

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

**Başakşehir / İSTANBUL**

**(3 Adet Parsel)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**TORUNLAR**  **GYO**

**Rapor No: 2018 / 389**

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ .....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ .....	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....	5
5.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	6
6.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR .....	7
7.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI .....	8
7.1.	TAPU KAYITLARI.....	8
7.2.	TAPU TAKYİDATI .....	8
7.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	8
8.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	9
8.1.	İMAR DURUMU .....	9
8.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	13
8.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR .....	13
8.4.	YAPI DENETİM FİRMASI .....	13
8.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM .....	13
9.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU .....	14
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ .....	14
9.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	15
9.2.1.	İSTANBUL İLİ: .....	15
9.2.2.	BAŞAKŞEHİR İLÇESİ: .....	18
9.3.	ULAŞIM .....	18
9.4.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	19
9.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	19
1.1.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	21
10.	AÇIKLAMALAR .....	22
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	22
12.	DEĞERLENDİRME .....	23
13.	FİYATLANDIRMA.....	23
13.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	24
13.2.	ALTBÖLÜMLER GELİŞTİRME TEKNİĞİ .....	26
14.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ .....	27
14.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	27
14.2.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	27
14.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	27
14.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	27
14.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	27
14.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	27
14.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	27
14.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	27
14.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	27
15.	SONUÇ.....	28

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Kayabaşı Mah., 104 ada 1 ve 3 parseller ile 118 ada 1 parsel <b>Başakşehir / İstanbul</b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	19 Kasım 2018 tarih ve 951 – 2018/046 no ile
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2018
<b>RAPOR TESLİM TARİHİ</b>	08 Ocak 2019
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	3 Adet Parsel
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Tam mülkiyet
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 104 ada 1 ve 3 parseller ile 118 ada 1 parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>	14.01.2009 tarihli TOKİ Başkanlık Oluru ile 'Gecekondu Önleme Bölgesi' ilan edilen alan içerisinde; 118 ada 1 parsel ile 104 ada 3 parselin tamamı, 104 ada 1 parsel ise kısmen 6306 sayılı Kanun kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makamınının 26.10.2015 tarihli 17685 sayılı olurları ile onaylanan yeniden düzenlenen alan sınırı içinde 'Rezerv Yapı Alanı'nda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen <b>3 adet parselin</b> pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ'NDE YER ALAN 104 ADA 1 VE 3 NOLU PARSELLER İLE 118 ADA 1 NOLU PARSELİN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>64.785.000,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Cem GÜL (SPK Lisans Belge No: 409934)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>								
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Kayabaşı Mah., 104 ada 1 ve 3 parseller ile 118 ada 1 parsel <b><u>Başakşehir / İstanbul</u></b>								
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	19 Kasım 2018 tarih ve 951 - 2018/046 no ile								
<b>MÜŞTERİ NO</b>	951								
<b>RAPOR NO</b>	2018/389								
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2018								
<b>RAPOR TESLİM TARİHİ</b>	08 Ocak 2019								
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen <b>3 adet parselin</b> pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.								
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.								
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114  Cem GÜL - Değerleme Uzmanı Lisans No: 4099345								
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	<table border="1"><tr><td><b>RAPOR TARİHİ</b></td><td>05.01.2018</td></tr><tr><td><b>RAPOR NUMARASI</b></td><td>2017/569</td></tr><tr><td><b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b></td><td>Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)</td></tr><tr><td><b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b></td><td>53.230.000</td></tr></table>	<b>RAPOR TARİHİ</b>	05.01.2018	<b>RAPOR NUMARASI</b>	2017/569	<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)	<b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b>	53.230.000
<b>RAPOR TARİHİ</b>	05.01.2018								
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2017/569								
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)								
<b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b>	53.230.000								

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

## 5. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

## 6. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, deprensellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

## 7.TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

### 7.1. Tapu kayıtları

<b>SAHİBİ</b>	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	İstanbul-Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	Kayabaşı
<b>MEVKİİ</b>	Resneli Çiftliği
<b>PAFTA NO</b>	248DP3B

Ek Tablo:

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	NİTELİĞİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ
104	1	20.443,50	Arsa	10049	21	2066	05.05.2008
104	3	15.284	Arsa	10049	21	2068	05.05.2008
118	1	25.105,70	Arsa	10049	22	2115	05.05.2008

### 7.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 25.12.2018 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- 775 Sayılı Kanun'a Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ). 27.06.2012 / 7298.
- Diğer (Konusu: Rezerv Yapı Alanında Kalmıştır.) Tarih: 06.05.2013 Sayı:1069. Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğü 13.05.2013 tarih ve 7064 yevmiye no.

### 7.3. Takyidat Açıklamaları

Sermaye Piyasası'nın 28 Mayıs 2013 tarihli tebliği'nin yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar başlığı altında yer alan 22 maddesinin (C) bendinde "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, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Taşınmaz üzerinde yer alan 'Gecekondu Önleme Bölgesi ve Rezerv Yapı Alanında Kalmıştır' beyanları taşınmazların alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir. Bu sebeple taşınmazların GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

LOTUS  2018 189

TORUNLAR TİGYO



## 8. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 8.1. İmar Durumu

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu parsellerin, 13.02.2008 tasdik tarihli Küçükçekmece-Kayabaşı Kentsel Gelişme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kaldıkları; 104 ada 1 parsel sayılı taşınmazın kısmen "Konut Alanında", kısmen "Park Alanında" kısmen de "Yol" da; 104 ada 3 parsel sayılı taşınmazın kısmen "Konut Alanında" kısmen "Yol"da; 118 ada 1 parsel sayılı taşınmazın ise kısmen "Konut Alanında", kısmen "Ortaöğretim Tesis Alanında" kısmen "İlköğretim Tesis Alanında" kısmen de "Yol" da kaldığı öğrenilmiştir. Rapora konu taşınmazlar 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanında" kalmaktadır.

Konu gayrimenkuller ile ilgili Başakşehir Belediyesi ile Tapu ve Kadastro müdürlüğünde yapılan araştırmalarda gayrimenkullerin Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine geçmeden önce yapılan uygulama neticesinde %27 DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) ve %8 KOP (Kamulaştırma Ortaklık Payı) olmak üzere toplam %35 oranında kesinti yapıldığı öğrenilmiştir.

13.02.2008 onaylı U.İ.P plan notunun 17. maddesinde belirtildiği gibi "Planlama alanında İmar Kanunu 18. Maddesi ve 2981/ 3290 sayılı kanun Ek-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır. İmar uygulaması iki etap halinde yapılacak olup etap sınırları planda gösterilen etap ayırım hattıdır. Uygulama sınırı plan sınırındır. Minimum ifraz şartı 5000 m<sup>2</sup>'dir." Hükümleri doğrultusunda, 2. Etap sınırları içerisinde İmar kanununun 18. Maddesi ve 2981/ 3290 sayılı kanunun Ek-1 maddesi şartlarına göre İmar Uygulaması yapılmadan herhangi bir işlem yapılmamaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü' nün 25.11.2015 tarih ve 19100 sayılı yazılarında, Rezerv Yapı Alanlarında yeniden düzenlenen alan sınırının Bakanlık Makamı' 27 Rapor No: 2016-019-GYO-005'nin 19.11.2015 tarihli ve 18736 sayılı olurları ile onaylandığı bildirilmiş olup, bahse konu taşınmazlar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. Maddesinin (1) numaralı fıkrasının © bendi kapsamında "Rezerv Yapı Alanında" kalmaktadır.

İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü' nün 15.02.2013 tarih ve 15527817-8749 sayılı yazısında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen alanların kamulaştırılmasına dair 24.01.2013 tarih ve 1514 sayılı Bakanlık oluru alındığı belirtilmektedir.

İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü' nün 15.02.2013 tarih ve 15527817-8749 sayılı yazısında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen alanların kamulaştırılmasına dair 24.01.2013 tarih ve 1514 sayılı Bakanlık oluru alındığı belirtilmektedir.

LOTUS  2018 003

TORUNLAR GYO

**Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında 6306 sayılı Kanun'a** (R.G. Tarihi: 31.05.2012, Sayısı: 28309) **göre;**

**Rezerv Yapı Alanı:** Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları ifade eder.

Bakanlık; a) Riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya, b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya, c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye, ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye, d) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye, yetkilidir. (ç) bendinde belirtilen uygulamalar, 04/01/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabilir.

Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.

Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemeleri Bakanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

**6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'ne** (R.G. Tarihi: 15.12.2012, Sayısı: 28498) **göre;**

Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak planlarda alanın özelliğine göre; Afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması esastır.

Bakanlık; a) Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,

b) Riskli alan ve rezerv yapı alanındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.

Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe belediyelerince hazırlanan imar planı teklifleri hakkında ilgili büyükşehir belediyesinin görüşü alınır. Büyükşehir belediyesinin onbeş gün içinde görüş vermemesi halinde, uygun görüş verilmiş sayılır.

Plan teklifleri; İdarece veya ilgililerince, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında kentsel tasarım projesi ile birlikte, riskli yapı veya yapıların bulunduğu parsellerde ise, Bakanlıkça talep edilmesi halinde kentsel tasarım projesi ile birlikte hazırlanır ve planlama alanı ile yakın çevresinin meri planları, mevcut durumu gösteren bilgi ve belgeler ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen plan teklifleri, aynen veya değiştirilerek onaylanır.

Konu gayrimenkuller ile ilgili Başakşehir Belediyesi'nden alınan bilgi doğrultusunda, parsellerin TOKİ'nin 18.madde uygulama alanı sınırları içerisinde kalması nedeniyle **5006 sayılı yasa ile değişik 3194 sayılı yasanın 18.maddesi ile ilgili düzenleme aşağıda sunulmuştur:**

#### **Arazi ve arsa düzenlemesi:**

Madde 18 – İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.

Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır. Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez. Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz. Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şüyuulanma sadece zemine ait olup, şüyuun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyuun giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur. Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatları olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerle ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

**İmar Yasasının 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında YÖNETMELİK ilgili maddesi aşağıda sunulmuştur.**

3194 sayılı İmar Yasasının 18. madde 2 ve 3. fıkraları 03.12.2003 tarihli ve 5006 sayılı Yasa ile değiştirilmiştir. Yapılan değişiklik ile; daha önce %35 olan DOP oranı %40'a çıkartılmıştır. Ayrıca daha önce DOP'tan oluşturulacak yerlerden olarak belirlenen cami yeri "ibadet yeri" olarak değiştirilmiş ve DOP'tan karşılanacak umumi hizmet sahasına "M.E.B.'na bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları" da eklenmiştir. 5006 sayılı Yasa ile yapılan değişiklik, bu Yönetmeliğin; 2/c, 2/h, 6/c, 11, 12, 31, 32 ve 33. maddelerine doğrudan işlenmiştir.

## **8.2. İmar dosyası incelemesi**

Taşınmazlar halihazırda boş durumda olup, Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde herhangi bir dosyaları bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

## **8.4. Yapı Denetim Firması**

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

Taşınmazlar boş arsa niteliğindedir.

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

### **8.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

#### **8.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri**

Taşınmazlar 05.05.2008 tarihinden bugüne Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde olup son 3 yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi yapılmamıştır.

### **8.5.2. Belediye Bilgileri**

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

Rapora konu taşınmazlar 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanında" kalmaktadır.

Bu sebepten dolayı parsellerin mevcut imar planındaki lejantı net bir anlam ifade etmemekte olup uygulama sonuçlandıktan sonra kesinleşmiş konumu, büyüklüğü, fonksiyonu ve yapılaşma hakkı belli olacaktır.

Taşınmazlar üzerinde yapı bulunmayan arsa olmaları nedeniyle imar bilgileri açısından GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

LOTUS  23.4.193

TORUNLAR  GYO

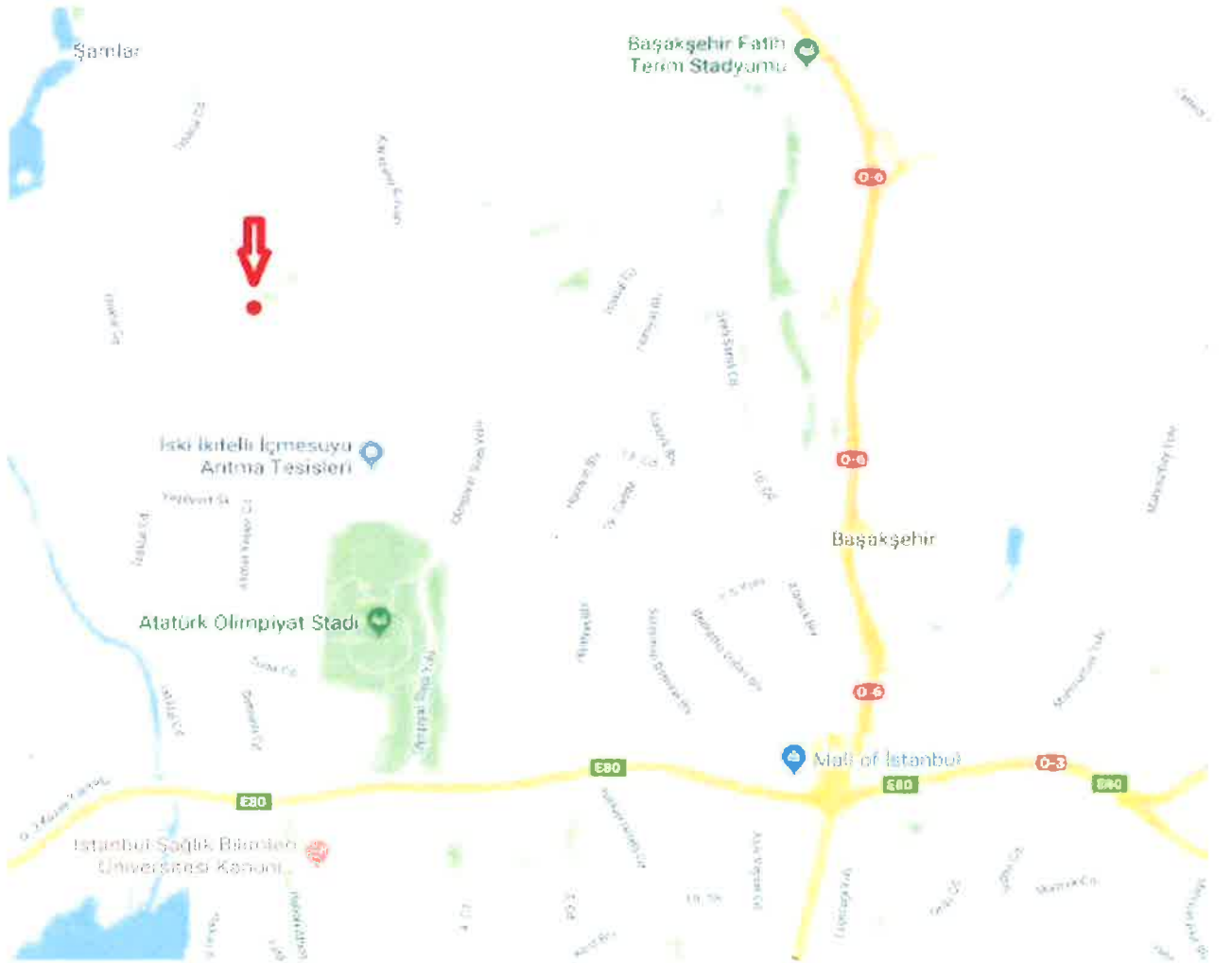
## 9.TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

### 9.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Resneli Çiftliği mevkiinde konumlu **104 ada 1 ve 3 nolu parseller ile 118 ada 1 nolu parseldir.**

Taşınmazların yakın çevresinde, Rumeliler Sitesi, KIPTAŞ Kayabaşı Konutları, Tekstil İşçileri Kooperatifi, TOKİ Kayabaşı 1. Etap Evleri, İSKİ Fatih Sultan Mehmet İçme Suyu Tasfiye Merkezi ve birçok konut projesi ile boş arsalar yer almaktadır.

Taşınmazlar, Kayabaşı mahalle içine 1,5 km. Atatürk Olimpiyat Stadyumuna 3,5 km., TEM otoyolu Kuzey yanyoluna 4,5 km., TEM otoyolu İkitelli-Başakşehir ayırımına (Basın Ekspres Yolu) ise yaklaşık 10 km. mesafededirler.



Konum Krokisi

## 9.2. Bölge Analizi

### 9.2.1. İstanbul İli:

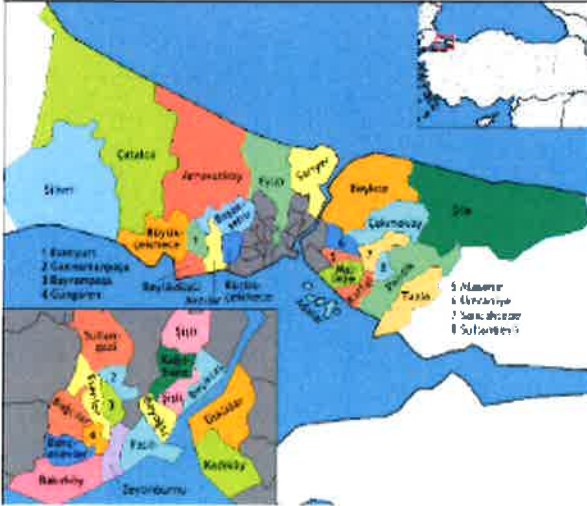
İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan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

2015 yılı itibariyle nüfusu 14.657.434 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 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

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

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

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

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, 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.

### 9.2.2. Başakşehir İlçesi:

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

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

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım 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 Kartal'a kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Resneli Çiftliği'nin içinde bulunduğu Sazlıdere vadisinde bitki çeşitliliği çok fazladır. İlçede Sazlıdere akarsuyu ve Ayamama deresi doğar, 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 uydKent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

### 9.3. Ulaşım

Taşınmazların yakın çevresinde çok sayıda konut sitesi olması sebebiyle ulaşım yolları düzgün olup gerek özel araçla gerekse toplu taşıma araçlarıyla ulaşılabilirliği kolaydır.

Taşınmazlara ulaşmak için TEM otoyolu Başakşehir-İkitelli ayrımını geçer geçmez (Ankara-İstanbul Yönü Mall Of İstanbul A.V.M. önü) sağ taraftan Atatürk Olimpiyat Parkı tabelasından girilir ve TEM kuzey yanyolu üzerinden devam edilir. Atatürk Olimpiyat Stadı ayrımından sağa girip stadı geçerek TOKİ Kayabaşı Konutları yolu takip edilir ve taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşılır.

#### 9.4. Dünya ekonomisine genel bakış

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

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

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

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

#### 9.5. 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 ila 2016 yıllarında da devam etmiştir.

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

## IMF 2018 Büyüme Tahminleri:

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

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

### 1.1.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

#### Tehditler:

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

#### Fırsatlar:

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

## 10. AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu 104 ada 1 nolu parsel **20.443,50 m<sup>2</sup>**; 104 ada 3 nolu parsel **15.284 m<sup>2</sup>**; 118 ada 1 nolu parsel ise **25.105,70 m<sup>2</sup>** yüzölçümlüdür.
- Konu gayrimenkuller ile ilgili Başakşehir Belediyesi ile Tapu ve Kadastro müdürlüğünde yapılan araştırmalarda gayrimenkullerin Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine geçmeden önce yapılan uygulama neticesinde %27 DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) ve %8 KOP (Kamulaştırma Ortaklık Payı) olmak üzere toplam %35 oranında kesinti yapıldığı öğrenilmiştir.
- Parseller birbirine bitişik konumda olup boş arazi niteliğindedirler.
- Hafif eğimli ve hafif engebeli bir topografik yapıya sahiptirler.
- 104 ada 1 parsel yamuk, 104 ada 3 parsel ise dikdörtgene yakın bir formdadır. 118 ada 1 parselin ise belirgin bir geometrik şekli bulunmamaktadır.
- Parsellerin sınırlarını çevreleyen belirleyici herhangi bir unsur (Tel, çit vs.) bulunmamaktadır.
- Henüz açılmamış imar yollarına cepheli olan parsellerin en yakın ulaşım yoluna mesafesi ~ 100 metredir.
- Parseller doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
- Bölgenin alt yapısı kısmen tamamlanmıştır.

## 11. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Parsellerin konumu, ulaşım kabiliyeti, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli ve rezerv yapı alanında kaldığı dikkate alındığında üzerlerinde "Toplu Konut" projesi geliştirilmesinin en uygun strateji olduğu düşünülmektedir.

## 12. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

### Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

#### Güçlü Yönler

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının mevcudiyeti,
- Yakın çevresinin yoğun konut yapılanmasına sahip olması,
- Parsellerin yüzölçümü büyüklükleri,
- TOKİ ya da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılacak planlama düşünüldüğünde geliştirilecek projeler kapsamında nitelikli kentsel alanların oluşacak olması.

#### Zayıf Yönler

- Halihazırda yapılaşmaya kapalı olmaları,
- Bölgede çok sayıda benzer boş arsa bulunması.

#### Fırsatlar

- Ana arterlere yakın olması ve kolay ulaşılabilir olması sebebiyle tercih edilebilir olması,
- Atatürk Havalanına yakınlığı,
- Yakınında Bahçelievler Belediyesi ve Kuyumcukent yer alması,
- İnşai çalışmaları devam eden Ataköy-Basın Ekspres-İkitelli Metro istasyonuna yakın olması.

#### Tehditler

- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk,
- Bölgedeki yeni projelere bağlı olarak rekabet koşullarının yaşanması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

## 13. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- Altbölümler Geliştirme Tekniği

### 13.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

#### Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

##### **Arsa Emsalleri:**

- **Emsal 1: (Emlak Ofisi: 533 704 01 07)**  
Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 8.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, konut imarlı olduğu belirtilen parsel 7.200.000,-TL bedelle satılıktır. (~900,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 2: (Emlak Ofisi: 532 704 22 29)**  
Taşınmazlara çok yakın bir bölgede, Kayaşehir TOKİ konutlarına çok yakın konumda yer alan, 6.094 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, konut imarlı olduğu belirtilen parsel 9.141.000,-TL bedelle satılıktır. (~1.500,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 3: (Emlak Ofisi: 532 704 22 29)**  
Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 8.300 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, konut imarlı olduğu belirtilen parsel 10.375.000,-TL bedelle satılıktır. (~1.250,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 4: (Emlak Ofisi: 532 528 26 42)**  
Taşınmazlara çok yakın bir bölgede, Kayaşehir TOKİ konutlarına çok yakın konumda yer alan, 12.925 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, konut imarlı olduğu belirtilen parsel 15.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~1.199,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 5: (Emlak Ofisi: 532 704 22 29)**  
Taşınmazlara çok yakın bir bölgede, Kayaşehir TOKİ konutlarına çok yakın konumda yer alan, 14.170 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, konut imarlı olduğu belirtilen parsel 21.255.000,-TL bedelle satılıktır. (~1.500,-TL/m<sup>2</sup>)



### **Konut Emsalleri:**

- **Emsal 1: (Emlak Ofisi: 542 815 85 18)**

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Bulvar İstanbul projesinde yer alan, 23 katlı bloğun 1.katında yer alan 154 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (söylenen), 3+1 daire 609.000,-TL bedelle aciliyetten satılıktır. **(3.955,-TL/m<sup>2</sup>)**

- **Emsal 2: (Emlak Ofisi: 543 380 69 60)**

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Evvel İstanbul projesinde yer alan, 11 katlı bloğun 1.katında yer alan 144 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (söylenen), 3+1 daire 610.000,-TL bedelle satılıktır. **(4.236,-TL/m<sup>2</sup>)**

- **Emsal 3: (Emlak Ofisi: 532 551 66 28)**

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Bulvar İstanbul Projesinde yer alan, 12 katlı bloğun 7. katında yer alan 155 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (söylenen), 3+1 daire 660.000,-TL bedelle satılıktır. **(4.258,-TL/m<sup>2</sup>)**

### **Emsal Analizi (Arsa)**

	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer		
<b>Konu Mülk</b>				<b>60.833,2 (Toplam)</b>		<b>Rezerv Yapı Alanı</b>					<b>1.065</b>
Emsal 1	900	-20%	720	5%	756	0%	756	5%	794	-10%	794
Emsal 2	1.500	-20%	1.200	5%	1.260	0%	1.260	0%	1.260	-15%	1260
Emsal 3	1.250	-20%	1.000	5%	1.050	0%	1.050	5%	1.103	-10%	1103
Emsal 4	1.199	-20%	959	0%	959	0%	959	0%	959	-20%	959
Emsal 5	1.500	-20%	1.200	0%	1.200	0%	1.200	0%	1.200	-20%	1200

### **Ulaşılan Sonuç**

Emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/ m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri
104	1	20.443,50	1.065	21.770.000
104	3	15.284	1.065	16.275.000
118	1	25.105,70	1.065	26.740.000
<b>TOPLAM</b>		<b>60.833,2</b>		<b>64.785.000</b>

### 13.2. 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 parsellerin imar durumu itibariyle konut/toplu konut projesi inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı kanaatine varılmış olup yapılabilecek bu proje ile ilgili varsayımlar aşağıda sıralanmıştır.

Toplam Arsa Alanı: 60.833,2 m<sup>2</sup>

Toplam İnşaat Alanı: 60.833,2 m<sup>2</sup> (13.02.2008 tarihli Uygulama İmar Planı'ndaki emsal değeri (E:1.00) kabul edilmiştir.)

Satışa Esas Toplam İnşaat Alanı: 73.000 m<sup>2</sup> (Emsal harici alan oranı %20 olarak kabul edilmiş olup, satılabilir toplam konut alanlarını ifade etmektedir.)

Yönetmeliğe uygun olarak yapılan yaklaşık hesaplarımız neticesinde emsal harici ~ 26.750 m<sup>2</sup> otopark, sığınak ve sosyal tesis alanı inşa edileceği öngörülmektedir.

Bu alanların dışında ~ 36.500 m<sup>2</sup> peyzaj ve açık otopark alanı ile 60.000 m<sup>2</sup> altyapı alanı yapılacağı düşünülmektedir.

**Projenin mali büyüklükleri ile ilgili varsayımlar ise şöyledir.**

Konut Alanları İçin Birim İnşaat Maliyeti: 1.600 TL/m<sup>2</sup>

Ortak Alanları İçin Birim İnşaat Maliyeti: 800 TL/m<sup>2</sup>

Peyzaj ve alt yapı birim maliyeti: 180 TL/m<sup>2</sup>

Konutlar İçin Ortalama Birim Satış Değeri: 4.030,-TL/m<sup>2</sup> (emsallerin satış fiyatları üzerinden %10 pazarlık payı düşülmüş olup kullanım alanlarının fazla beyan edildiği düşünülerek birim fiyat %8 kadar arttırılmıştır.)

Satış Karı : % 25

**Buna göre rapor konusu parselin değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.**

Arsa Değeri = A x (1- satış kârı) - B

A= Toplam Hasılat ; B= Toplam Maliyet

**Özet olarak rapor konusu parselin değeri;**

A= 73.000 m<sup>2</sup> x 4.030,-TL/m<sup>2</sup> ≈ 294.190.000,-TL

B= (73.000 m<sup>2</sup> x 1.600,-TL/m<sup>2</sup>) + (26.750 m<sup>2</sup> x 800,-TL/m<sup>2</sup>) +

(96.500 m<sup>2</sup> x 180,-TL/m<sup>2</sup>) ≈ 155.570.000,-TL olmak üzere

**Arsa değeri = 294.190.000,-TL x (1- 0,25) - 155.570.000,-TL ≈ 65.075.000,-TL**

olarak belirlenmiştir.

LOTUS  2013.185

TORUNLAR TİGYO

## 14. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

3 ADET PARSELİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	64.785.000
ALT BÖLÜMLER GELİŞTİRME TEKNİĞİ	65.075.000

Ancak 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 arsanın değeri **65.075.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

### 14.2. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar boş arsa durumunda olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

### 14.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Boş arazi değeri için emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan toplam tutar (64.785.000 TL) dikkate alınmıştır.

### 14.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

### 14.6. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

### 14.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 14.8. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul, boş arazi niteliğinde olduğundan imar mevzuatı açısından yapılması gereken herhangi bir yasal gereklilik ve alınması gerekli izin ve belgeler bulunmamaktadır.

### 14.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu Hükümlerine Aykırı Bir Durumu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Taşınmazlar, GYO portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer alabilir.

## 15. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **3 adet parselin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam değeri için;

**64.785.000,-TL** (Altmışdörtmilyonyediyüzseksenbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(64.785.000,-TL ÷ 6,0388 TL/USD (\*) ≅ **10.728.000,-USD**)

(64.785.000,-TL ÷ 5,2704 TL/Euro (\*) ≅ **12.292.000,-Euro**)

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

Taşınmazların KDV dahil (%18) toplam değeri 76.446.300,-TL dir.

**Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

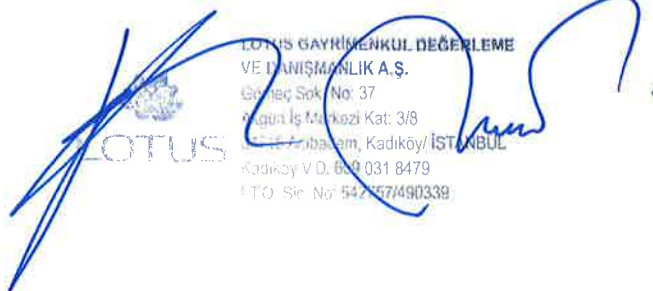
İşbu rapor, **Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2019

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2018)

Saygılarımızla,

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

  
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Gençlik Sok. No: 37  
Organ İş Merkezi Kat: 3/8  
Etiler Mahallesi, Kadıköy/ İSTANBUL  
Kadıköy V.D. 600 031 8479  
T.C. Sic. No: 542757/490339

### Eki:

- Uydü Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- İmar Durum Belgesi
- Takbis Belgesi
- Tapu suretleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi

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



**Cem GÜL**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 409934)

