

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	01.09.2010
Ekspertiz Tarihi	10.09.2010
Rapor Tarihi	17.09.2010
Değerleme Süresi	7 gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Arsanın pazar değeri ve bilgilendirme amaçlı olarak parsel üzerinde yapılması planlanan "Konsept Proje"nin inşa edilmesi durumundaki proje hissesine düşen arsa dahil pazar değeri

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER	
Adres	Hürriyet Mahallesi, D100 (E-5) Kuzey Yanyolu, 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parsel, Kartal / İSTANBUL
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Kavacık mahallesi, Pendik yolu mevkii, 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parsel
Maliki	Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Boş durumdadır.
Mevcut Kullanım	Boş durumdadır.
Kullanım Alanı	14.736,06 m ² (115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parselin alanı)
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. rapor – tapu kütüğü incelemesi)
İmar Durumu	Bkz. rapor – imar durumu
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Üzerinde; ofis, konut ve ticaret ünitelerini barındıran bir proje geliştirilmesidir.

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE KDV HARİÇ GAYRİMENKULÜN DEĞERİ		
Emsal Karşılaştırma	51.575.000,-TL	34.737.657,-USD
Gelir İndirgeme	53.152.000,-TL	35.800.000,-USD
Nihai Sonuç (Arsa)	51.575.000,-TL	34.737.657,-USD
Konsept Proje Değeri	68.420.000,-TL	46.083.384,-USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇINAR (SPK Lisans No: 400615)
DEĞERLEME UZMANI	Metin GÜRAY (SPK Lisans No: 401611)

İÇİNDEKİLER	SAYFA NO
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.1. Şirketi Bilgileri.....	5
2.2. Müşteri Bilgileri.....	5
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
3. DEĞERLEME HAKKINDA BİLGİLER VE UYGUNLUK BEYANI.....	6
3.1. Değer ve Pazar Değeri (Adil Piyasa Değeri) Tanımı.....	6
3.2. Geçerlilik Koşulları.....	6
3.3. Uygunluk Beyanı.....	7
3.4. Genel Varsayımlar.....	7
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR DURUM BİLGİLERİ.....	8
4.1. Mülkiyet Bilgileri.....	8
4.2. Takyidat Bilgileri.....	8
4.3. İmar Durumu Bilgileri.....	9
4.4. Proje, Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Yapı Denetim Bilgileri.....	10
4.5. Gayrimenkulün Parsel Bazında Yerinin Tespiti.....	11
4.6. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	11
4.6.1. Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	11
4.6.2. Belediye İncelemesi.....	12
4.6.3. Kadastro İncelemesi.....	13
4.7. Gayrimenkulün Şirket veya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınması/Bulunması Hakkında Görüş.....	13
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	13
5.1. Genel Veriler - Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler.....	13
5.2. Özel veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	14
5.2.1. İstanbul ili.....	14
5.2.2. Kartal İlçesi.....	15
6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER.....	18
6.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Özellikleri.....	18
6.2. Parselin Fiziksel Özellikleri.....	19
6.3. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Faktörler.....	19
7. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	20
7.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	20

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

7.2. Değerlemede Baz Alınan Veriler	20
7.3. Değerleme İşlemini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	20
7.4. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	21
7.4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	21
7.4.2. Maliyet Yaklaşımı.....	21
7.4.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	22
7.4.4. Değerlemede Kullanılacak Yöntemin Belirlenmesi.....	22
7.4.4.1. Pazar Değeri Tespiti.....	22
7.4.4.2. Parsel Üzerinde Yapılması Planlanan "Konsept Proje"nin İnşa Edilmesi Durumundaki Proje Hissesine Düşen Arsa Dahil Pazar Değeri Tespiti	23
7.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	23
7.5.1. Pazar Değerinin Tespitinde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	23
7.5.2. Parsel Üzerinde Yapılması Planlanan "Konsept Proje"nin İnşa Edilmesi Durumundaki Proje Hissesine Düşen Arsa Dahil Pazar Değeri Tespitinde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	24
7.6. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış/Kira Örneklerinin Tanım ve Satış/Kira Bedelleri	24
7.7. Taşınmazın Pazar Değerinin Tespiti	29
7.7.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç	29
7.7.2 Gelir İndirgeme Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç.....	31
7.8. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	33
8. PARSEL ÜZERİNDE YAPILMASI PLANLANAN "KONSEPT PROJE"NİN İNŞA EDİLMESİ DURUMUNDAKİ PROJE HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DAHİL PAZAR DEĞERİ TESPİTİ (BİLGİLENDİRME AMAÇLI)	34
9. SONUÇ	Error! Bookmark not defined.
10. EKLER.....	Error! Bookmark not defined.
11. ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	Error! Bookmark not defined.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Hürriyet Mahallesi, D100 (E-5) Kuzey Yanyolu, 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parsel, Kartal / İSTANBUL
TALEP TARİHİ	: 01.09.2010
DEĞERLEME TARİHİ	: 10.09.2010
RAPORUN TARİHİ	: 17.09.2010
RAPORUN NUMARASI	: 2010-DOĞUŞOTO-003
RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor, Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yakacık Mahallesi, Pendik yolu mevki, 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parselin pazar değeri ve <u>bilgilendirme amaçlı olarak</u> parsel üzerinde yapılması planlanan "Konsept Proje"nin inşa edilmesi durumundaki proje hissesine düşen arsa (10.860 m ²) dahil pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ	: 01.09.2010
DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN NUMARASI	: 2010-DOĞUŞOTO-003
RAPORU HAZIRLAYAN	: Metin GÜRAY – İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400611)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Hüseyin ÇINAR – İktisat Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400615)
RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI	: Söz konusu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Şirketi Bilgileri

ŞİRKET ÜNVANI	: Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Cumhuriyet Caddesi, No: 187, Sipahi Apartmanı, Kat: 6 Elmadağ – Şişli / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0212 296 40 33
TESCİL SİCİL NO	: 606938 / 554520
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 215.000,-TL
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri ile gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, gayrimenkullerle ilgili yatırım ve know-how sözleşmelerinin analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Müşteri Bilgileri

ŞİRKET ÜNVANI	: Doğu Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Maslak Mahallesi Ahi Evran Polaris Cad, No: 4 Maslak-Şişli/İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 262 676 95 26

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyüne alınması planlanan / portföyünde bulunan gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3. DEĞERLEME HAKKINDA BİLGİLER VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. Değer ve Pazar Değer (Adil Piyasa Değer) Tanımı

Değer:

Satın alınacak bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır. Değer gerçek bir veri olmayıp belirli bir değer tanımına göre belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın bir takdirinden ibarettir. Değerin ekonomik anlamdaki kavramı, değerlemenin yapıldığı tarihte malın sahibi veya hizmeti alan kişiye tahakkuk eden yararlar hakkında piyasanın görüşünü yansıtır.

Pazar Değer (Adil piyasa değer):

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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım/satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.

3.2. Geçerlilik Koşulları

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım/satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.3. Uygunluk Beyanı

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde şirketimiz çalışanlarından Değerleme Elemanı Nurettin KULAK bu raporun hazırlanmasında; saha çalışması ile resmî kurumlar ve emsal araştırmaları konularında mesleki yardımda bulunmuştur.

3.4. Genel Varsayımlar

- Ekspertiz tarihinden itibaren mülkte meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden sorumluluk taşınmaz.
- Mülkiyetin yetkin bir yönetimin elinde bulunması durumundaki en iyi kullanım analizi değerlendirilmesi yapılmıştır.
- Rapor ekinde sunulan ekler, sadece okuyucuyu bilgilendirmek amaçlı olup bu belgeler ile yasal bir işlem yapılamaz.
- Depreme karşı dayanıklılık, zemin altı işler ve binanın statik işleri uzmanlığımız dışında olup bu araştırmaların yetkin kişilerce yapılması gerekmektedir. Çalışmamız, herhangi bir yapısal sorun olmadığı varsayımı ile gerçekleştirilmiştir.
- Piyasa araştırmaları güncel olup, yüzyüze pazarlık usulü yapılan görüşmelerde veya kitle iletişim araçları kullanılmak suretiyle yapılmıştır. Piyasa araştırmalarındaki emsal değerler tarafımıza ifade edildiği kadarıyla doğrudur.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR DURUM BİLGİLERİ

4.1. Mülkiyet Bilgileri

SAHİBİ	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Kartal
MAHALLESİ	: Yakacık
MEVKİİ	: Pendik yolu
PAFTA NO	: 115
ADA NO	: 2690
PARSEL NO	: 83
NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 14.736,06 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 14004
CİLT NO	: 160
SAYFA NO	: 15790
TARİHİ	: 08.08.2008

4.2. Takyidat Bilgileri

İstanbul ili, Kartal ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 04.09.2010 tarihinde alınan şifahi bilgiye göre değerlemeye konu gayrimenkul üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmamakta olup, taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu öğrenilmiştir.

Beyanlar Bölümü:

- Dosyasında mevcut evrakı musbitesine göre teferruat şerhi. (22.10.1971 tarih ve 4 yevmiye no ile)
- Dosyasında mevcut evrakı musbitesine göre teferruat şerhi. (03.07.1972 tarih ve 2585 yevmiye no ile)
- Teferruat şerhi. (12.12.1977 tarih ve 11139 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- TEDAŞ lehine 147,17 m²'lik kısımda irtifak hakkı. (05.11.2002 tarih ve 8720 yevmiye no ile)

NOT-1: Beyanlar bölümünde bulunan bu şerhler, taşınmazın eski niteliği olan bahçeli kargir fabrika olduğu dönemde konulmuştur. Mülkiyet bilgilerinde de görüleceği üzere taşınmazın cinsi arsa olarak değiştirilmiş olup, mal sahibinin talebi üzerine beyanlar hanesinde yazan teferruat listeleri terkin edilebilecektir. Ayrıca hak ve mükellefiyetler bölümündeki şerh rutin bir uygulama olup herhangi bir kısıtlayıcı etkisi yoktur. Değerleme konusu gayrimenkulün satışına ve kiralanmasına veya üzerine ipotek tesis edilmesine ve devredilmesine engel bulunmamaktadır.

NOT-2: Mal sahibi Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. tarafından Kartal Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınacak Takyidat Yazısı tarafımıza bu değerlendirme raporunun hazırlanmasından sonra ibraz edilecektir.

4.3. İmar Durumu Bilgileri

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 04.09.2010 tarihinde yapılan şifahi incelemede rapor konusu 115 pafta, 2690 ada, 83 parselin 19.09.2006 tasdik tarihli ve 23.03.2008 tadilat tarihli, 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi İmar Planı paftasında "**Konut + Ticaret Alanı**" içerisinde yer almakta olduğu öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir.

- **TAKS (Taban Alanı Katsayısı) (*)**: 0,20 – 0,40
- **KAKS (Katlar Alanı Katsayısı) (*)**: 2,00
- **İnşaat Nizamı**: Ayrık nizam
- **Hmax**: Serbest.
- **Çekme mesafeleri**: Bina derinliği: max 30 m, ön bahçe mesafesi: 5 m, yan ve arka bahçe çekme mesafeleri: min 3 m.
- Ticaret + Konut alanları içerisinde toptan ve perakende ticaret ile hizmet fonksiyonu ve ileri teknoloji kullanan hizmet ağırlıklı endüstri yer alabilir.
- Tamamen ticaret+konut veya tamamen konut yapılabilir.
- Kat adedi verilen ticaret+konut blok yapılanmalarında kat adedi iptal edilerek TAKS değeri 0,20 – 0,40 arasında serbest bırakılmıştır.
- Ticaret alanlarında planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek, ayrık nizamda yapılanmak, ilgili yönetmeliklere uygun olmak koşulu ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim tesisleri hariç) yapılabilir.
- Ticaret+konut alanları içerisinde tiyatro, sinema, sergi salonu gibi kültürel etkinliklere yönelik fonksiyonlar yer alabilir.
- Ticaret+konut alanları içerisinde planın getirdiği yapılanma koşullarını geçmemek, ayrık nizamda yapılanmak koşulu ile "katlı otopark" yapılabilir.
- 12.02.2007 gün ve 2006/9140 sayılı onay gereği E-5 Karayolu'ndan ön bahçe mesafesi 10 m. çekilecektir.
- 15.05.2008 tarih ve 030902007949/65947 sayılı İSKİ yazısı gereğince derenin ihdası uygun görülmemiş olup, bu kısmın imar planlarında yol veya yeşil alan olarak ayrılması belirtilmiştir.

(*) **TAKS (Taban Alanı Katsayısı)**: Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.

KAKS (Katlar Alanı Katsayısı): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

NOT: Mal sahibi Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. tarafından Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınacak olan İmar Durumu Yazısı tarafımıza bu değerlendirme raporunun hazırlanmasından sonra ibraz edilecektir.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında 23.09.2009 tarihinde imzalanan protokolde (Bkz. Ekler: Protokol) aşağıdaki notlar belirtilmiştir.

- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca yapımına başlanan Kadıköy – Kartal Metrosunun Kartal – Kaynarca uzatma hattı üzerinde yer alan Yakacık Metro İstasyonu için Doğuş'un sahip olduğu Kartal, Yakacık bölgesi, 115 pafta, 2690 ada, 83 parsel no'lu 14.736,06 m² yüzölçümlü arsada bedelsiz daimi irtifak hakkı tesis edilecek alanların belirlenecek ve Doğuş'un mülkiyet ve imara ilişkin hakları güvenceye alınacaktır.
- Doğuş'un sahip olduğu Kartal, Yakacık bölgesi, 115 pafta, 2690 ada, 83 parsel no'lu 14.736,06 m² yüzölçümlü arsada ekli proje ve vaziyet planlarında belirlendiği gibi bedelsiz daimi irtifak hakkı yer üstü ve yeraltında tesis edilecektir.
- Doğuş'un sahip olduğu Kartal, Yakacık bölgesi, 115 pafta, 2690 ada, 83 parsel no'lu 14.736,06 m² yüzölçümlü arsanın yer altında sadece istasyon yapısı 1.478 m² olarak belirtilen kısmı ile yerüstünde sadece 206 m² yüzölçümlü kısmında vaziyet gösterilen metro giriş yapıları, merdivenleri, giriş – çıkış yaya yolları ve havalandırma bacaları kısmı için bedelsiz daimi irtifak hakkı tesis edilecektir.

4.4. Proje, Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Yapı Denetim Bilgileri

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde değerlemeye konu 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parsel için arşiv dosyası üzerinde 23.08.2010 tarihinde yapılan incelemede aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan proje bünyesinde yer alan A1 Blok, A2 Blok, B Blok ve yüzme havuzu ile ortak alanlar için 03.12.2008 tasdik tarihli mimari projelere istinaden 15.12.2009 tarihli ve 4-45 sayılı 4 adet yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan proje bünyesinde yer alan A1 Blok, A2 Blok, B Blok ve yüzme havuzu ile ortak alanlar için düzenlenmiş 25.03.2010 tasdik tarihli mimari projelere istinaden 31.03.2010 tarihli ve 1-94 sayılı 4 adet tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. (Bkz. ekler / yapı ruhsatları)
- Ancak mal sahibinden edinilen bilgiye göre son alınan tadilat ruhsatlarına ait projenin inşa edilmeyeceği, tadilat ruhsatlarına ait proje yerine parsel üzerine ofis bloğu ile

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

VW Showroom, Seat Showroom, Audi Showroom ve servis bölümü yapılarından oluşan **"Konsept Proje"**nin inşa edileceği bilgisi alınmıştır. Mal sahibi firma yetkililerinden; mimari projelerin çizim aşamasında olduğu ve en kısa sürede belediyeye yasal başvuruların yapılacağı bilgisi alınmıştır.

- **"Konsept Proje"** bünyesinde yer alan VW Showroom, Seat Showroom, Audi Showroom ve servis bölümü yapılarına ait planlan kapalı alan bilgileri ve konsept proje bilgileri rapor ekinde sunulmuştur.
- **Parselin üzerinde yeni geliştirilecek olan proje ile ilgili bilgiler mal sahibinden temin edilmiş olup, bu projeye ait mimari projelerin onaylanması ve yapı ruhsatlarının alınması durumunda değerlendirme raporunun yenilenmesi uygun olacaktır.**
- Arsanın pazar değerinin tespitinde kullanılacak olan "gelir indirgeme yöntemi"nde parsel üzerine inşa edilecek tadilat ruhsatlarına (31.03.2010 tarih ve 1-94 sayılı 4 adet ruhsat) istinaden düzenlenen mimari proje (25.03.2010 tasdik tarihli) dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün yapı denetim işlerini Yeni Kent Yapı Denetim Ltd. Şti. firması üstlenmiştir. Şirket; Kordonboyu Mahallesi, Hükümet Caddesi, No: 3, Daire: 17, Kartal - İstanbul adresinde hizmet vermekte olup telefon numarası; 0216 306 58 01'dir.

4.5. Gayrimenkulün Parsel Bazında Yerinin Tespiti

Değerleme konusu gayrimenkulün yerinin tespiti Kartal Kadastro Müdürlüğü'nde yapılmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

4.6.1. Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Kartal Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 23.08.2010 tarihinde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazın mülkiyetindeki değişikliklerin aşağıdaki şekilde olduğu tespit edilmiştir.

- Tapu kütüğünün 5257 no'lu sayfasında kayıtlı bulunan 15.639 m² alanlı ve vasfı "Bahçeli kargir fabrika" olan **115 pafta, 2690 ada, 66 no'lu parsel** Doğu Holding A.Ş. firması adına kayıtlı iken; 02.01.2008 tarih ve 8 yevmiye no ile şirket bölünmesi işlemi ile Doğu Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. adına tescil edilmiştir.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

- Daha sonra **115 pafta, 2690 ada, 66 no'lu parsel**'in 08.08.2008 tarih ve 13996 yevmiye no ile ifraz işlemi sonucu aşağıdaki parseller oluşmuştur.
 - Kartal Belediyesi adına kayıtlı, tapu kütüğünün 15785 no'lu sayfasında bulunan 25,12 m² alanlı, vasfı "Yol" olan, 115 pafta, 2690 ada, 66/A no'lu parsel. Bu parsel 08.08.2008 tarih ve 14046 yevmiye no ile kamuya devredilmek suretiyle kapatılmıştır.
 - Kartal Belediyesi adına kayıtlı, tapu kütüğünün 15786 no'lu sayfasında bulunan 77,93 m² alanlı, vasfı "Yol" olan, 115 pafta, 2690 ada, 66/B no'lu parsel. Bu parsel 08.08.2008 tarih ve 14046 yevmiye no ile kamuya devredilmek suretiyle kapatılmıştır.
 - Kartal Belediyesi adına kayıtlı, tapu kütüğünün 15787 no'lu sayfasında bulunan 525,31 m² alanlı, vasfı "Yol" olan, 115 pafta, 2690 ada, 81 no'lu parsel.
 - Kartal Belediyesi adına kayıtlı, tapu kütüğünün 15788 no'lu sayfasında bulunan 00,52 m² alanlı, vasfı "Yol" olan, 115 pafta, 2690 ada, 82 no'lu parsel.
 - Kartal Belediyesi adına kayıtlı, tapu kütüğünün 15789 no'lu sayfasında bulunan 274,06 m² alanlı, vasfı "Yol" olan, 115 pafta, 2690 ada, 66/E no'lu parsel. Bu parsel 08.08.2008 tarih ve 14046 yevmiye no ile kamuya devredilmek suretiyle kapatılmıştır.
 - Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. adına kayıtlı, tapu kütüğünün 15790 no'lu sayfasında bulunan 14.736,06 m² alanlı, vasfı "Bahçeli Kargir Fabrika" olan, rapora konu **115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parsel**.
- Son olarak 08.08.2008 tarih ve 14004 yevmiye no ile **115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parsel**'in cins değişikliği işlemi ile vasfı "**arsa**"ya dönüştürülmüştür.

4.6.2. Belediye İncelemesi

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 04.09.2010 tarihinde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazın imar durumundaki değişikliklerin aşağıdaki şekilde olduğu öğrenilmiştir.

- Rapora konu 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parselin 19.09.2006 tasdik tarihli Kartal Güneyi Uygulama İmar Planı paftasında "Ticaret + Konut" alanı lejantına ve "TAKS: 0,20 – 0,40 ve KAKS: 2,00" yapılaşma şartına sahip iken, 23.03.2008 tarihinde yapılan tadilat ile "imar istikameti" değiştirilmiştir.

4.6.3. Kadastro İncelemesi

Kartal Kadastro Müdürlüğü'nde 04.09.2010 tarihinde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde rapora konu 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parselin sınırlarında ve alanında oluşan değişiklikler **4.6.1. Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi** başlığı altında açıklanmıştır.

4.7. Gayrimenkulün Şirket veya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınması/Bulunması Hakkında Görüş

Tapu incelemesi ve mevcut imar durumu itibariyle rapor konusu taşınmazın payları borsada işlem gören şirket veya gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında / bulunmasında sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

5.1. Genel Veriler - Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Yaşanmakta olan ekonomik kriz ABD'den başlayarak diğer gelişmiş ülkeleri etkisi altına aldıktan sonra küresel bir ekonomik krize dönüşerek gelişmekte olan ülkeleri de etkisi altına almıştır.

Öncelikli olarak finansal sektörü, buna bağlı olarak da ekonominin diğer kesimleri ile birlikte gayrimenkul piyasasını da etkileyen bu krizin çözümü için önde gelen ülkelerin Merkez Bankaları ortak hareket ederek, faizlerin indirilmesi başta olmak üzere, finansal kesimin çarklarının dönmesi için "küresel ölçekte" gerekli likidite sağlanması amacıyla birtakım önlemler almaktadırlar.

Önümüzdeki yılın da kaybedilmemesi için gerek sektörel bazda gerekse de tüm tarafları ilgilendiren, paranın dönüş hızını, dolayısıyla akışkanlığını arttıracak önlemler ard arda alınmaktadır. Bu önlemler göz önüne alındığında küresel finansal krizin 2010 yılının sonlarına etkisini kaybedeceği, yeni dengeler kurulduktan hemen sonra da "sistemin çarklarının" yeniden dönmeye başlayacağı tahmin edilmektedir.

2008 yılında gecikmeli olarak krizden etkilenen Türkiye 2009 yılında bu etkileri daha fazla hissetmiştir. Gelişmiş bazı ülkelerden gelen, resesyonun sonuna gelinmiş olduğuna dair veriler krizin sonuna yaklaştığını ya da etkisinin yavaşladığı yorumlarının kuvvetlenmesine neden olmaktadır. Ülkemizdeki finansal kurumların mali yapılarının kriz süresince herhangi bir olumsuzluğa konu olmamaları ülkemizin sözkonusu ekonomik krizden daha hızlı çıkacağını göstermektedir.

5.2. Özel veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.2.1. İstanbul ili

İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir. İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000–2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000–2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2,4, sonraki 5 yıl %2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2005 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avclar,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.

5.2.2. Kartal İlçesi

COĞRAFİ YAPI:

- Kartal, İstanbul ilinin Asya yakasında yer alan bir ilçesidir.
- 1908 yılından sonra İlçe haline gelen Kartal, Kocaeli Yarımadası'nın güneybatısında, Marmara Denizi'nin kuzeydoğusunda, 40 derece 54 dakika enlem, 29 derece 11 dakika boylamlar arasında yer alır.
- Doğuda Pendik ve Sultanbeyli, kuzeyde ve kuzeybatıda Ümraniye İlçesi, batıda Maltepe İlçesi, güneyde Marmara Denizi ile çevrili olup, 86,68 km²'lik yüzölçümüne sahiptir.
- İlçe; deniz seviyesinden başlayarak kuzeye doğru yükselerek 537 metreye kadar uzanır.
- İlçenin deniz kıyısı kum ve kil ile kıyından itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. Bu kitle en çok bir metre kalınlıkta kırmızı ve kahverengi topraklarla örtülü ve oldukça verimlidir.
- Yakacık bölgesinde kalker ve kuvarsit madenleri bulunur. İlçeye bakıldığında bir takım tepe ve düzlüklerden meydana geldiği görülür. İstanbul'un en yüksek dağı Yakacık Aydos Dağı olup yüksekliği 537 m'dir.
- Belli başlı akarsularından Paşaköy deresi, Kavaklıdere, Fındıklıdere Ömerli Barajı'na dökülür. Yakacık Semtinde de çıkan menbaa suları Yakacık halkının büyük ölçüde içme suyu ihtiyacını karşılamaktadır.
- İlçe Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında geçit teşkil eder. Kışın Balkan Yarımadası'nın soğuk, Karadeniz'in yağışlı, Akdeniz'in ılıman güneşli havaları etkisinde kalır. Bu nedenle kıştan ilkbahara, yazdan sonbahara geçiş çok defa fark edilmez.

ULAŞIM:

- İlçe sınırlarında 13 km'lik D100 (E-5) Devlet Karayolu, E-6 Otoban Yolu, 2'şer şeritli, 29 km asfalt kaplı il yolu, 11 km asfalt köy yolu mevcut olup, ayrıca 13.4 km demir yolu bulunmaktadır.
- Deniz yolu ile de Yalova ve Adalara sürekli ulaşım vardır. İlçe Sabiha Gökçen Havaalanı'na 10 km. mesafededir.

TARİHSEL GELİŞİM:

- Bizans İmparatorluğu döneminde VI. yüzyıl başlarında "Kartalimen" isminde küçük bir balıkçı köyü olarak kurulmuştur. "Kartal" adını ilk defa sahilde balık avlamak için gelip buraya yerleşen "Kartelli" isminde bir balıkçıdan almıştır. Bizans zamanında, liman önemi taşıyan bu beldeye "Kartalimen" denildiği de bilinmektedir.
- Kartal İlçesinin tarihi gelişimini 6. asrın başlarından itibaren incelemek mümkündür. İlçenin Samandıra ve Yakacık gibi yerleşim birimlerinde yapılan kazılarda çıkan tarihi eserlerin Bizans devrine ait oldukları anlaşılmıştır. 1080 – 1083 yıllarında bütün Anadolu'yu alan Selçuklu Sultanı Süleyman İlah tarafından Pendik, Kartal ve Maltepe'nin fethedilmesinden sonra bu hükümdarla zamanın Bizans imparatoru arasında Dragos Çayı hudut olarak belirlenerek 1084 yılında bir antlaşma yapılmış ve Süleyman İlah bu hududun dışına çıkmamayı taahhüt etmiştir. Bu çay bugünkü Maltepe'nin batısında Maltepe ile Kartal arasında sınırı teşkil eden ve Dragos tepesinin yanından geçerek denize dökülen küçük bir sudur. Anadolu'da Türklerle Bizanslıların ilk hududu bu anlaşma ile tespit edilmiştir. Kartal, 1400 yıllarında Osmanlı İmparatorluğu topraklarına katılmıştır.
- Kartal'da ilk vapur iskelesi 1857 yılında inşa edilmiştir. O dönemlerde küçük bir yerleşim mahalli olarak kalan Kartal, 1873'te Haydarpaşa-Pendik banliyö hattının açılmasından sonra nispeten hareketlenmeye başlamıştır. 1908'de Meşrutiyetin ilanına kadar Üsküdar Mutasarrıflığına bağlı Sancak olarak idare edilmiş, bu tarihten sonra İstanbul iline bağlı bir ilçe olmuştur.
- 1947'de Kartal ve çevresinin sanayi bölgesi olarak belirlenmesiyle, ilçenin nüfusu ve üretimi artmıştır. Halen İstanbul içindeki en önemli ticaret ve sanayi bölgelerinden biridir. Kartal İlçesi yerleşim bölgesi olarak verimli topraklara sahiptir, yeraltı memba suları azımsanmayacak kadar fazladır, Ayazma'sı meşhurdur ve İstanbul'un balkonu sayılabilecek Yakacık gibi bir tabiat harikasına sahiptir, bu tarihî ve kültürel zenginlikleri ile oldukça göz kamaştırıcı bir ilçedir.

SOSYO-EKONOMİK YAPI:

- İlçe ekonomisi geçmişte hayvancılık, tarım ve balıkçılığa dayanır iken son yıllarda bu geçim kaynaklarının yerini sanayileşme almıştır. Eskiden bağ ve bahçe olarak kullanılan ve önemli ölçüde sebze yetiştirilen arazilerde gelişmiş güzel sanayi tesisleri kurulmuş ve bağ bahçeler ortadan kaldırılmıştır. Şu an dikkate değer hiçbir tarım ve hayvancılık

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

- yoktur. Sadece 1 kooperatif bünyesinde toplanmış balıkçılar faaliyetlerini sürdürmektedir. Çok az sayıda çiftçi Paşaköy'de tarım ve hayvancılıkla uğraşmaktadır.
- İlçe merkezinde büyük ve orta ölçekli 450 adet fabrika mevcuttur. Tekstil fabrikaları ve nakliyat şirketleri bölgenin önemli iş istihdam kaynaklarıdır.
 - Son yıllarda ilçede modern mağazalar ve alışveriş merkezleri kurulmaya başlanmış ve ticari hayat canlanmıştır.
 - İlçede gelişmiş güzel kurulmuş sanayi tesislerinin yanında modern alışveriş merkezleri açılmakta, bu da ekonomik hayatın canlanmasında önemli bir rol oynamaktadır. Ayrıca Kumcular Kooperatifi ve Balıkçılar Kooperatifi üyeleri de kendi dallarında faaliyet göstererek ekonomik hayata katkıda bulunmaktadır. Bunun dışında önemli bir gelir kaynağı yoktur.
 - İlçede kamu ve özel sektör fabrikalarında çalışan işçi sayısı yaklaşık 40.000 civarındadır. Ayrıca çeşitli atölye ve küçük işyerlerinde de önemli sayıda insan çalışmaktadır. İlçede kamu alanında 8.000 civarında memur ve işçi istihdam edilmektedir. Buna rağmen ilçenin Anadolu da sürekli göç alması işsizlik probleminin yoğun bir şekilde yaşanmasına sebep olmaktadır. Ülkenin içinde bulunduğu ekonomik kriz nedeniyle birçok işyeri kapanmış ve çok sayıda vatandaş işsiz kalmıştır. Son günlerde hizmet sektöründe yeni işyerlerinin açılması işsizlik oranını kısmen düşürmektedir. Ülke ekonomisinin iyiye gitmesi ilçe halkının refah düzeyinin artmasına vesile olmaktadır.
 - 2009 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre ilçenin nüfusu 426.680 kişidir. Bu nüfusun 214.128'i erkek, 212.552'si ise kadındır.

6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER**6.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Özellikleri**

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul ili, Kartal ilçesi, Hürriyet Mahallesi, D100 (E-5) Kuzey Yanyolu üzerinde yer alan 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parseldir.

Parsel; İstanbul'un en önemli ulaşım arterlerinden biri olan D100 (E-5) Karayolu'nun Kuzey Yanyolu üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaz, D100 (E-5) Kuzey Yanyolu üzerinde, Pendik – Kartal istikametini takip edilerek ulaşılan Yakacak Senti'nde ve yolun sağ tarafında konumlanmaktadır.

Parsel üzerinde daha önceden Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. firmasına ait fabrika binası bulunmaktayken, mal sahibinin gerekli izinleri alıp binayı yıkması ile boş duruma gelmiştir. Parsel üzerinde fabrika yapılarına ait moloz birikintisi bulunmakta olup bina haricinde kalan alanların kaplaması asfalt ve ham toprak şeklindedir.

Parselin sağında Demka Sitesi ile Vodofone, Sanko Makine binaları, solunda Adnan Kahveci Caddesi ve Köprüsü, arkasında Kartal Gıda Sanayi ve Farina Bela binaları, ön tarafında D100 (E-5) Kuzey Yanyolu, yakın çevresinde ise Kartal İş Merkezi, Türkiye Finans Katılım Bankası Binası, Kaper Sitesi ile zemin katları konut veya mesken, normal katları ise konut olarak kullanılan betonarme binalar bulunmaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, bölgedeki ticaret faaliyetlerinin yoğun olması, reklam kabiliyeti, müşteri celbi ve kentsel rantın yüksek olması bölgenin olumlu özellikleridir.

Bölge, Kartal Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup altyapı tamamlanmıştır.

Taşınmazın Belirli Noktalara Yaklaşık Uzaklıkları	
D100 (E-5) Karayolu Kartal Kavşağı.....:	2 km
Kartal Merkez.....:	5 km
TEM Otoyolu.....:	11 km
Sabiha Gökçen Havaalanı.....:	15 km
Kadıköy.....:	21 km
Boğaziçi Köprüsü.....:	25 km

6.2. Parselin Fiziksel Özellikleri

- Parselin yüzölçümü **14.736,06 m²**'dir.
- Düzensiz çokgen biçiminde bir geometrik yapıya sahiptir.
- Ön taraftan D100 (E-5) Kuzey Yanyolu'na cephelidir.
- D100 (E-5) Kuzey Yanyolu'na cephe uzunluğu yaklaşık 130 m'dir.
- Parsel derinliği yaklaşık 90 m'dir.
- Eğimsiz ve düz bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde daha önceden Doğu Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. firmasına ait fabrika binası bulunmaktayken, mal sahibinin gerekli izinleri alıp binayı yıkması ile boş duruma gelmiştir.
- Parsel üzeri; az miktarda eski fabrikaya ait moloz birikintisi ve bina haricinde kalan alanların kaplaması olan asfalt ve ham toprak ile kaplıdır.
- Parsel sınırları ihata beton duvar üzeri demir direklere bağlı fens teli çit ve kaldırım taşları ile belirlidir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca yapımına başlanan Kadıköy – Kartal Metrosunun Kartal – Kaynarca uzatma hattı üzerinde yer alan Yakacık Metro İstasyonu'nun değerlendirme konusu taşınmazın sınırları içerisinde bulunmasına dair Doğu Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında 23.09.2009 tarihinde imzalanan protokol (Bkz. Ekler: Protokol) bulunmaktadır.

6.3. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Faktörler

Ulaşım Kabiliyeti	: Çok iyi
Bölgedeki Yapılaşma	: Yoğun
Topografik Yapı	: Eğimsiz
Reklam Kabiliyeti	: Çok iyi
Altyapı	: Tamamlanmış

7. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

7.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı **en etkin ve verimli kullanımıdır**. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgenin yasalarca izin verilebilirliği, fiziksel durumu, finansal olarak gerçekleştirilebilirliği etkenleri dikkate alınarak değerlendirme konusu gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanım şeklinin üzerinde **“ofis, konut ve ticaret ünitelerini bünyesinde barındıracak bir proje”** geliştirilmesi olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

7.2. Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme çalışmasında parselin pazar değerinin tespitinde; imar durumu, konumu, büyüklüğü ve topografik yapısı ile değerini olumlu ve olumsuz yönde etkileyen faktörlerin yanı sıra yapılan piyasa araştırması etkenleri de dikkate alınarak, değerlendirme bu verilerin analizi doğrultusunda gerçekleştirilmiştir. Ayrıca, parsel üzerinde yapılması planlanan “Konsept Proje”nin inşa edilmesi durumundaki proje hissesine düşen arsa dahil pazar değerinin tespitinde Doğu Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. firması yetkililerinin tarafımıza beyan etmiş olduğu konsept proje bilgileri dikkate alınmıştır.

7.3. Değerleme İşlemini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu gayrimenkulün değerini olumlu ve olumsuz yönde etkileyen faktörler aşağıdaki gibidir.

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyeti ve müşteri celbi,
- Bölgedeki ticari hareketlilik,
- D100 (E-5) Karayolu'nun Kuzey Yanyolu üzerinde konumlanmakta olması,
- Kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgede konumlanması,
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında sunulan yapılaşma hakları,
- Yoğun taşıt trafiği,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı,
- Parsel sınırları içerisinde Kadıköy – Kartal Metrosunun Kartal – Kaynarca uzatma hattı üzerinde yer alan Yakacak Metro İstasyonu'nun yer alacak olması.

Olumsuz faktör:

- Dar bir alıcı kitlesine sahip olması.

7.4. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Gayrimenkul değerlemesinde aşağıda belirtilen üç yöntem kullanılmaktadır.

- Emsal karşılaştırma yaklaşımı
- Maliyet yaklaşımı
- Gelir indirgeme yaklaşımı

7.4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yöntem benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilen mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

7.4.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirilen gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

7.4.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yöntem değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır.

Bu yöntemin uygulanmasında piyasa faiz oranı, enflasyon beklentisi, piyasa risk getiri oranlarının tahmini, emsal gayrimenkullere ait kira değerleri, finansman giderleri, vergi ödemeleri, defter amortismanları ve sermaye yatırım harcamalarının analizinin yapılması gerekmektedir. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde uygulanacak proses adımları aşağıdaki şekildedir.

- Konu mülk ve emsaller için gelir ve gider verileri araştırılır.
- Mülkün potansiyel kira gelirini ve herhangi bir potansiyel geliri toplamak sureti ile potansiyel brüt geliri tahmin edilir.
- Boşluk ve kira tahsilat kayıpları tahmin edilir.
- Efektif brüt gelire varmak için konu mülkün boşluk ve tahsilat kayıpları toplam potansiyel gelirden çıkartılır.
- Konu mülk için toplam işletme giderleri, sabit giderler, değişken giderler ve yerine koyma maliyeti tahmin edilir.
- Net işletme gelirini bulmak için toplam işletme giderleri efektif brüt gelirden çıkartılır.
- Gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ile değer tahmin etmek için direkt veya getiri kapitalizasyonu yaklaşımı tekniklerinden biri bu verilere uygulanır.

7.4.4. Değerlemede Kullanılacak Yöntemin Belirlenmesi

7.4.4.1. Pazar Değeri Tespiti

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde yakın çevrede bulunan satışa sunulmuş benzer gayrimenkullerden hareketle **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmıştır.

Ayrıca tadilatlı yapı ruhsatlarına göre parsel üzerinde inşa edilmek üzere izin alınan proje bilgilerinden hareketle **gelir indirgeme yaklaşımı** yöntemi kullanılmıştır.

Parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yatırımın mevcut olmaması nedeni ile değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Maliyet yaklaşımı yöntemi gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde inşai yatırımların maliyetinin hesaplanmasında uygulanmıştır.

7.4.4.2. Parsel Üzerinde Yapılması Planlanan "Konsept Proje"nin İnşa Edilmesi Durumundaki Proje Hissesine Düşen Arsa Dahil Pazar Değeri Tespiti

Parsel üzerinde yapılması planlanan proje aşamasındaki "Konsept Proje"nin inşa edilmesi durumundaki proje hissesine düşen arsa dahil pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

Maliyet yaklaşımı yönteminde ele alınan bileşenlerden biri olan arsa değerinin tespitinde ise parselin pazar değerinde ulaşılan arsa değeri dikkate alınmıştır.

Parsel üzerinde yapılması planlanan "Konsept Projesi"ne emsal teşkil edebilecek özelliğe sahip gelir elde edilebilecek tarzda bir proje bulunmadığı için gelir indirgeme yöntemi kullanılmamıştır.

7.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

7.5.1. Pazar Değerinin Tespitinde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satışa sunulmuş bazı arsalar dikkate alınmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde tarafımıza beyan edilen arsa yüzölçümleri, imar durumları, yapılaşma şartları ve taap edilen fiyatların doğruluğu varsayımından hareketle arsa değeri tespit edilmiştir.

Gelir indirgeme yönteminde; parsel üzerinde inşa edilmesi için gerekli yasal izinleri alınan (mimari proje ve yapı ruhsatları) konut projesi dikkate alınmıştır. A1 Blok, A2 Blok, B Blok ve yüzme havuzu ile ortak alanlar için düzenlenmiş 31.03.2010 tarihli ve 1-94 sayılı 4 adet tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ayrıca gelir indirgeme yöntemi içerisinde kullanılan maliyet yaklaşımında; mal sahibi firma yetkililerinin beyan ettiği; projenin orta ve üst gelir seviyesine hitap eden bir inşaat, teçhizat ve tesisata sahip olacağı bilgisi dikkate alınmış olup, projede oluşacak toplam maliyet bedelinin tespitinde güncel inşaat piyasası verileri dikkate alınmıştır. Projenin toplam hasılatının tespitinde ise bölgede satışa çıkarılmış orta ve üst gelir seviyesine hitap eden residans tipi konut projelerinin satış bedelleri dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler ve varsayımlardan hareketle gelir indirgeme yönteminde; kabul edilebilir iç verim oranına erişebilecek bir projeksiyon kullanılmıştır. İç verim oranı, bir projenin net bugünkü değerini sıfır yapan iskonto oranıdır. Başka bir anlatımla, projenin sağladığı nakit girişlerinin gereken nakit çıkışlarını karşılaması için beklenen iskonto (getiri) oranıdır. Bu oran hem pazarın zaman değerini, hem de projenin ekonomik ömrünü gözönüne alır.

7.5.2. Parsel Üzerinde Yapılması Planlanan "Konsept Proje"nin İnşa Edilmesi Durumundaki Proje Hissesine Düşen Arsa Dahil Pazar Değeri Tespitinde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Parsel üzerinde yapılması planlanan proje aşamasındaki "Konsept Proje"nin inşa edilmesi durumundaki proje hissesine düşen arsa dahil pazar değerinin tespitinde; Doğu Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. firması yetkilileri tarafından ifade edilen bilgiler (proje hissesine düşen arsa alanı, inşaat alanı, proje hissesine düşen arsa alanı vd.) dikkate alınmıştır.

Maliyet yaklaşımı yönteminde ele alınan bileşenlerden biri olan proje hissesine düşen arsa alanının değerinin tespitinde; parselin pazar değerinde ulaşılan arsa m² birim değeri dikkate alınmıştır.

Bu çalışma ile ulaşılan değer; parsel üzerinde yapılması planlanan projeye ait düzenlenecek mimari projelerin ve yapı ruhsatlarının ilgili belediye tarafından onaylanması durumundaki değeri belirtmektedir. Ulaşılan bu değer değerlendirme tarihi itibari ile bilgilendirme amaçlıdır.

7.6. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış/Kira Örneklerinin Tanım ve Satış/Kira Bedelleri

Piyasa Bilgileri

Rapora konu taşınmazın yakın çevresinde bulunan satışa sunulmuş bazı arsalar ve konut projeleri bilgileri aşağıdadır.

ARSALAR:

- 1) Kartal Cumhuriyet Mahallesi'nde ve D100 (E-5) Kuzey Yanyolu'nun devamı niteliğindeki Kartal Caddesi üzerinde bulunan, brüt 6.841 m² alanlı, terkleri yapıldıktan sonra yaklaşık 4.200 m² net alana sahip olacak, "Konut + Ticaret Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,20 – 0,40 KAKS: 2, Hmax: 3,50 m" yapılaşma şartına sahip 2710 ada, 135 no'lu parsel 8.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(net parsel alanı için m² satış fiyatı ~ 1.905,-TL)
Bayıroğlu Gayrimenkul: 0212 852 53 81
- 2) Kartal D100 (E-5) Kuzey Yanyolu'na 3. parsel olarak konumlu, net 2.270 m² alanlı, "Konut + Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal: 1,75" yapılaşma şartına sahip parsel 2.650.000,-USD bedelle satılıktır. (net parsel alanı için m² satış fiyatı ~ 1.165,-USD)
Local Gayrimenkul: 0212 358 00 30

- 3) Kartal Yakacık'ta, D100 (E-5) Kuzey Yanyolu'na cepheli, net 8.780 m² alanlı, "Konut + Ticaret Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,20 – 0,40 KAKS: 2" yapılaşma şartına sahip parsel 17.560.000,-USD bedelle satılıktır. (net parsel alanı için m² satış fiyatı 2.000,-USD)
Gök Gayrimenkul: 0212 428 56 94
- 4) Kartal Yakacık'ta, D100 (E-5) Kuzey Yanyolu'na cepheli, brüt 4.403 m² alanlı, terkleri yapıldıktan sonra yaklaşık 2.900 m² net alana sahip olacak, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal: 2 ve Hmax: Serbest" yapılaşma şartına sahip parsel 4.500.000,-USD bedelle satılıktır. (net parsel alanı için m² satış fiyatı ~ 1.550,-USD)
Deniz Emlak: 0212 607 01 20
- 5) Kartal D100 (E-5) Güney Yanyolu'na cepheli, brüt 8.000 m² alanlı, terkleri yapıldıktan sonra yaklaşık 6.304 m² net alana sahip olacak, "Ticaret Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,20 – 0,40 KAKS: 2 ve Hmax: Serbest" yapılaşma şartına sahip parsel 23.000.000,-TL bedelle satılıktır. (net parsel alanı için m² satış fiyatı ~ 3.650,-TL)
Deniz Emlak: 0212 607 01 20
- 6) Kartal Yakacık'ta, D100 (E-5) Kuzey Yanyolu'na yakın konumlu, brüt 2.235 m² alanlı, terkleri yapıldıktan sonra yaklaşık 1.500 m² net alana sahip olacak, "Konut + Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal: 2" yapılaşma şartına sahip parsel 2.500.000,-USD bedelle satılıktır. (net parsel alanı için m² satış fiyatı ~ 1.665,-USD)
Yöney Emlak: 0216 354 65 15
- 7) Kartal Yakacık'ta, D100 (E-5) Kuzey Yanyolu'na cepheli, net 7.800 m² alanlı, "Ticaret Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,20 – 0,40 KAKS: 2 ve Hmax: Serbest" yapılaşma şartına sahip parsel 12.000.000,-USD bedelle satılıktır.
(net parsel alanı için m² satış fiyatı ~ 1.540,-USD)
Proje Gayrimenkul: 0216 350 25 25
- 8) Kartal D100 (E-5) Kuzey Yanyolu'na cepheli, brüt 15.800 m² alanlı, terkleri yapıldıktan sonra yaklaşık 11.800 m² net alana sahip olacak, "Konut + Ticaret Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,20 – 0,40 KAKS: 2 ve Hmax: Serbest" yapılaşma şartına sahip parsel 20.000.000,-USD bedelle satılıktır. (net parsel alanı için m² satış fiyatı ~ 1.695,-USD)
Katalay Gayrimenkul: 0216 488 86 41

KONUT PROJELERİ:

1) Çukurova Adanus Park Projesi:

Çukurova Gayrimenkul & İnşaat A.Ş. firması tarafından Kartal Kavşağı'na yakın konumda Kartal – TEM bağlantı yolu üzerinde inşa edilmektedir. Residence tipinde 180 adet daireden oluşacak olan proje 10.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer almaktadır. 3 adet bloktan oluşacak olan proje bünyesinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 5+1 tipinde brüt 73,25 m², 127,15 m², 128,36 m², 155,83 m², 164,55 m² 287 m² kullanım alanlı daireler bulunacaktır. Arsa yüzölçümünün % 84'ü peyzaj uygulaması için ayrılacaktır. Site içerisinde açık yüzme havuzu, güneşlenme terası, çocuk oyun alanı, yürüme parkurları, basketbol sahası, fitness center ve hobi salonu gibi alanlar bulunacak olup ayrıca güvenlik hizmeti ve otopark alanları da yer alacaktır. Projenin Mart/2011 tarihinde teslim edilmesi planlanmaktadır.

Satış ofisi: 0216 671 14 14

2) Uprise Elite Projesi:

Teknik Yapı A.Ş. firması tarafından Cevizli Kavşağı ve D100 (E-5) Yanyola yakın konumda Turkcell Maltepe Plaza'nın yanında inşa edilmektedir. Residence tipinde 750 adet daireden oluşacak olan proje 37.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer almaktadır. 25 katlı 3 adet blok residence, 42 katlı tower, 3 katlı 10 blok suitten oluşacak olan proje bünyesinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tipinde brüt 52,55 – 66,56 m², 90,08 – 111,98 m², 137,31 -145,58 m² ve 181,04 – 187,90 m² kullanım alanlı daireler bulunacaktır. Arsa yüzölçümünün % 80'i peyzaj uygulaması için ayrılacaktır. Site içerisinde yüzme havuzları, çocuk oyun alanları, yürüme parkurları, basketbol sahası, fitness center ve Türk Hamamı gibi alanlar bulunacak olup ayrıca güvenlik hizmeti ve otopark alanları da yer alacaktır. Projenin 2010 yılı içerisinde teslim edilmesi planlanmaktadır.

Proje içerisindeki mimimum daire fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Daire tipi	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	M ² Birim Fiyatı (TL)
1+1	56,97	181.950	3.194
2+1	94,82	240.800	2.540
3+1	145,58	371.400	2.551
4+1	187,90	495.700	2.638

Satış ofisi: 0216 589 98 20

3) Uptwins Deluxe Projesi:

Teknik Yapı A.Ş. firması tarafından Kartal Kavşağı ve D100 (E-5) Yanyola yakın konumda, Real ve Praktiker mağazalarının arkasında inşa edilmektedir. Residence tipinde 312 adet daireden oluşmaktadır. 20 katlı 2 adet blok residence bulunan projesi bünyesinde studio ve 1+1 tipinde brüt 38,71 – 44,08 m² ve 56,44 – 56,59 m² kullanım alanlı daireler bulunacaktır. Arsa yüzölçümünün % 80'i peyzaj uygulaması için ayrılacaktır. Site içerisinde yüzme havuzları, yürüme parkurları, basketbol sahası, fitness center, alışveriş alanları, business lounge, toplantı odaları, steam room, sauna, Türk hamamı gibi alanlar bulunacak olup ayrıca güvenlik, vale parking, kuru temizleme hizmetleri ile otopark alanları da yer alacaktır. Projenin 2010 yılı içerisinde teslim edilmesi planlanmaktadır.

Proje içerisindeki minimum daire fiyatları aşağıda sunulmuştur.

Daire tipi	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	M ² Birim Fiyatı (TL)
Studio	44,08	-	-
1+1	56,59	170.100	3.006

Satış Ofisi: 0216 671 90 76

4) Upcity Flats Projesi:

Teknik Yapı A.Ş. firması tarafından D100 (E-5) Karayolu üzerindeki Kartal Kavşağı'ndan ulaşım sağlanan Yakacık – Samandıra Kavşağına yakın konumda olan proje Yakacık – Samandıra Yolu ve Şeyh Şamil Caddesi'ne cepheli parsel üzerine inşa edilmektedir. Residence tipinde 340 adet daireden ve alışveriş ünitelerinden oluşacak olan proje 20.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer almaktadır. 10 katlı 3 blok residence ve 12 katlı 2 blok residence bulunan proje bünyesinde 1+1, 2+1 ve 3+1 tipinde brüt 61,57 m², 89,03 m² - 91,23 m², 117,76 m² - 120,35 m² kullanım alanlı daireler bulunacaktır. Arsa yüzölçümünün % 80'i peyzaj uygulaması için ayrılacaktır. Site içerisinde güneşlenme platformu dahil yaklaşık 650 m² büyüklüğündeki açık yüzme havuzuna ek olarak, bir açık çocuk oyun sahası ve yarım basket sahası, açık fitness, yürüyüş parkuru bulunacaktır. Projenin kapalı bölümlerindeki sosyal tesislerinde ise bilardo salonu, satranç / bric salonu, masa tenisi, kreş, sauna fitness center, buhar odası da yer alacak olup ayrıca sitede güvenlik hizmeti ve otopark alanı da bulunacaktır. Projenin Aralık / 2011 yılı içerisinde teslim edilmesi planlanmaktadır.

Proje içerisindeki minimum daire fiyatları aşağıda sunulmuştur.

Daire tipi	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	M ² Birim Fiyatı (TL)
1+1	61,57	-	-
2+1	88,94	157.200	1.767
3+1	120,35	273.600	2.273

Satış Ofisi: 0216 475 46 13

5) Upcity Residence Projesi:

Teknik Yapı A.Ş. firması tarafından D100 (E-5) Karayolu üzerindeki Kartal Kavşağı'ndan ulaşım sağlanan Yakacık – Samandıra Kavşağına yakın konumda olan proje Yakacık – Samandıra Yolu'ndan girilen Şeyh Şamil Caddesi'ne cepheli parsel üzerine inşa edilmektedir. Residence tipinde 281 adet daireden oluşacak olan proje 11.378 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer almaktadır. 11 katlı 2 blok residence bulunan proje bünyesinde studio, 1+1 ve 2+1 tipinde brüt 33,07 m² - 37,87 m², 51,70 m² - 64,77 m², 86,28 m² - 98,04 m² kullanım alanlı daireler bulunacaktır. Arsa yüzölçümünün % 80'i peyzaj uygulaması için ayrılacaktır. Aydos Ormanı'nın eteğinde yer alacak projenin yeşil alan olarak ayrılacak kısımlarda 159 m² alanlı açık havuz ile basket, çocuk oyun alanı, yürüyüş yolları ile birlikte spor alanları bulunacaktır. Ayrıca projede sauna, toplantı odası, revir, masaj odası, fitness, aerobik, aletli jimnastik, masa tenisi gibi sosyal aktiviteler blokların altında yer alacaktır. Sitede güvenlik hizmeti ve otopark alanları yapılması planlanmaktadır. Projenin 2011 yılı içerisinde teslim edilmesi planlanmaktadır. Proje içerisindeki minimum daire fiyatları aşağıda sunulmuştur.

Daire tipi	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	M ² Birim Fiyatı (TL)
Stüdyo değeri	33,07	70.900	2.144
1+1	51,70	111.000	2.147
2+1	98,04	203.700	2.078

Satış Ofisi: 0216 475 46 13

6) Selective Kartal Projesi:

Alper İnşaat firması tarafından Kartal Köprüsü ve Pendik Köprüsü arasındaki kuzey istikametinde konumlu olan Türkiye Finans Genel Müdürlük binasının yanındaki parsel üzerinde inşa edilmiştir. Residence tipinde 166 adet daireden oluşan proje 5.380 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer almaktadır. 15 ve 18 katlı 2 blok bulunan proje bünyesinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tipinde brüt 73,38 m² – 71,03 m² – 67,72 m², 96,62 m², 146,60 m² ve 191,33 m² kullanım alanlı daireler bulunmaktadır. Arsa yüzölçümünün % 81'i peyzaj uygulaması için ayrılmıştır. Site içerisinde havuz, güneşlenme terası, fitness center ve basketbol sahası yer almakta olup ayrıca sitede güvenlik hizmeti ve otopark alanı da bulunmaktadır. Projenin Mayıs / 2010 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

Proje içerisindeki minimum daire fiyatları aşağıda sunulmuştur.

Daire tipi	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	M ² Birim Fiyatı (TL)
1+1	71,03	166.500	2.344
2+1	96,42	-	-
3+1	146,60	-	-
4+1	191,33	-	-

Satış Ofisi: 0216 444 11 89

7) Aura Deluxe Residence Projesi:

Propa Grubu tarafından Kartal – Soğanlık mevkiinde D100 (E-5) Kuzey Yan Yola cepheli parsel üzerinde inşa edilmektedir. Residence tipinde 195 adet daireden oluşan proje 8.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer almaktadır. 2 adet bloktan oluşan proje bünyesinde studio, 1+1, 2+1 ve 3+1 tipinde brüt 48 m², 61 m² – 63 m² – 64 m² – 70 m² – 72 m² – 79 m² – 89 m², 104 m² – 110 m² - 121 m² - 128 m² ve 118 m² kullanım alanlı daireler bulunacaktır. Site içerisinde havuz, güneşlenme teras ve fitness yer alacak olup ayrıca sitede güvenlik hizmeti ve otopark alanı da bulunacaktır. Projenin Nisan / 2012 tarihi itibariyle tamamlanmıştır.

Daire tipi	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	M ² Birim Fiyatı (TL)
Studio	48	126.000 – 140.000	2.625 – 2.917
1+1	61	160.000 – 199.500	2.623 – 3.270
	63	217.000 – 220.000	3.444 – 3.492
	64/Teraslı	230.000	3.594
	70	189.000 – 249.000	2.700 – 3.557
	72	260.000	3.611
	79/Bahçeli	194.000	2.456
	89/Bahçeli	222.500	2.500
2+1	104/Teraslı	-	-
	110	282.000 – 321.000	2.564 – 2.918
	121/Bahçeli	296.500	2.450
	128/Bahçeli	320.000	2.500
3+1	118	-	-

Satış Ofisi: 0216 671 19 21

7.7. Taşınmazın Pazar Değerinin Tespiti**7.7.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç**

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında rapora konu taşınmaza emsal teşkil edecek arsaların listesi "6.8. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış/Kira Örneklerinin Tanım ve Satış/Kira Bedelleri" başlığı altında sunulmuştur. Emsal gayrimenkuller içerisinde; konum, imar durumu ve yapılaşma şartlarına göre bir analiz yapılmış ve rapora konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek 1, 2, 3, 6 ve 8 no'lu emsaller dikkate alınmıştır. 4, 5 ve 7 no'lu emsaller; imar durumlarına göre sadece "ticaret alanı" lejantına sahip oldukları için değerlendirilmede dikkate

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

alınmamışlardır. Bu emsaller bölgedeki genel fiyatlara yönelik bilgi amaçlı olarak sunulmuştur. Aşağıdaki tablolarda yapılan analizde değer ayarlaması yapılarak rapora konu taşınmazın m² birim değeri hesaplanmıştır.

EMSAL NO	1
ALANI	Net 4.200 m ²
SATIŞ BEDELİ	8.000.000,-TL
M² SATIŞ BEDELİ	~ 1.905,-TL
AÇIKLAMA	Rapora konu taşınmazın şerefiyesi; emsale konu taşınmazın yapılaşma şartından % 25 daha fazla, konum olarak ise % 30 daha iyidir.
EMSAL DEĞERİ	3.095,-TL

EMSAL NO	2
ALANI	Net 2.270 m ²
SATIŞ BEDELİ	2.650.000,-USD
M² SATIŞ BEDELİ	~ 1.165,-USD
AÇIKLAMA	Rapora konu taşınmazın şerefiyesi; emsale konu taşınmazın yapılaşma şartından yaklaşık % 43 daha fazla, konum olarak ise % 25 daha iyidir.
EMSAL DEĞERİ	2.080,-USD (~ 3.090-TL)

EMSAL NO	3
ALANI	Net 8.780 m ²
SATIŞ BEDELİ	17.560.000,-USD
M² SATIŞ BEDELİ	2.000,-USD
AÇIKLAMA	Rapora konu taşınmazın şerefiyesi; emsale konu taşınmazın yapılaşma şartından % 25 daha fazla, konum olarak ise benzerdir.
EMSAL DEĞERİ	2.500,-USD (~ 3.710-TL)

EMSAL NO	6
ALANI	Net 1.500 m ²
SATIŞ BEDELİ	2.500.000,-USD
M² SATIŞ BEDELİ	~ 1.665,-USD
AÇIKLAMA	Rapora konu taşınmazın şerefiyesi; emsale konu taşınmazın yapılaşma şartından % 25 daha fazla, konum olarak ise % 25 daha iyidir.
EMSAL DEĞERİ	2.600,-USD (~ 3.860,-TL)

EMSAL NO	8
ALANI	Net 11.800 m ²
SATIŞ BEDELİ	20.000.000,-USD
M² SATIŞ BEDELİ	~ 1.695,-USD
AÇIKLAMA	Rapora konu taşınmazın şerefiyesi; emsale konu taşınmazın yapılaşma şartından % 25 daha fazla, konum olarak ise % 10 daha iyidir.
EMSAL DEĞERİ	2.330,-USD (~ 3.460,-TL)

NOT: Rapora tarihi itibari ile 1,-USD= 1,4847 TL'dir.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ulaşılan sonuç :

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizlerinin aritmetik ortalamasından hareketle rapor konusu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve olumlu özellikleri dikkate alınarak m² birim değeri için **3.500,-TL (*)** kıymet hesap ve takdir olunmuştur.

Buna göre rapora konu parselin pazar değeri;

14.736,06 m² x 3.500,-TL/m² \cong **51.575.000,-TL** (= 51.576.210,-TL) olarak belirlenmiştir.

(*) Takdir olunan bu değer emsal analizlerinin aritmetik ortalaması alınarak hesaplanmıştır.
(3.095 + 3.150 + 3.790 + 3.940 + 3.530) / 5 \cong 3.500,-TL

7.7.2 Gelir İndirgeme Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç

Yöntemin uygulanmasında 5 yıllık bir projeksiyon dönemi (4 yıl inşai yatırımlar ve 5 yıl hasılat dönemi) esas alınmıştır.

Proje hakkında genel bilgiler:

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde değerlemeye konu 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parsel için düzenlenmiş 31.03.2010 tarihli ve 1-94 sayılı 4 adet tadilat yapı ruhsatına göre ve mal sahibi firma yetkililerinden alınan bilgiler doğrultusunda parsel üzerinde geliştirilebilecek olan projenin genel hatları aşağıdaki gibidir.

- Parselin yüzölçümü **14.736,06 m²**'dir.
- Parsel üzerinde geliştirilecek projenin toplam inşaat alanı **66.185 m²**'dir. Bu alanın **10.771 m²**'si A1 Blok binası, **3.552 m²**'si A1 Blok ortak alan, **11.645 m²**'si A2 Blok binası, **3.971 m²**'si A2 Blok ortak alan, **14.407 m²**'si B Blok binası, **4.231 m²**'si B Blok ortak alan, **1.265 m²**'si açık yüzme havuzu, **16.343 m²**'si ise ortak alandır (bina içi kapalı otopark, garaj).
- Proje inşaatına 2010'da başlanıp, 2013'de tamamlanması planlanmaktadır.
- Tarafımızca arsanın 2010 yılında bedel ödenerek alınacağı varsayılmaktadır.
- o **Projenin genel inşaat kalitesi ve standartları :**
 - İç mekânlarda kullanılacak malzeme ve işçilik kalitesinin orta ve üst gelir grubuna hitap eden rezidans uygulamalarının standartlarında bir inşaat, teçhizat ve tesisata sahip olacağı düşünülmektedir.
 - Tüm statik, mekanik ve elektrik hesaplamalar ve tasarımlarda lokal şartnameler, standartlar ve uluslararası standartlar dikkate alınacaktır.
 - Yapıların mekanik ve elektrik otomasyon sistemleri entegrasyonu sağlanacaktır.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

I - Proje geliştirme maliyeti:

Varsayımlar ve kabuller:

• İnşaat Maliyeti:

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedelleri (kârı havi rayiç tutarları), projenin yapılış tarzı ve nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Bölgede yer alan inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde orta ve üst gelir grubuna hitap eden rezidans projelerinin inşaat kalitesi, m² birim fiyatları, peyzaj, altyapı ve otopark giderleri ile proje geliştirme ve pazarlama maliyet bilgileri öğrenilmiştir.
- Nakit akışları analizinde inşaat maliyetinin yıllar itibari ile USD bazında sabit olacağı öngörülmüştür.
- Projedeki alanlar ile ilgili olarak 2010 yılı için takdir olunan müteahhitlik kârı dahil brüt inşaat maliyetleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

BİRİM M² MALİYETLERİ

Apartman binası inşaat alanı (toplam 3 blok) m ² birim maliyeti (USD)	800
Ortak alan m ² birim maliyeti (USD)	400
Kapalı otopark / garaj m ² birim maliyeti (USD)	400
Havuz m ² birim maliyeti (USD)	300
Peyzaj, altyapı ve açık otopark düzenlemesi	% 10
Proje geliştirme ve pazarlama	% 10

PROJE BİLGİLERİ

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	66.185
Apartman binası inşaat alanı (3 blok toplam)	36.823
Ortak alan	11.754
Kapalı otopark / garaj	16.343
Havuz	1.265
Konut Bloğu adedi	3
Toplam konut adedi	532
Pazarlanabilir toplam konut alanı (m ²) (apartman holü, asansör shaftı vd. dahil)	36.823

PROJE MALİYETİ

Apartman binası inşaat alanı (3 blok toplam)	29.458.400
Ortak alan	4.701.600
Kapalı otopark / garaj	6.537.200
Havuz	379.500
Peyzaj ve altyapı maliyeti (USD)	4.107.670
Proje geliştirme maliyeti (USD)	4.518.437
PROJENİN TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (USD)	49.702.807

Değerleme konusu parsel üzerindeki projenin 2010 – 2013 yılları arasında 49.702.807,-USD inşai yatırım bedeli ile tamamlanacağı öngörülmektedir.

II - Nakit Akımları Analizi ve İç Verim Oranı'na göre Değer Tespiti

Varsayımlar ve kabuller :

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan :

- Satışa esas alan 36.823 m²'dir.
- Parsel sınırları içerisinde Kadıköy – Kartal Metrosunun Kartal – Kaynarca uzatma hattı üzerinde yer alan Yakacık Metro İstasyonu'nun yer alacak olması nedeniyle parsel üzerinde geliştirilecek olan proje bünyesindeki konut fiyatlarının olumlu etkileneceği varsayılmıştır.
- 2010 yılı için m² birim satış değeri 2.500,-USD olarak kabul edilmiş olup, m² birim satış değerleri devam eden yıllarda %4 oranında arttırılmıştır.

• İç Verim Oranı:

- İç verim oranı bir projenin, net bugünkü değerini sıfır yapan iskonto oranıdır. Başka bir anlatımla, projenin sağladığı nakit girişlerinin gereken nakit çıkışlarını karşılaması için beklenen iskonto (getiri) oranıdır. Bu oran hem pazarın zaman değerini, hem de projenin ekonomik ömrünü gözönüne alır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilebilecek bir gayrimenkul yatırım projesinin % 20 üzerinde kar ile yapılabileceğinin kabulünden hareketle yapılan bu çalışmada yatırım projesinin iç verim oranı (IRR) ise % 20 olarak hesaplanmıştır.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda (Bkz. Ekler: İNA Tablosu) sunulan analiz sonucunda yatırım ve hasılat tahmininde bulunan projenin iç verim oranını **% 20** yapacak arsa değeri **35.800.000,-USD (~ 53.152.000,-TL)** olarak hesaplanmıştır.

Not-1: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,4847 TL'dir.

Not-2: Projenin gerçekleştirilmesi durumundaki oluşabilecek toplam inşaat maliyeti 49.702.807,-USD (~ 73.794.000,-TL) olarak hesaplanmıştır.

Not-3: Projenin gerçekleşmesi durumundaki oluşabilecek toplam pazar değeri 97.715.292,-USD (~ 145.078.000,-TL) olarak hesaplanmıştır.

7.8. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan pazar değeri **51.575.000,-TL**, gelir indirgeme yöntemi ile ulaşılan toplam pazar değeri ise **53.152.000,-TL**'dir.

Gelir indirgeme yönteminde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri değişiklikler arz edebilmekte olup, sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Birçok değişkeni içerisinde barındıran bu yöntem piyasa şartlarına göre değişkenlik arz edileceğinden ve bölgede yapılan piyasa araştırmalarına göre taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satışa çıkarılmış gayrimenkullerin mevcut olması nedeniyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile ulaşılan değer nihai değer olarak kabul edilmiştir.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri **51.575.000,-TL (Ellibirmilyonbeşyüzyetmişbeşbin Türk Lirası)** olarak belirlenmiştir.

8. PARSEL ÜZERİNDE YAPILMASI PLANLANAN "KONSEPT PROJE" NİN İNŞA EDİLMESİ DURUMUNDAKİ PROJE HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DAHİL PAZAR DEĞERİ TESPİTİ (BİLGİLENDİRME AMAÇLI)

Değerlemeye konu 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parsel üzerinde inşaatı yapılması planlanan projeye ilişkin mevcut Kartal Belediyesi tarafından onaylanan 31.03.2010 tarihli ve 1-94 sayılı 4 adet tadilat yapı ruhsatları bulunmaktadır. Ancak Doğu Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. yetkilileri ile yapılan görüşmelerde rapora konu parsel üzerinde aşağıda detayları verilen konsept projenin uygulama çalışmalarının başlatılacağı bilgisi alınmıştır. Mal sahibi firma tarafından yeni yapılması planlanan konsept projenin bitmesi durumundaki inşai yatırımların ve proje hissesine düşen arsa alanının toplam oluşabilecek bilgilendirme amaçlı pazar değeri talep edilmiştir.

Tarafımıza verilen "Doğu Gayrimenkul Kartal Projesi Alan Kullanım Tablosu"ndan Konsept Proje'ye ait genel bilgiler şu şekildedir:

- Konsept Projesi'ne düşen arsa alanı 10.611 m²'dir.
- Proje bünyesinde zemin ve normal kat olarak planlanan VW Showroom Binası (2.384 m²), zemin kat olarak planlanan Seat Showroom Binası (658 m²) ve zemin ve normal kat olarak planlanan Audi Showroom Binası (2.430 m²) yapılması planlanmaktadır.
- Binaların altında 2. bodrum kat, 2. bodrum ara kat, 1. bodrum kat, 1. bodrum ara kat olmak üzere 4 kattan oluşan ve mekanik, kaporta, boya, yedek parça, yönetim ofisi, müşteri bekleme, sığınak, yemekhane, otopark, dolaşım ve diğer bölümlerin bulunacağı inşaatın alanı toplam 17.928 m²'dir.
- Konsept Proje'nin toplam inşaat alanı **23.400 m²**'dir.
- o **Projenin planlanan genel inşaat kalitesi ve standartları:**
 - İç mekânlarda kullanılacak malzeme ve işçilik kalitesinin otomotiv satış ve servis kullanımına uygun standartlarda bir inşaat, teçhizat ve tesisata sahip olacağı düşünülmektedir.
 - Tüm statik, mekanik ve elektrik hesaplamalar ve tasarımlarda lokal şartnameler, standartlar ve uluslararası standartlar dikkate alınacaktır.
 - Yapıların mekanik ve elektrik otomasyon sistemleri entegrasyonu sağlanacaktır.
 - Planlanan projenin geliştirme m² birim bedelleri (kârı havi rayiç tutarları), projenin yapılış tarzı ve nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

İş bu konsept projeye ilişkin mimari projelerin ve yapı ruhsatlarının hazırlanması / onaylanması durumunda değerlendirme raporunun bu resmi belgeler dahilinde tekrar düzenlenmesi gerekmektedir.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Parsel üzerinde yapılması planlanan "Konsept Proje"nin inşa edilmesi durumundaki proje hissesine düşen arsa dahil pazar değerinin hesaplanmasında maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup, aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

I - Proje hissesine düşen arsa değeri

II - "Konsept Proje"nin inşa edilmesi durumundaki inşaat yatırımlarının değeri

Not: Bu bileşenler, arsalar ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp projenin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

I – Proje hissesine düşen arsa değeri

"Konsept Proje"nin hissesine düşen arsa değerinin tespitinde; parselin pazar değerinde ulaşılan arsa m² birim değeri dikkate alınmıştır.

Buna göre; "Konsept Proje"nin hissesine düşen arsa m² birim değeri için **3.500,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre tesis arsasının değeri :

10.611 m² x 3.500,-TL/m² \approx **37.140.000,-TL** (= 37.138.500,-TL) olarak belirlenmiştir.

II- "Konsept Proje"nin İnşa Edilmesi Durumundaki İnşaat Yatırımlarının Değeri

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binaların planlanan yapılaş tarzları ve nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır.

Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

	ALANI (m ²)	KARI HAVİ m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATIŞMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Showroomlar (WV, Seat ve Audi)	5.472	1.850	10.125.000
Servis ve otoparklar	17.928	650	11.655.000
Proje geliştirme maliyeti (mimari, statik ve tesisat projeleri, yapı ruhsatları, yapı denetim hizmetleri vd.)			4.000.000
Çevre düzenlemesi ve teknik altyapılar (Saha kaplaması, çevre aydınlatması, betonarme su depoları, çevre çiti ve duvarları, jenaratör, havalandırma sistemleri vd.) maktuen			5.500.000
		TOPLAM	31.280.000

Uygulanan değerlendirme yöntemi ile ulaşılan sonuç:

Proje hissesine düşen arsa değeri.....: 37.140.000,-TL

"Konsept Projesi"nin İnşa Edilmesi Durumundaki İnş. Yat. Değ... : 31.280.000,-TL olmak üzere

Toplam 68.420.000,-TL'dir. (*)

(*) Doğu Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. talebine istinaden parsel üzerinde yapılması planlanan "Konsept Proje"nin inşa edilmesi durumundaki proje hissesine düşen arsa dahil bilgilendirme amaçlı oluşabilecek pazar değeridir.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

9. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen, 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parselin yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna, olumlu-olumsuz özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki pazar değeri;

51.575.000,-TL (Elibirmilyonbeşyüzyetmişbeşbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

51.575.000,-TL = 34.737.657,-USD

Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,4847 TL'dir.

İşbu rapor üç orjinal olarak hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 17.09.2010
(Değerleme tarihi: 23.08.2010)

Saygılarımızla

Raporu Hazırlayan

Metin GÜRAY

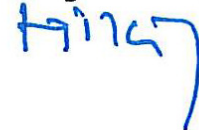
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Raporu Kontrol Eden

Hüseyin ÇINAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Raporu Onaylayan

Hüseyin ÇINAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

