574916	243305	251801	195	22	19
2014-2015	96,30	27544	295252	5434150	237760	255451	197	21	18
2015-2016	94,87	26522	302961	5360703	246090	253714	202	21	18

Ortaokul								
Net okullaşma oranı (%)	Okul sayısı	Öğretmen sayısı	Öğrenci sayısı	Derslik sayısı	Şube sayısı	Okul başına düşen öğrenci sayısı	Şube başına düşen öğrenci sayısı	Öğretmen başına düşen öğrenci sayısı
93,09	16987	269759	5566986	124584	193079	306	27	19
94,52	17019	280804	5478399	128551	195273	304	27	18
94,35	16969	296065	5278107	147693	201220	292	25	17
94,39	17343	322680	5211506	164943	205981	281	24	15

Ortaöğretim

Net okullaşma oranı (%)	Okul sayısı	Öğretmen sayısı	Öğrenci sayısı	Derslik sayısı	Şube sayısı	Okul başına düşen öğrenci sayısı	Şube başına düşen öğrenci sayısı	Öğretmen başına düşen öğrenci sayısı
70,06	10418	254895	4995623	129566	170184	382	23	16
76,65	10955	278641	5420178	140560	177774	375	23	15
79,37	9061	298378	5691071	151661	200339	466	21	14
79,79	10550	335690	5807643	182530	214871	405	20	13

Eğitim-Sen 2016-2017 Eğitim Öğretim Yılı Sonunda Eğitimin Durum Raporu

İlkokul ve Ortaokulda Okul, Öğrenci ve Öğretmen Sayıları (Resmi)

Eğitim Yılı	İlköğretim Okul sayısı		İlköğretim Öğrenci Sayısı		İlköğretim Öğretmen Sayısı	
	İlkokul	Ortaokul	İlkokul	Ortaokul	İlkokul	Ortaokul
2012/2013	28.177	16.083	5.426.529	5.402.692	261.497	269.759
2013/2014	27.461	16.047	5.390.591	5.296.380	267.171	280.804
2014/2015	26.339	15.857	5.230.878	4.754.540	273.058	273.049
2015/2016	25.133	15.787	5.128.664	4.595.342	277.053	291.392
2016/2017	24.249	16.474	4.756.977	5.089.203	275.047	296.594

İlkokul ve Ortaokulda Okul, Öğrenci ve Öğretmen Sayıları (Özel)

Eğitim Yılı	İlköğretim Özel Okul sayısı		Öğrenci Sayısı		Öğretmen Sayısı	
	İlkokul	Ortaokul	İlkokul	Ortaokul	İlkokul	Ortaokul
2012/2013	992	904	167 381	164 294	20.546	18.926
2013/2014	1.071	972	184 325	182 019	21.273	21.459
2014/2015	1.205	1.111	203 272	208 424	22.194	23.016
2015/2016	1.389	1.555	232.039	278.089	25.908	31.288
2016/2017	1.274	1.414	213.183	287.928	23.473	29.398

Özel Ortaöğretimde Okul, Öğrenci ve Öğretmen Sayıları

Eğitim Yılı	Okul	Öğrenci	Öğretmen
2011/'12	885	138.164	20.075
2012/'13	1.033	156.665	22.378
2013/'14	1.433	196.663	29.040
2014/'15	1.603	240.171	31.113
2015/'16	2.504	373.394	49.898
2016/'17	2.576	500.441	54.369

10. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu 858 ada, 3 nolu parsel 12.131,79 m² yüzölçümlüdür.
- Parsel, Tem Yan Yol Caddesi'ne cephelidir.
- Konu parsel üzerinde bitişiğinde yer alan 858 ada, 1 nolu parsel inşaatı için konulmuş geçici konteynır/prefabrik yapılar bulunmaktadır.
- Yakın çevresinde Mall Of İstanbul Projesi, Masko, İSTOÇ, TEM Otoyolu ve Basın Ekspres Yolu bulunmaktadır. Ağırlıklı olarak sanayi siteleri yer almaktadır.
- Düz ve hafif eğimli bir topografik yapıdadır.
- Sınırları ahşap panellerle çevrilidir.
- Geometrik olarak çeyrek daire şeklindedir.
- Yer aldığı bölgede altyapı mevcuttur.
- **"Satılabilirlik"** özelliğine sahiptir.

11. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında üniversite, yüksek okul, öğrenci yurdu, kolej vb. projelerin geliştirilmesinin en uygun strateji olduğu düşünülmektedir.

12. DEĞERLENDİRME

12.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler

- Başakşehir-İkitelli Bölgesindeki uygun konumu,
- Ana arterlere yakınlığı (TEM Otoyolu, Basın Ekspres Yoluna ve Süleyman Demirel Bulvarına),
- Müşteri celbi,
- Reklâm kabiliyeti,
- Bölgeye olan talebin her geçen gün artması,
- İnşai kalitesinin yüksek olması,
- Tamamlanmış altyapı.

Zayıf Yönler

- Plan tadilatı çalışmalarının devam ediyor olması,
- Son dönemde bölgede birçok rakip proje hayata geçirilmiş olmasının yarattığı rekabet ortamı,
- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.

13. FİYATLANDIRMA

Taşınmazın satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Altbölümler Geliştirme Tekniği)

13.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri:

- **Emsal 1: (Emlak Ofisi : 212 651 28 18)**
Basınekspres ekspres yoluna yakın mesafede konumlu 2.400 m² yüzölçümlü, Eğitim Tesisi İmarlı parsel 2.500.000,-TL bedelle satılıktır. (5.000,-TL/m²)
- **Emsal 2: (Emlak Ofisi : 212 472 72 20)**
Küçükçekmece Basınekspres ekspres yoluna yakın mesafede konumlu 4.000 m² yüzölçümlü, Eğitim Tesisi İmarlı parsel 15.500.000,-TL bedelle satılıktır. (3.875,-TL/m²)
- **Emsal 3: (Emlak Ofisi : 212 856 16 61)**
Basınekspres ekspres yoluna yakın mesafede konumlu 2.900 m² yüzölçümlü, (MİA İmarlı –E:2,00) Eğitim Tesisi yapılabilir parsel 25.500.000,-TL bedelle satılıktır. (8.793,-TL/m²)
- **Emsal 4: (Emlak Ofisi : 212 240 24 24)**
Arnavutköyde konumlu 4.400 m² yüzölçümlü, Eğitim Tesisi İmarlı parsel 22.000.000,-TL bedelle satılıktır. (5.000,-TL/m²)
- **Emsal 5: (Emlak Ofisi : 212 801 53 84)**
Bahçeşehirde konumlu 8.000 m² yüzölçümlü, Eğitim Tesisi İmarlı parsel 27.000.000,-TL bedelle satılıktır. (3.375,-TL/m²)
- **Emsal 6: (Emlak Ofisi : 212 654 45 82)**
Beylikdüzü'nde konumlu 4.100 m² yüzölçümlü, Eğitim Tesisi İmarlı parsel 24.500.000,-TL bedelle satılıktır. (5.976,-TL/m²)

Emsal Analizi (Arsa)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı (TL)		Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk											5.615
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	5.000	-10%	4.500	10%	4.950	0%	4.950	10%	5.445	10%	5445
Emsal 2	3.875	-10%	3.488	5%	3.662	0%	3.662	15%	4.211	10%	4211
Emsal 3	8.793	-10%	7.914	10%	8.705	-10%	7.835	5%	8.226	-5%	8226
Emsal 4	5.000	-10%	4.500	5%	4.725	0%	4.725	20%	5.670	15%	5670
Emsal 5	3.375	-10%	3.038	0%	3.038	0%	3.038	20%	3.645	10%	3645
Emsal 6	5.976	-10%	5.378	5%	5.647	0%	5.647	15%	6.494	10%	6494

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle konu taşınmazın arsa m² birim değeri için 5.615,-TL/m² kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre parselin değeri;

12.131,79 m² x 5.615,-TL/m² $\cong$ **68.120.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

13.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Altbölümler Geliştirme Tekniği)

Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar.

Rapor konusu parselin imar durumu itibarıyla özel eğitim tesisi projesi inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı kanaatine varılmış olup yapılabilecek bu proje ile ilgili varsayımlar ve hesaplamalar sayfa 31’de tablo halinde sunulmuştur.

Emsal Bilgileri

Satılık Eğitim Tesisleri:

- **Emsal 1 : (Emlak Ofisi: 212 470 81 81)**
Halkalı Atakent bölgesinde konumlu, 1.800 m² yüzölçümlü arsada konumlu 4.500 m² kullanım alanlı 8 katlı kolej 20.000.000,-TL bedelle satılıktır. **(4.444,-TL/m²)**
- **Emsal 2 : (Emlak Ofisi: 532 341 94 95)**
Esenyurt Tem bağlantı yoluna cepheli 5.701 m² kullanım alanlı 520 öğrenci kapasiteli 5 katlı eğitim tesisi 16.200.000,-TL bedelle satılıktır. **(2.842,-TL/m²)**
- **Emsal 3 : (Emlak Ofisi: 212 669 59 54)**
Beylikdüzü E-5 Karayolu cepheli 2.734 m² bahçeli, 5 katlı 11.600 m² kullanım alanlı eğitim tesisi 49.000.000,-TL bedelle satılıktır. **(4.224,-TL/m²)**
- **Emsal 4 : (Emlak Ofisi: 212 651 33 00)**
Mahmutbey Basın Ekspres Yoluna yakın mesafede konumlu, 4.500 m² kullanım alanlı 7 katlı eğitim tesisi 25.000.000,-TL bedelle satılıktır. **(5.555,-TL/m²)**
- **Emsal 5 : (Emlak Ofisi: 212 665 87 71)**
Beylikdüzü’nde 1.323 m² arsada yer alan, 530 m² oturumlu, 7 katlı, 3.710 m² kullanım alanlı eğitim tesisi 17.000.000,-TL bedelle satılıktır. **(4.582,-TL/m²)**

Emsal Analizi

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı (TL)		Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk											4.215
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	4.444	-10%	4.000	-5%	3.800	0%	3.800	15%	4.370	0%	4370
Emsal 2	2.842	-10%	2.558	-5%	2.430	0%	2.430	15%	2.794	0%	2794
Emsal 3	4.224	-10%	3.802	0%	3.802	0%	3.802	20%	4.562	10%	4562
Emsal 4	5.555	-10%	5.000	-5%	4.750	0%	4.750	10%	5.224	-5%	5224
Emsal 5	4.582	-10%	4.124	-5%	3.918	0%	3.918	5%	4.113	-10%	4113

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU					
Ada Parsel No:	858/3		Toplam İnşaat Alanı (m2)	m2 Birim Fiyat (TL)	Toplam (TL)
Arsa Alanı (m2)	12.131,79	Satılabilir İnşa Maliyeti	24.263,58	1.700,00	41.248.086,00
KAKS	2,00	Satılmayan İnşa Maliyeti	25.476,76	900,00	22.929.083,10
Hmax	Serbest		49.740,34		
İnşaat Alanı (Emsale Dahil)	24.263,58	Proje Maliyeti			3.208.858,46
(Emsale Dahil Olmayan Alanlar)	7.279,07	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)			67.386.027,56
Artılabilir İnşaat Alanı	18.197,69				
Toplam İnşaat Alanı	49.740,34				
Planlanan Proje	EĞİTİM TESİSİ PROJESİ				
Proje Adı	Nitelik	İnşaat Alanı (m2)	m2 Birim Fiyat (TL)	Toplam (TL)	
Eğitim Tesisi Projesi	ilk-Orta Öğretim	49.740,34	4.215,00	209.655.528,89	
				0,00	
				0,00	
	Toplam İnşaat Alanı	49.740,34	Toplam Hasılat (İndirgenmemiş)	209.655.528,89	
Toplam Hasılat (İndirgenmemiş) (TL)	209.655.528,89	Toplam Hasılat (İndirgenmiş) (TL)		151.476.119,62	
Girişimci Kar Oranı	%20	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)		67.386.027,56	
Enflasyon Oranı	0,15	Girişimci Karı (TL)		16.818.018,41	
Proje Süresi (Yıl)	2	Arsa Değeri (TL) (Yuvarlanmış)		67.272.073,65	
		Arsa Birim Değeri (TL)		5545	

(*) Birim inşaat maliyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Maliyetleri listesindeki Temel Eğitim Okulları-3B grubu birim maliyet değeri (966,-TL/m²) üzerinden projenin nitelikli (akademik, sosyal ve sportif tesisleri havi) bir özel eğitim tesisi olacağı varsayımıyla uygunlaştırma yapılarak belirlenmiştir.

(**) Emsal analizi ile belirlenmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Proje geliştirme analizinden hareketle konu arsanın m² birim değeri 5.545,-TL/m² hesaplanmıştır.

Buna göre parselin değeri;

12.131,79 m² x 5.545,-TL/m² $\approx$ **67.270.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

14. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	68.120.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	67.270.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtmaması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 68.120.000 TL olarak belirlenmiştir.

14.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizi çalışması yapılmamıştır.

14.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

14.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir. Boş arazi değeri nihai değer takdiri bölümünde verilmiştir.

14.5. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

14.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

14.7. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

14.8. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Taşınmaz boş parsel olduğundan mevzuat açısından yapılması gereken herhangi bir yasal gereklilik ve alınması gerekli izin ve belgeler bulunmamaktadır.

Torunlar GYO yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve ilgili resmi merciler nezdinde (TOKİ, Başakşehir Belediyesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) yapılan araştırmalarda rapor konusu parselin kamu alanı olan Eğitim Tesis Alanı'ndan çıkarılabilir yazışmaları görülmüş, mevcutta özel eğitim tesisi yapılabileceği (İstanbul Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü ile muvafakatname protokolü imzalandığı) bilgileri edinilmiştir. Ayrıca Torunlar GYO tarafından Başakşehir Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne imar lejandının Ticaret+Hizmet alanı olarak değiştirilmesi yönünde plan tadilatı teklifleri sunulduğu tespit edilmiştir.

14.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasına engel bir hal bulunmamaktadır.

15. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **parselin** yerinde yapılan bölgesel incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, imar durumuna, topografik özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki **değeri için**,

68.120.000,-TL (Altmışsekizmilyonyüzyirmibin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

$(68.120.000,-TL \div 5,2704 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{12.925.000,-USD})$

$(68.120.000,-TL \div 6,0388 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{11.280.000,-Euro})$

(*) 31.12.2018 tarihli TCMB Döviz Satış Kuru 1,-Euro = 6,0388 TL; 1,- USD = 5,2704 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazın KDV dahil toplam değeri 80.381.600,-TL'dir.

Rapor konusu parselin Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **Torunlar Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2019

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2018)

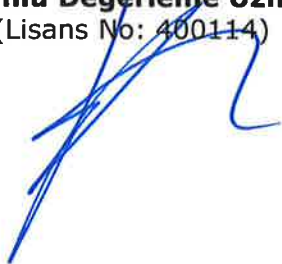
Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Plan Örneği ve Aplikasyon Krokisi
- Fotoğraflar
- Resmi Yazışmalar
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.


LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No: 37
Anadoluhisari İş Merkezi Kat: 3/8
34716 Aşgariye, Kadıköy/İSTANBUL
Kadıköy V.D. 031 8479
İTO Sic No: 542757/490339

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)

