

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

**Başakşehir / İSTANBUL**

**(1 Adet Parsel)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**TORUNLAR**  **GYO**

**Rapor No: 2019/1629**

# İÇİNDEKİLER

|        |                                                                                                                      |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | RAPOR ÖZETİ .....                                                                                                    | 4  |
| 2.     | RAPOR BİLGİLERİ .....                                                                                                | 5  |
| 3.     | ŞİRKET BİLGİLERİ.....                                                                                                | 6  |
| 4.     | MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....                                                                                               | 6  |
| 5.     | DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA<br>HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA..... | 7  |
| 6.     | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....                                                    | 7  |
| 7.     | DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....                                             | 7  |
| 8.     | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....                                                                           | 8  |
| 9.     | UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR .....                                                                        | 9  |
| 10.    | TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI .....                                                                                      | 10 |
| 10.1.  | TAPU KAYITLARI.....                                                                                                  | 10 |
| 10.2.  | TAPU TAKYİDATI.....                                                                                                  | 10 |
| 10.3.  | TAKYİDAT AÇIKLAMALARI .....                                                                                          | 11 |
| 11.    | BELEDİYE İNCELEMESİ.....                                                                                             | 11 |
| 11.1.  | İMAR DURUMU.....                                                                                                     | 11 |
| 11.2.  | İMAR DOSYASI İNCELEMESİ .....                                                                                        | 14 |
| 11.3.  | ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR<br>.....                                           | 14 |
| 11.4.  | YAPI DENETİM FİRMASI.....                                                                                            | 14 |
| 11.5.  | SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM .....                                                    | 14 |
| 12.    | TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....                                                                                      | 15 |
| 12.1   | KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....                                                                                        | 15 |
| 12.2   | BÖLGE ANALİZİ.....                                                                                                   | 17 |
| 12.2.1 | İSTANBUL İLİ: .....                                                                                                  | 17 |
| 12.2.2 | BAŞAKŞEHİR İLÇESİ:.....                                                                                              | 20 |
| 12.1.  | DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....                                                                                   | 22 |
| 12.2.  | TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....                                                                              | 23 |
| 12.3.  | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,<br>MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....              | 27 |
| 12.4.  | EĞİTİM İSTATİSTİKLERİ VE İLK-ORTAÖĞRETİM VERİLERİ .....                                                              | 29 |
|        | TÜİK EĞİTİM İSTATİSTİKLERİ.....                                                                                      | 29 |
|        | EĞİTİM-SEN 2016-2017 EĞİTİM ÖĞRETİM YILI SONUNDA EĞİTİMİN DURUM RAPORU                                               | 29 |
| 13.    | AÇIKLAMALAR.....                                                                                                     | 31 |
| 14.    | EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....                                                                                     | 31 |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 15.    | DEĞERLENDİRME.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 32 |
| 16.    | DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 32 |
| 16.1.  | PAZAR YAKLAŞIMI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 33 |
| 17.    | FİYATLANDIRMA.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 36 |
| 17.1.  | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 36 |
| 17.2.  | GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (ALTBÖLÜMLER GELİŞTİRME TEKNİĞİ).....                                                                                                                                                                                                                                                                 | 38 |
| 18.    | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 40 |
| 18.1.  | FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ<br>UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN<br>AÇIKLAMASI .....                                                                                                                                                                                      | 40 |
| 18.2.  | KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 40 |
| 18.3.  | GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....                                                                                                                                                                                                                                                               | 40 |
| 18.4.  | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA<br>GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ<br>BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ<br>KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....                                                                         | 40 |
| 18.5.  | BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ<br>VE VARSAYIMLAR .....                                                                                                                                                                                                                                      | 40 |
| 18.6.  | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN<br>VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....                                                                                                                                                                                                                                          | 41 |
| 18.7.  | MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....                                                                                                                                                                                                                                                                        | 41 |
| 18.8.  | HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK<br>PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....                                                                                                                                                                                                                              | 41 |
| 18.9.  | YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT<br>UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ<br>OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....                                                                                                                                                                 | 41 |
| 18.10. | DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ<br>KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE<br>UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM<br>ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI<br>ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ..... | 42 |
| 19.    | SONUÇ.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 43 |

## 1. RAPOR ÖZETİ

|                                          |                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN                   | Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                   |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ | Ziya Gökalp Mah., Yan Yol Cadde,<br>858 ada, 3 nolu parsel<br><b>Başakşehir / İstanbul</b>                                                                                                    |
| DAYANAK SÖZLEŞME                         | 25 Kasım 2019 tarih ve 951 – 2019/024 no ile                                                                                                                                                  |
| DEĞERLEME TARİHİ                         | 31 Aralık 2019                                                                                                                                                                                |
| RAPOR TESLİM TARİHİ                      | 07 Ocak 2020                                                                                                                                                                                  |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ               | Parsel                                                                                                                                                                                        |
| DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI              | Tam mülkiyet                                                                                                                                                                                  |
| TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ                     | İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli Mahallesi,<br>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 <b>parselin</b> 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 HARIÇ)                              |                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, İKİTELLİ MAHALLESİ'NDE YER ALAN<br>858 ADA 3 NOLU PARSELİN DEĞERİ | 71.820.000,-TL                              |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR                                                                 |                                             |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı                                                             | Sorumlu Değerleme Uzmanı                    |
| M. KIVANÇ KILVAN<br>(SPK Lisans Belge No: 400114)                                    | Ercan MEŞE<br>(SPK Lisans Belge No: 406154) |

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

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

|                                                                                                       |                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN                                                                                | Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                   |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ                                                              | Ziya Gökalp Mah., Yan Yol Cadde,<br>858 ada, 3 nolu parsel<br><b><u>Başakşehir / İstanbul</u></b>                                                                                             |
| DAYANAK SÖZLEŞME                                                                                      | 25 Kasım 2019 tarih ve 951 – 2019/024 no ile                                                                                                                                                  |
| MÜŞTERİ NO                                                                                            | 951                                                                                                                                                                                           |
| RAPOR NO                                                                                              | 2019/1629                                                                                                                                                                                     |
| DEĞERLEME TARİHİ                                                                                      | 31 Aralık 2019                                                                                                                                                                                |
| RAPOR TESLİM TARİHİ                                                                                   | 07 Ocak 2020                                                                                                                                                                                  |
| RAPORUN KONUSU                                                                                        | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen <b>parselin</b> 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<br>Lisans No: 400114<br><br>Ercan MEŞE - Sorumlu Değerleme Uzmanı –<br>Lisans No: 406154                                                          |
| <b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b> |                                                                                                                                                                                               |

|                                      |                                                     |                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| RAPOR TARİHİ                         | 31.01.2018                                          | 31.12.2019                                          |
| RAPOR NUMARASI                       | 2018/020                                            | 2019/390                                            |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR                 | Kıvanç KILVAN<br>(400114)<br>Ercan MEŞE<br>(406154) | Kıvanç KILVAN<br>(400114)<br>Ercan MEŞE<br>(406154) |
| TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ) | 67.985.000                                          | 68.1205.000                                         |

### 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<br>(0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91<br>(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. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA**

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

## **6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## **7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

## 8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitiye 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.



## 9. 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 değerinde değişiklikliliğe 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.

## 10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 10.1. Tapu kayıtları

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

### 10.2. 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 29.12.2019 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kısım için Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine Elektrik Enerji Nakil Hattı İçin İrtifak Hakkı 16.12.1972 – 12689

### 10.3. 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.

## 11. BELEDİYE İNCELEMESİ

### 11.1. İmar Durumu

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın 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 kalmaktadır.

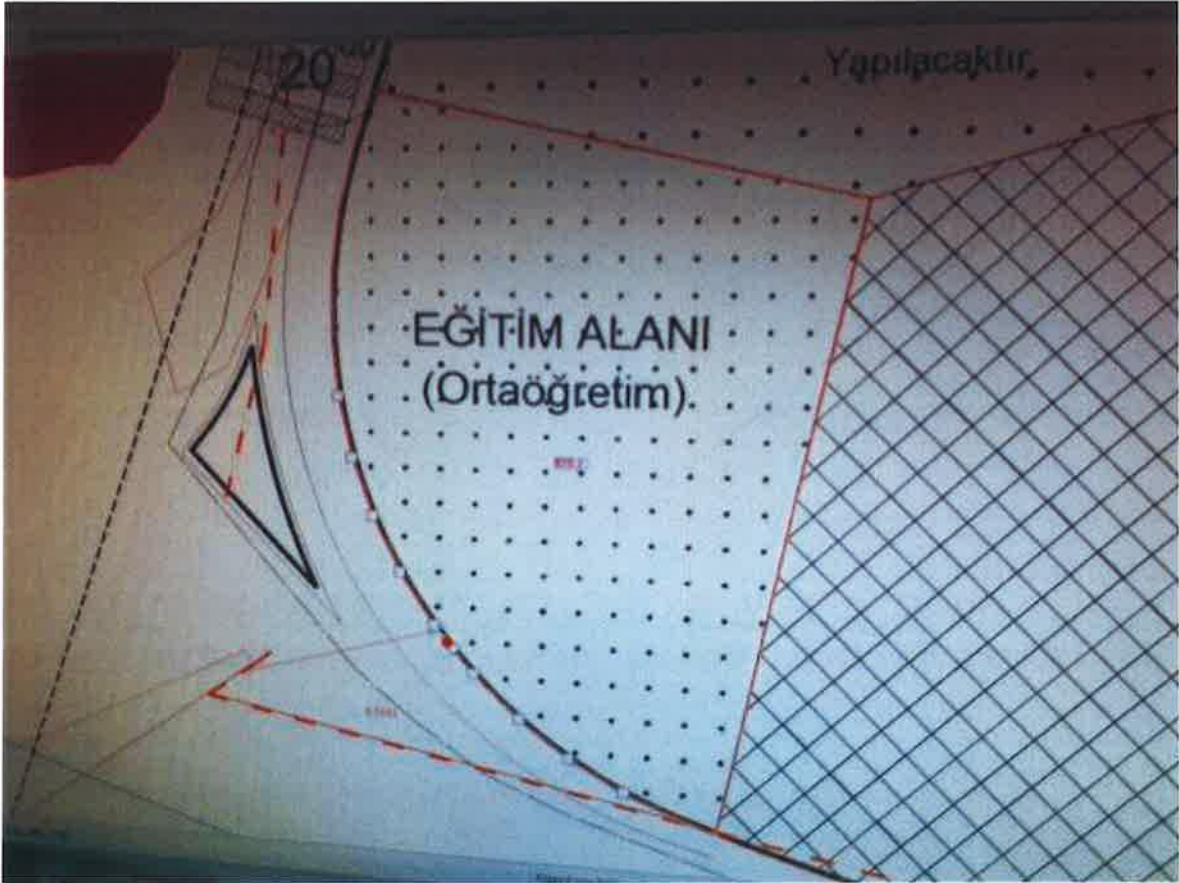
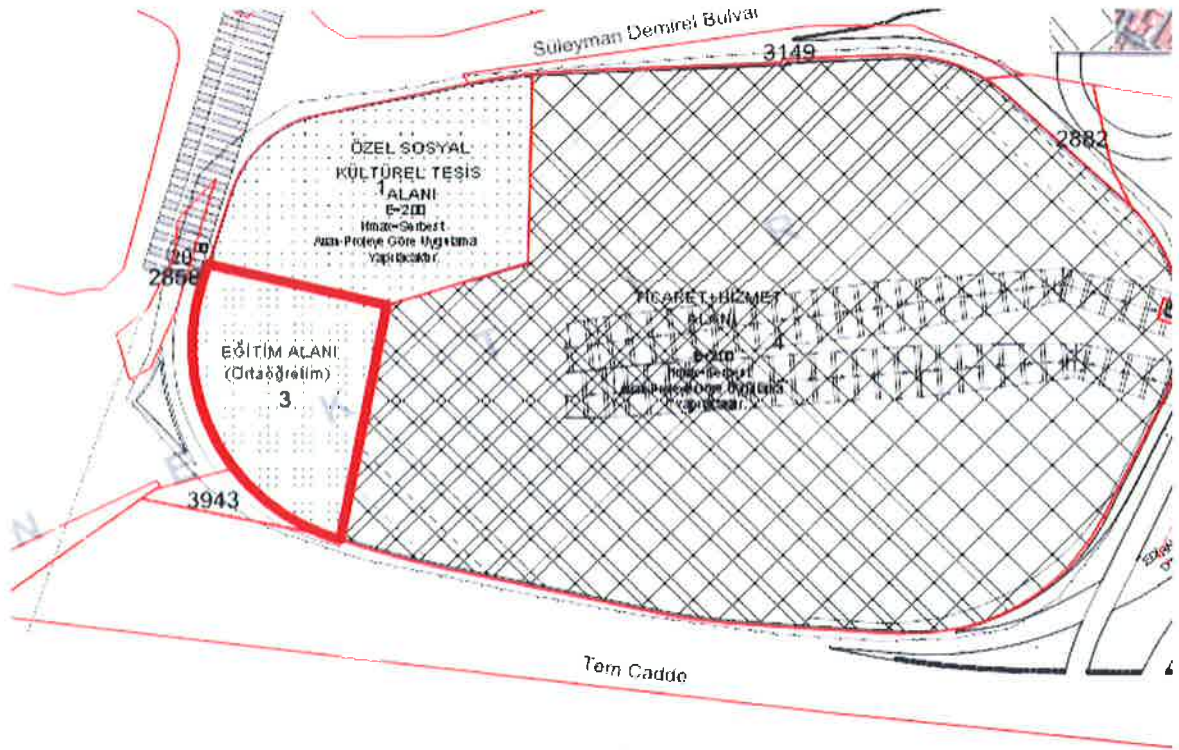
H<sub>max</sub>: Serbest, **Emsal**: 2,00 Avan Projeye göre uygulama yapılacaktır.

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 Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı plan notları geçerlidir.





İmar Plan Örnekleri

### **11.2. İmar dosyası incelemesi**

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

### **11.3. 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.

### **11.4. 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 bitişğinde yer alan 858 ada, 1 nolu parsel inşaatı için konulmuş geçici konteynır/prefabrik yapılar bulunmaktadır.

### **11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim**

#### **11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

##### **11.5.1.1. 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.

#### **11.5.2. Belediye Bilgileri**

##### **11.5.2.1. 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 Tesisi 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.

**11.5.2.2. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler**

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

**11.5.2.3. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Parsel boş durumdadır.

**11.5.2.4. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Tadilat ruhsatları bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

## **12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU**

### **12.1 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, IETT 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 Fotoğrafı



## 12.2 Bölge Analizi

### 12.2.1 İstanbul İli:

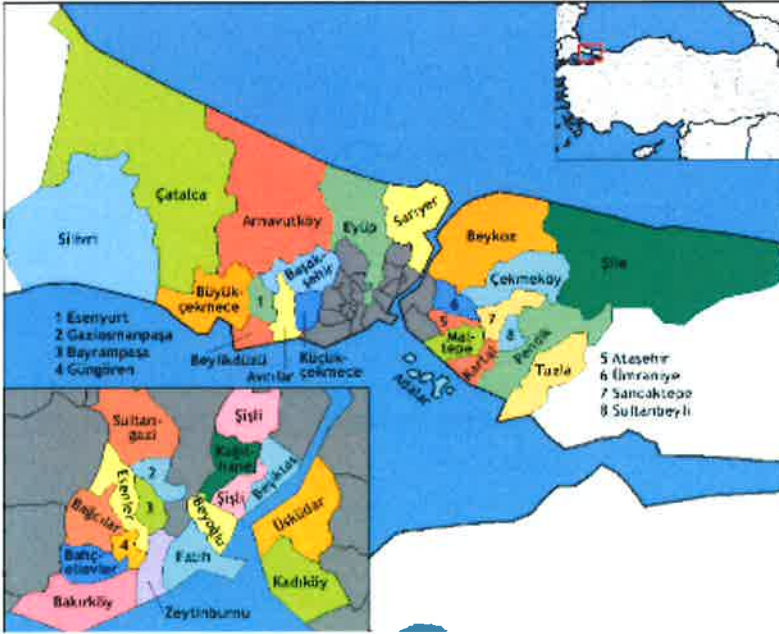
İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2018 yılı itibariyle nüfusu 15.067.724 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. 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. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.



İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece,

Maltepe, Pendik, Sancaktepe,

Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

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 yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

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.

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, funiküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

### 12.2.2 Başakşehir İlçesi:

Başakşehir, 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. 2018 verilerine göre ilçenin toplam nüfusu 427.835'dir. 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 İspartakule'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

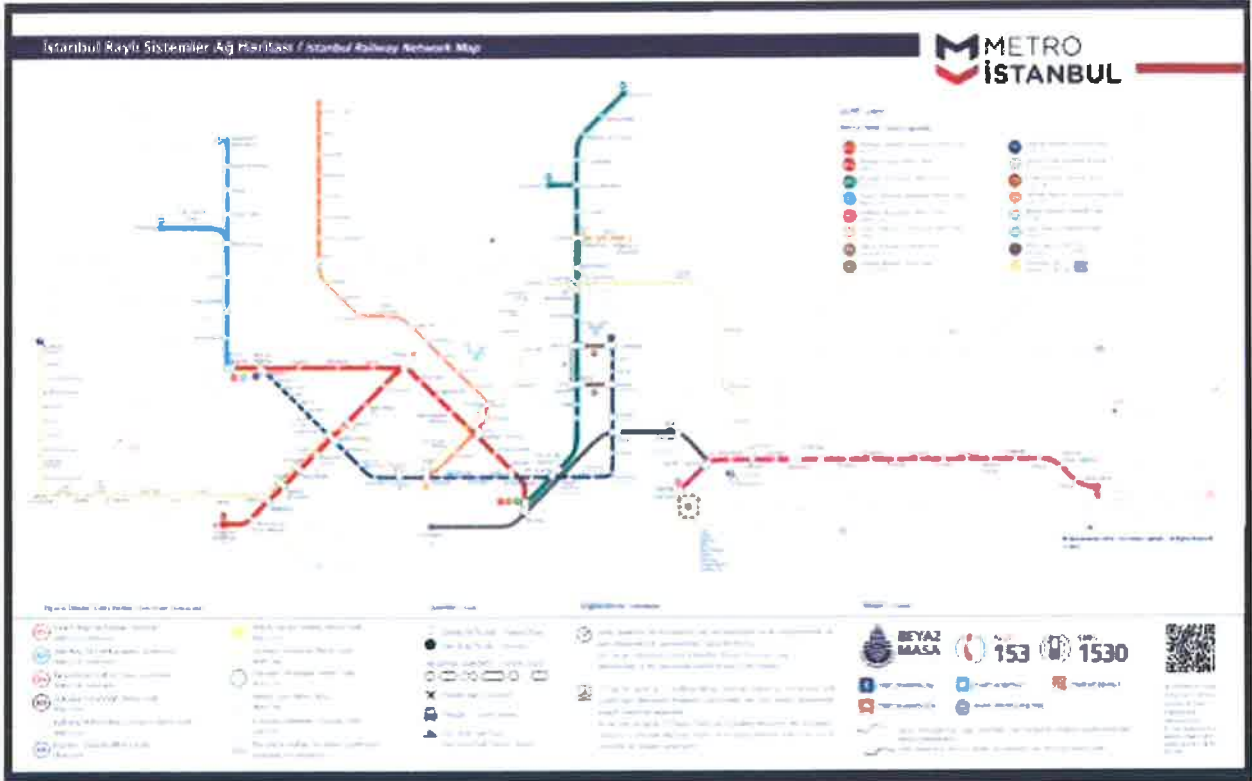
Başakşehir'den Halkalı'ya kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir.

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, İspartakule 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.

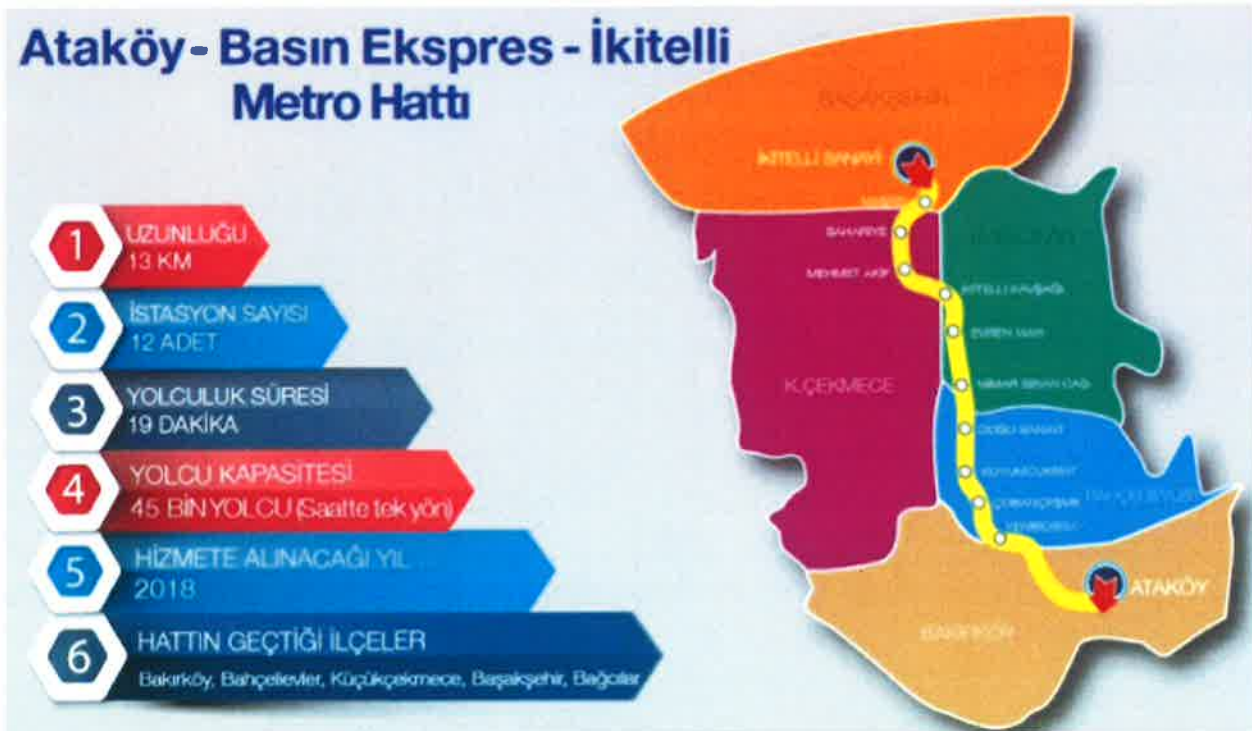


## Ulaşım Haritaları



Kaynak: metroistanbul.com

## İstanbul Metro Ağ Haritası



## Yapımı Devam Eden Ataköy-Basın Ekspres-İkitelli Metro Hattı



### 12.1. Dünya ekonomisine genel bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir.

Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılında Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz. Diğer yandan başlıca merkez bankalarının (özellikle FED) sıkı para politikasına devam etmesi de küresel ölçekte bazı daralmalara yol açmaktadır.

Dünya Ekonomisinde Büyüme Oranlarındaki Değişim (2017-2018)

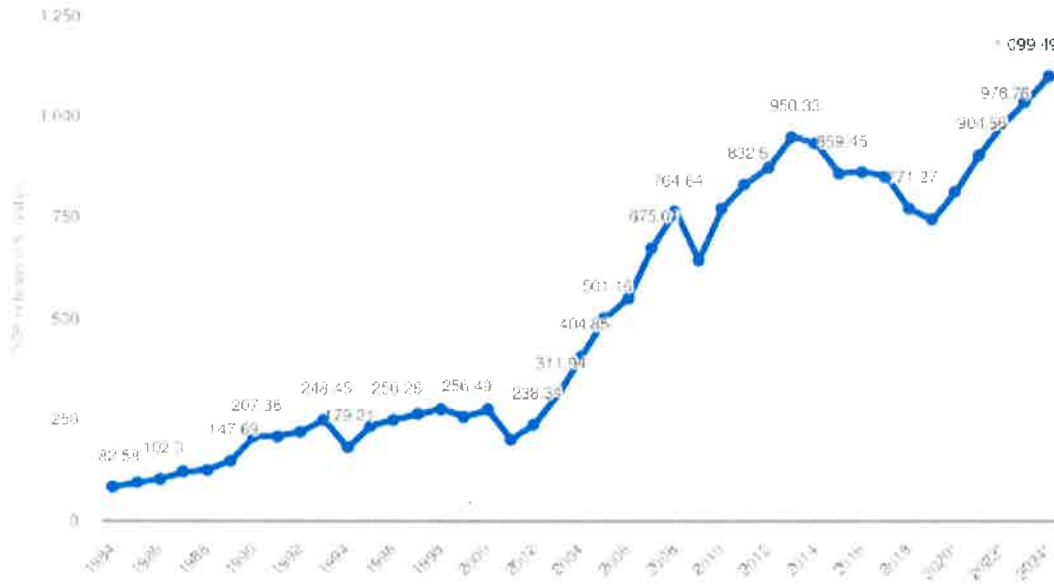
| Topluluk /Ülke               | 2017 | 2018 |
|------------------------------|------|------|
| OECD                         | 2.5  | 2.3  |
| Avrupa Ülkeleri (OECD Hariç) | 4.9  | 3.8  |
| Gelişmekte Olan Ülkeler      | 3.6  | 3.9  |
| Afrika                       | 3.7  | 3.4  |
| Latin Amerika ve Karayipler  | 0.8  | 0.6  |
| Asya ve Avustralya           | 4.5  | 4.9  |
| Asya-Pasifik                 | 4.7  | 4.5  |
| OPEC Ülkeleri                | 0.5  | 1.1  |
| Çin                          | 6.9  | 6.6  |
| Dünya Ortalaması             | 3.7  | 3.6  |

Kaynak: World Economic Outlook; IMF, International Financial Statistics

## 12.2. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2018 yılı itibariyle cari GSYH büyüklüğüne göre Türkiye Dünya'nın 18. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

Türkiye: Güncel Fiyatlarla Gayrisafi Yurtiçi Hasıla 1984-2024 (Milyar USD)

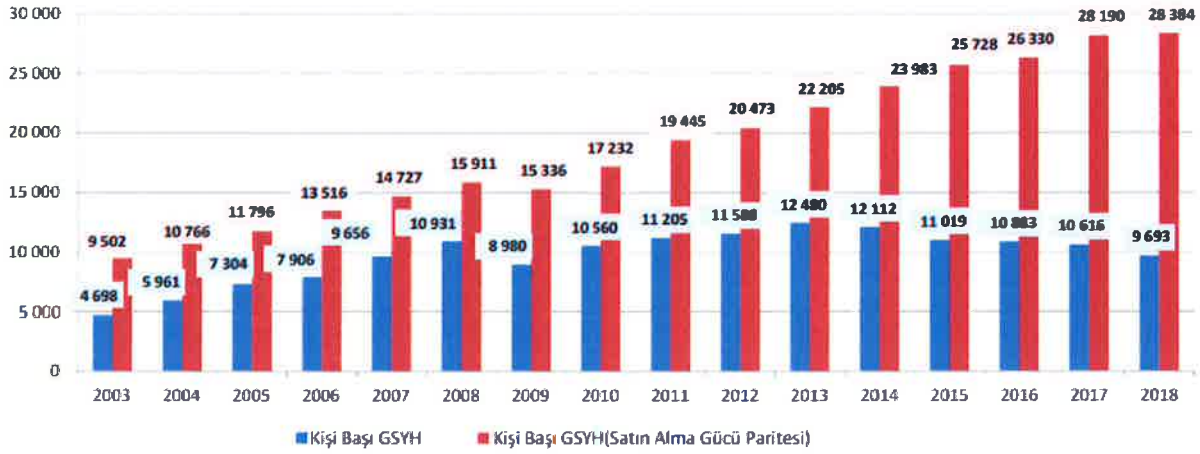


**Tablo Kaynak:** IMF(2019 ve ilerisi tahmindir)

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında ise %16,3 olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ekim ise ayında Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre %10,59 dir. TÜFE 2019 yılı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,55 oranında artış göstermiştir. İşsizlik oranları ise son üç yılda %10,8-%10,9 aralığında seyretmektedir.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2017 yılında %67 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2018 yılında %75 olarak gerçekleşmiştir.

### Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



### Temel Ekonomik Göstergeler

|                                                | 2000   | 2010    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    |
|------------------------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %              | 6,6    | 8,5     | 6,1     | 3,2     | 7,5     | 2,8     |
| GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL               | 171    | 1.160   | 2.339   | 2.609   | 3.111   | 3.724   |
| GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$               | 272    | 772     | 862     | 863     | 853     | 789     |
| NÜFUS, Bin Kişi, Yıl Ortası                    | 64.269 | 73.142  | 78.218  | 79.278  | 80.313  | 81.407  |
| KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$          | 4.229  | 10.560  | 11.019  | 10.883  | 10.616  | 9.693   |
| İHRACAT (F.O.B.), Milyon \$                    | 27.775 | 113.883 | 143.839 | 142.530 | 156.993 | 167.923 |
| İHRACAT/GSYH, %                                | 10,2   | 14,7    | 16,7    | 16,5    | 18,4    | 21,3    |
| İTHALAT (C.I.F.), Milyon \$                    | 54.503 | 185.544 | 207.234 | 198.618 | 233.800 | 223.047 |
| İTHALAT/GSYH, %                                | 20,1   | 24,0    | 24,0    | 23,0    | 27,4    | 28,3    |
| İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (%)         | 51,0   | 61,4    | 69,4    | 71,0    | 67,1    | 75,3    |
| TURİZM GELİRLERİ, Milyar \$                    | 7,6    | 22,6    | 26,6    | 18,7    | 22,5    | 25,2    |
| DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$ | 1,0    | 9,1     | 19,3    | 14,0    | 11,6    | 13,0    |
| CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %                  | -3,7   | -6,1    | -4,5    | -3,8    | -5,6    | -3,4    |
| İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %                      |        | 46,5    | 51,3    | 52,0    | 52,0    | 53,2    |
| İŞSİZLİK ORANI, %                              |        | 11,1    | 10,3    | 10,9    | 10,9    | 11,0    |
| İSTİHDAM ORANI, %                              |        | 41,3    | 46,0    | 46,3    | 47,1    | 47,4    |
| TÜFE (2003=100), Yıllık Ortalama, Yüzde Artış  |        | 8,6     | 7,7     | 7,8     | 11,1    | 16,3    |

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2019)

## Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2019'un ikinci çeyreğinde %1,5 oranında daralmıştır.

2003-2018 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

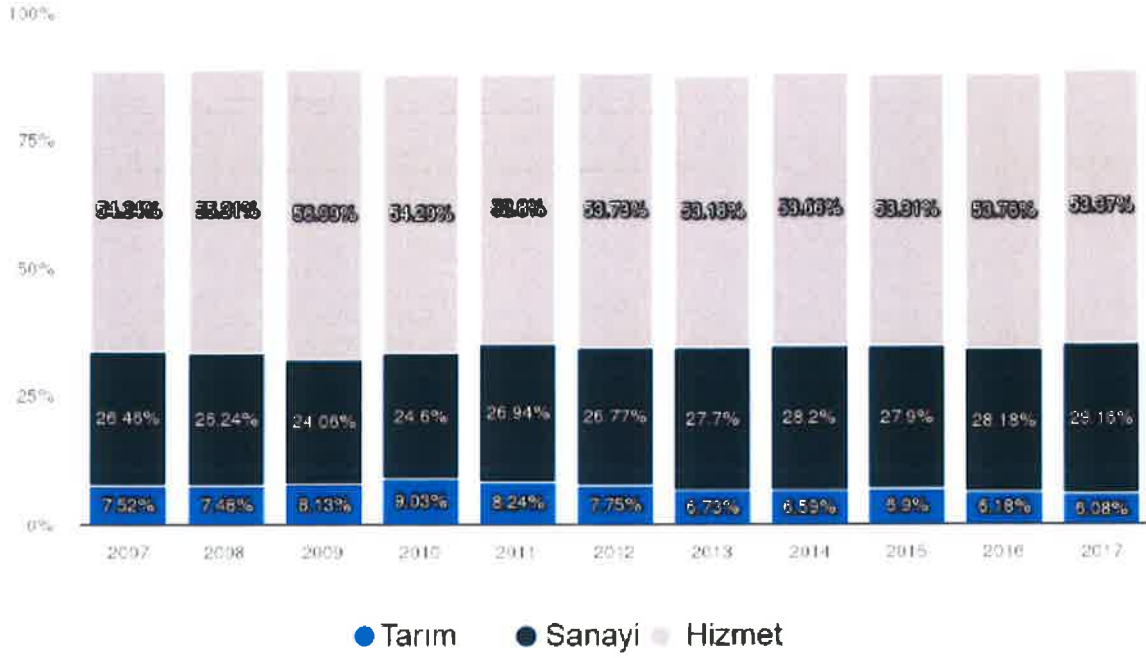
## IMF 2019 Büyüme Tahminleri:

| Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%) |      |       |              |     |          |       |           |     |         |
|---------------------------------------------------------|------|-------|--------------|-----|----------|-------|-----------|-----|---------|
|                                                         |      | Dünya | Avro Bölgesi | ABD | Brezilya | Rusya | Hindistan | ÇHC | Japonya |
| IMF                                                     | 2018 | 3.6   | 1.9          | 2.9 | 1.1      | 2.3   | 6.8       | 6.6 | 0.8     |
|                                                         | 2019 | 3.0   | 1.2          | 2.4 | 0.9      | 1.1   | 6.1       | 6.1 | 0.9     |
|                                                         | 2020 | 3.4   | 1.4          | 2.1 | 2.0      | 1.9   | 7.0       | 5.8 | 0.5     |
| OECD                                                    | 2018 | 3.6   | 1.9          | 2.9 | 1.1      | 2.3   | 6.8       | 6.6 | 0.8     |
|                                                         | 2019 | 2.9   | 1.2          | 2.3 | 0.8      | 1.1   | 5.8       | 6.2 | 1.0     |
|                                                         | 2020 | 2.9   | 1.1          | 2.0 | 1.7      | 1.6   | 6.2       | 5.7 | 0.6     |
| Dünya Bankası                                           | 2018 | 3.0   | 1.8          | 2.9 | 1.1      | 2.3   | 7.2       | 6.6 | 0.8     |
|                                                         | 2019 | 2.6   | 1.2          | 2.5 | 1.5      | 1.2   | 7.5       | 6.2 | 0.8     |
|                                                         | 2020 | 2.7   | 1.4          | 1.7 | 2.5      | 1.8   | 7.5       | 6.1 | 0.7     |

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2019)

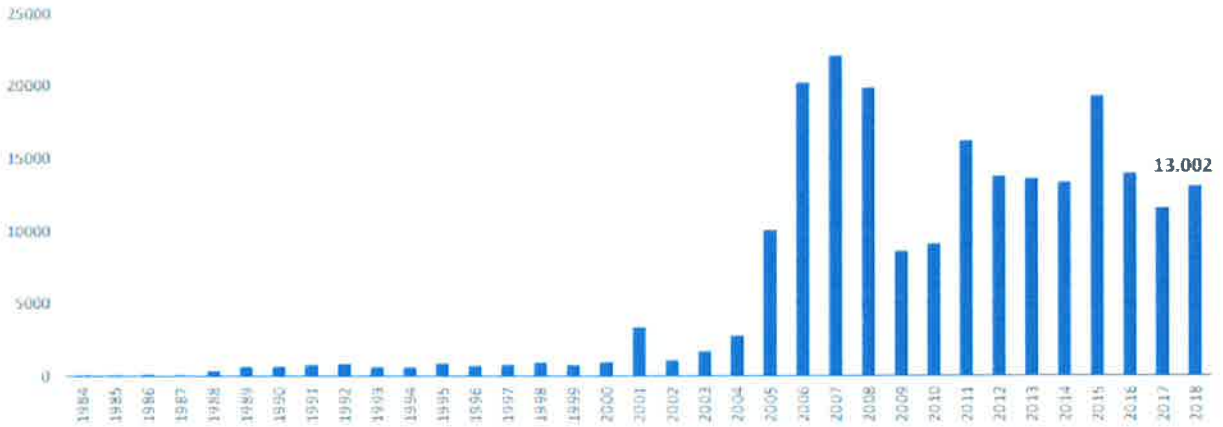


Türkiye: Sektörlerin GSYH İçerisindeki Payı (2007-2017)



Tablo Kaynak: TÜİK

Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2019)

### **12.3. 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.

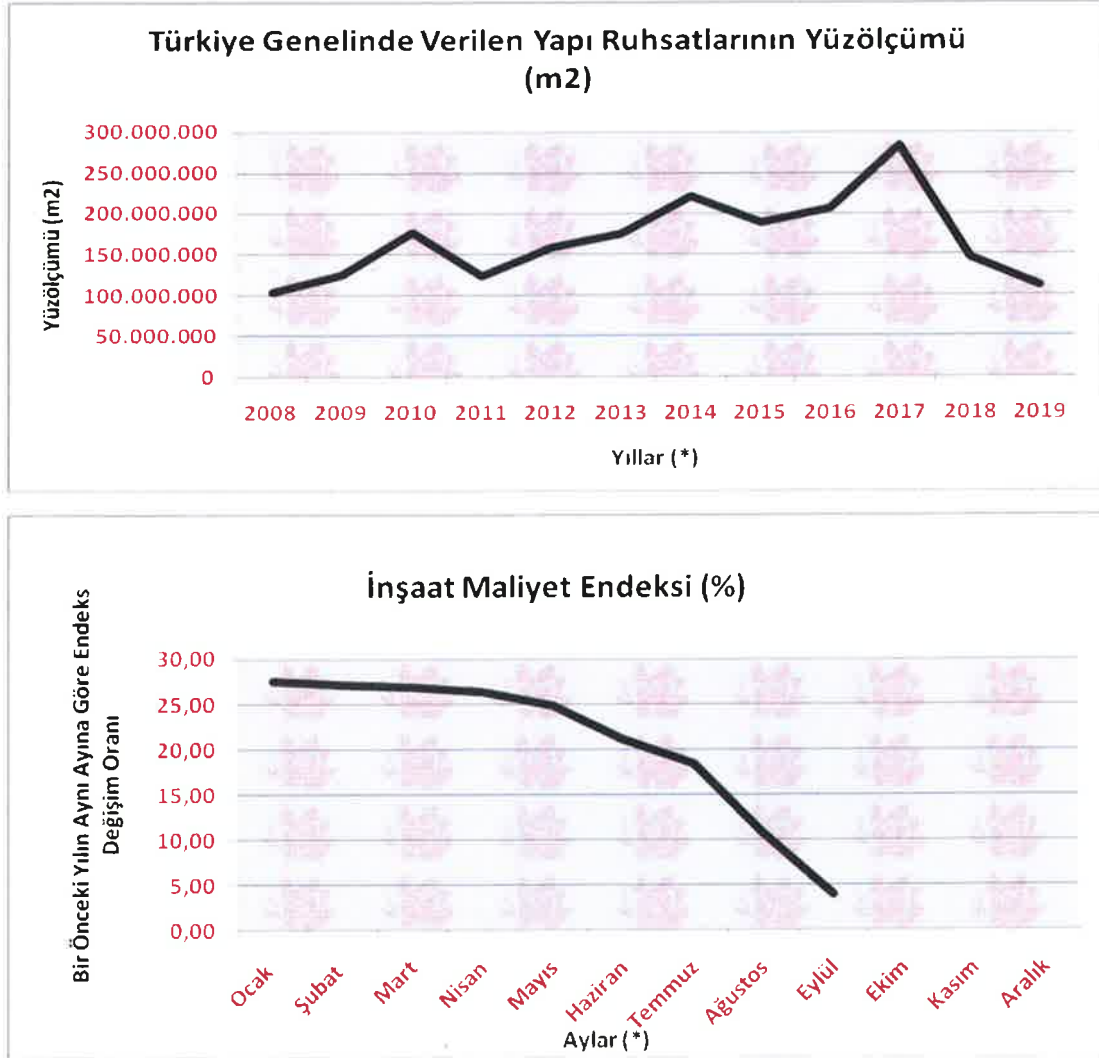
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur. Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek

olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK, 2019 yılı verisi 9 aylıktır.

Bütün bunlara rağmen İstanbul gibi metropol kentlerde hayata geçirilen ve proje aşamasında olan büyük altyapı yatırımlarının yanı sıra büyükşehirlerin sürekli artan nüfusu kentsel rantı hala canlı tutmakta, doğru bir planlamayla arz-talep dengesi ve fiyatlamasının optimal olduğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2019 Haziran sonu itibariyle satılan toplam konut adedinin %4'ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.

## 12.4. 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       |
| <b>2012/2013</b> | 28.177                 | 16.083        | 5.426.529                 | 5.402.692        | 261.497                    | 269.759        |
| <b>2013/2014</b> | 27.461                 | 16.047        | 5.390.591                 | 5.296.380        | 267.171                    | 280.804        |
| <b>2014/2015</b> | 26.339                 | 15.857        | 5.230.878                 | 4.754.540        | 273.058                    | 273.049        |
| <b>2015/2016</b> | 25.133                 | 15.787        | 5.128.664                 | 4.595.342        | 277.053                    | 291.392        |
| <b>2016/2017</b> | <b>24.249</b>          | <b>16.474</b> | <b>4.756.977</b>          | <b>5.089.203</b> | <b>275.047</b>             | <b>296.594</b> |

**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      |
| <b>2012/2013</b> | 992                         | 904          | 167 381        | 164 294        | 20.546          | 18.926        |
| <b>2013/2014</b> | 1.071                       | 972          | 184 325        | 182 019        | 21.273          | 21.459        |
| <b>2014/2015</b> | 1.205                       | 1.111        | 203 272        | 208 424        | 22.194          | 23.016        |
| <b>2015/2016</b> | 1.389                       | 1.555        | 232.039        | 278.089        | 25.908          | 31.288        |
| <b>2016/2017</b> | <b>1.274</b>                | <b>1.414</b> | <b>213.183</b> | <b>287.928</b> | <b>23.473</b>   | <b>29.398</b> |

**Özel Ortaöğretimde Okul, Öğrenci ve Öğretmen Sayıları**

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



### 13. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu 858 ada, 3 nolu parsel 12.131,79 m<sup>2</sup> 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.

### 14. 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.

## 15. DEĞERLENDİRME

### 15.1. 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,
- 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.

## 16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

### **16.2. Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığına teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

### 16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:



- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

## 17. 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)

### 17.1. 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 : 212 663 44 17)**

Basınekspres ekspres yoluna yakın mesafede konumlu 2.436 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Eğitim Tesisi İmarlı parsel 14.000.000,-TL bedelle satılıktır. (5.747,-TL/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 2: (Emlak Ofisi : 212 472 72 20)**

Küçükçekmece Halkalı’da konumlu 3.750 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Özel Eğitim Tesisi İmarlı parsel 20.000.000,-TL bedelle satılıktır. (5.333,-TL/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 3: (Emlak Ofisi: 212 550 81 81)**

Tem Otoyolu’na cepheli 2.276 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, (MİA İmarlı –E:2,00) Eğitim Tesisi yapılabilir parsel 22.500.000,-TL bedelle satılıktır. (9.885,-TL/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 4: (Emlak Ofisi : 212 240 24 24)**

Beylikdüzü’nde konumlu 6.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Özel Eğitim Tesisi İmarlı parsel 60.000.000,-TL bedelle satılıktır. (9.231,-TL/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 5: (Emlak Ofisi : 212 450 10 10)**

Mahmutbey MİA bölgesinde konumlu 4.608 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, E:2,00, Eğitim Tesisi yapılabilir MİA imarlı arsa 42.000.000,-TL bedelle satılıktır. (9.115,-TL/m<sup>2</sup>)

### 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 |                         |                              |                              |                  |                              |                                         |                              |                  |                              |                  | 5.920                  |
|           |                         | Düzeltilme Oranı             | Düzeltilme Yansıtılmış Değer | Düzeltilme Oranı | Düzeltilme Yansıtılmış Değer | Düzeltilme Oranı                        | Düzeltilme Yansıtılmış Değer | Düzeltilme Oranı | Düzeltilme Yansıtılmış Değer | Düzeltilme Oranı |                        |
| Emsal 1   | 5.747                   | -15%                         | 4.885                        | 10%              | 5.373                        | 0%                                      | 5.373                        | 10%              | 5.911                        | 5%               | 5911                   |
| Emsal 2   | 5.333                   | -15%                         | 4.533                        | 10%              | 4.986                        | 0%                                      | 4.986                        | 10%              | 5.485                        | 5%               | 5485                   |
| Emsal 3   | 9.885                   | -15%                         | 8.402                        | 10%              | 9.242                        | -30%                                    | 6.470                        | -5%              | 6.146                        | -40%             | 6146                   |
| Emsal 4   | 9.231                   | -15%                         | 7.846                        | 5%               | 8.239                        | -30%                                    | 5.767                        | 5%               | 6.055                        | -35%             | 6055                   |
| Emsal 5   | 9.115                   | -15%                         | 7.748                        | 5%               | 8.135                        | -30%                                    | 5.695                        | 5%               | 5.979                        | -35%             | 5979                   |

### Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle konu taşınmazın arsa m<sup>2</sup> birim değeri için 5.920,-TL/m<sup>2</sup> kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre parselin değeri;

12.131,79 m<sup>2</sup> x 5.920,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  **71.820.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

## 17.2. 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 38'de tablo halinde sunulmuştur.

### Emsal Bilgileri

#### Satılık Eğitim Tesisleri:

- Emsal 1 : (Emlak Ofisi: 212 592 78 18)**

Başakşehir, Başak Mahallesi'nde yer alan, 3.800 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsada konumlu 9.500 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 5 katlı okul binası 38.000.000,-TL bedelle satılıktır. **(4.000,-TL/m<sup>2</sup>)**

- Emsal 2 : (Emlak Ofisi: 212 470 81 81)**

Halkalı'da yer alan, 1.800 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsada konumlu 4.500 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 8 katlı kolej 20.000.000,-TL bedelle satılıktır. **(4.444,-TL/m<sup>2</sup>)** (Aylık: 90.800,-TL kira geliri vardır.)

- Emsal 3 : (Emlak Ofisi: 212 669 59 54)**

Beylikdüzü Barış Mahallesi'nde yer alan 8 katlı 11.000 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 44 derslik, 1.000 öğrenci kapasiteli eğitim tesisi 35.000.000,-TL bedelle satılıktır. **(3.182,-TL/m<sup>2</sup>)**

- Emsal 4 : (Emlak Ofisi: 212 397 07 17)**

Esenyurt Orhangazi Mahallesi'nde yer alan 6 katlı 6.000 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 27 derslik, 692 öğrenci kapasiteli eğitim tesisi 32.000.000,-TL bedelle satılıktır. **(5.333,-TL/m<sup>2</sup>)**

- Emsal 5 : (Emlak Ofisi: 212 852 31 17)**

Esenyurt Akevler Mahallesi'nde yer alan 6 katlı 5.400 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 27 derslik, 1.200 öğrenci kapasiteli eğitim tesisi 30.250.000,-TL bedelle satılıktır. **(5.400,-TL/m<sup>2</sup>)**

### Emsal Analizi

|           | Birim Satış Fiyatı (TL) | Pazarlıklı Birim Fiyatı (TL) |                              | Alan Düzeltmesi  |                              | Bina Yaşı        |                              | Konum            |                              | Toplam Düzeltme  | Düzeltilmiş Değer (TL) |
|-----------|-------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|------------------------------|------------------|------------------------------|------------------|------------------------------|------------------|------------------------|
| Konu Mülk |                         |                              |                              |                  |                              |                  |                              |                  |                              |                  | 4.270                  |
|           |                         | Düzeltilme Oranı             | Düzeltilme Yansıtılmış Değer | Düzeltilme Oranı | Düzeltilme Yansıtılmış Değer | Düzeltilme Oranı | Düzeltilme Yansıtılmış Değer | Düzeltilme Oranı | Düzeltilme Yansıtılmış Değer | Düzeltilme Oranı |                        |
| Emsal 1   | 4.000                   | -15%                         | 3.400                        | -15%             | 2.890                        | 0%               | 2.890                        | 20%              | 3.468                        | -10%             | 3468                   |
| Emsal 2   | 4.444                   | -15%                         | 3.777                        | -15%             | 3.211                        | 0%               | 3.211                        | 25%              | 4.013                        | -5%              | 4013                   |
| Emsal 3   | 3.182                   | -15%                         | 2.705                        | -5%              | 2.569                        | 0%               | 2.569                        | 25%              | 3.212                        | 5%               | 3212                   |
| Emsal 4   | 5.333                   | -15%                         | 4.533                        | -15%             | 3.853                        | 0%               | 3.853                        | 40%              | 5.394                        | 10%              | 5394                   |
| Emsal 5   | 5.400                   | -15%                         | 4.590                        | -15%             | 3.902                        | 0%               | 3.902                        | 35%              | 5.267                        | 5%               | 5267                   |

| ARSA 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 İnşaat Maliyeti        | 24.263,58                      | 1.700,00                | 41.248.086,00 |
| KAKS                                | 2,00                  | Satılamayan İnşaat 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)        |                                |                         |               |
| 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                          | 4.270,00                       | 212.391.247,53          |               |
|                                     |                       |                                    |                                | 0,00                    |               |
|                                     |                       |                                    |                                | 0,00                    |               |
|                                     | Toplam İnşaat Alanı   | 49.740,34                          | Toplam Hasılat (İndirgenmemiş) | 212.391.247,53          |               |
| Toplam Hasılat (İndirgenmemiş) (TL) | 212.391.247,53        | Toplam Hasılat (İndirgenmiş ) (TL) |                                | 153.452.676,34          |               |
| Girişimci Kar Oranı                 | %20                   | Toplam İnşaat Maliyeti (TL)        |                                | 67.386.027,56           |               |
| Enflasyon Oranı                     | 0,15                  | Girişimci Karı (TL)                |                                | 17.213.329,76           |               |
| Proje Süresi (Yıl)                  | 2                     | Arsa Değeri (TL) (Yuvarlanmış)     |                                | 68.853.319,03           |               |
|                                     |                       | Arsa Birim Değeri (TL)             |                                | 5675                    |               |

(\*) Birim inşaat maliyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2019 yılı Yapı Yaklaşık Maliyetleri listesindeki Temel Eğitim Okulları-3B grubu birim maliyet değeri (1.210,-TL/m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> birim değeri 5.675,-TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır.

### Buna göre parselin değeri;

12.131,79 m<sup>2</sup> x 5.675,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  **68.850.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

## 18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

### 18.1. 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                                          | 71.820.000        |
| GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI                                              | 68.850.000        |

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 71.820.000 TL olarak belirlenmiştir.

### 18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizi çalışması yapılmamıştır.

### 18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

### 18.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

### 18.5. 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.



**18.6. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

**18.7. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi**

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

**18.9. Yasal Gereklilerin 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 lejantının Ticaret+Hizmet alanı olarak değiştirilmesi yönünde plan tadilatı teklifleri sunulduğu tespit edilmiştir.

**18.10. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (b), (c) ve (r) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

r) (Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

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

## 19. 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**,

**71.820.000,-TL** (Yetmişbirmilyonsekizyüzymibin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

$(71.820.000,-TL \div 6,6621 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{10.780.000,-USD})$

$(71.820.000,-TL \div 5,9400 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{12.091.000,-Euro})$

(\*) 31.12.2019 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 6,6621 TL; 1,- USD = 5,9400 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazın KDV dahil toplam değeri 84.747.600,-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. 07 Ocak 2020

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2019)

Saygılarımızla,

**LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

### Eki:

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



**Kıvanç KILVAN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 400114)

**Ercan MEŞE**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 406154)