



Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.

Kartal Genoto Arsa Değerleme Raporu

2010-4

TAKSİM



KURUMSAL
DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.
Ekspertiz Tarihi	30.12.2010
Rapor Tarihi	31.12.2010
Değerleme Süresi	2 gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parselin konsept projesinin onaylanması durumundaki pazar değeri ve 115 parfta, 2694 ada, 157 no'lu parselin pazar değeri tespiti

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER	
Adres	Hürriyet Mahallesi, D100 (E-5) Kuzey Yanyolu, 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parsel ve 2694 ada, 157 no'lu parsel, Kartal / İSTANBUL
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yakacık mahallesi, Pendik yolu mevkii, 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parsel ve Pendik Deresi mevkii, 115 pafta, 2694 ada, 157 no'lu parsel
Maliki	Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Boş durumdadırlar.
Mevcut Kullanım	Boş durumdadırlar.
Kullanım Alanı	14.736,06 m ² (115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parsel) 2.954,33 m ² (115 pafta, 2694 ada, 157 no'lu parsel)
Tapu İncelemesi	115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parsel üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. rapor – tapu kütüğü incelemesi)
İmar Durumu	Bkz. rapor – imar durumu
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Üzerlerinde; ofis, konut ve ticaret ünitelerini barındıran bir proje geliştirilmesidir.

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE KDV HARIÇ GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ		
Emsal Karşılaştırma (2690 Ada, 83 No'lu Parsel)	53.050.000,-TL	34.314.000,-USD
Emsal Karşılaştırma (2694 Ada, 157 No'lu Parsel)	10.340.000,-TL	6.688.000,-USD
Gelir İndirgeme (2690 Ada, 83 No'lu Parsel)	59.600.000,-TL	38.551.000,-USD
Gelir İndirgeme (2694 Ada, 157 No'lu Parsel)	8.595.000,-TL	5.560.000,-USD
Nihai Sonuç (*)	69.940.000,-TL	45.239.000,-USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇINAR (SPK Lisans No: 400615)
DEĞERLEME ELEMANI	Nurettin KULAK

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,5460 TL'dir.

(*) Nihai sonuç olarak; 2690 ada, 83 no'lu parselin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile bulunan değeri, 2694 ada, 157 no'lu parselin ise emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile bulunan değeri dikkate alınmıştır.

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 GAYRİMENKULLERİN 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. Gayrimenkullerin Parsel Bazında Yerinin Tespiti.....	12
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	12
5.1. Genel Veriler - Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	12
5.2. Özel veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	13
5.2.1. İstanbul ili.....	13
5.2.2. Kartal İlçesi.....	14
6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER	16
6.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Özellikleri.....	17
6.2. Parsellerin Fiziksel Özellikleri	17
7. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	18
7.1. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Faktörler	18
7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	19
7.3. Değerleme İşlemini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	19
7.4. Değerlemede Baz Alınan Veriler	20
7.5. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	20
7.5.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	20
7.5.2. Maliyet Yaklaşımı	20
7.5.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	21
7.5.4. Değerlemede Kullanılacak Yöntemin Belirlenmesi.....	21

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

7.6. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	22
7.7. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış/Kira Örneklerinin Tanım ve Satış/Kira Bedelleri	23
Piyasa Bilgileri	23
ARSALAR:	23
İŞYERLERİ VE PLAZALAR:.....	24
KONUT PROJELERİ:	25
7.8. Taşınmazların Pazar Değerinin Tespiti	28
7.8.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç	28
7.8.2. Gelir İndirgeme Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç	29
7.8.2.1. 115 Pafta, 2690 Ada, 83 no'lu Parsel	29
7.8.2.2. 115 Pafta, 2694 ada, 157 no'lu Parsel.....	32
7.9. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	34
8. SONUÇ	35

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	: Hürriyet Mahallesi, D100 (E-5) Kuzey Yanyolu, 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parsel ve 2694 ada, 157 no'lu parsel Kartal / İSTANBUL
TALEP TARİHİ	: 15.12.2010
DEĞERLEME TARİHİ	: 30.12.2010
RAPORUN TARİHİ	: 31.12.2010
RAPORUN NUMARASI	: DOĞUŞGY-2010-4
RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor, Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yakacık Mahallesi, Pendik yolu mevkii, 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parselin konsept projesinin onaylanması durumundaki pazar değeri ile Pendik Deresi mevkii, 115 pafta, 2694 ada, 157 no'lu parselin toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Nurettin KULAK – Jeoloji Mühendisi Değerleme Elemanı Hüseyin ÇINAR – İktisat Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400615)
RAPORU KONTROL EDEN	: Tayfun KURU – Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401454)
RAPORU ONAYLAYAN	: Hüseyin ÇINAR – İktisat Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400615)
RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI	: Bu rapor, herhangi bir etki altında kalınmadan, pazar araştırmalarına dayandırılarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliği (Seri: VIII, No: 45)"ne uygun olarak 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 Elmadag – 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	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ayazağa Eski Büyükdere Caddesi, No: 15, Oycan Plaza, 34398 Maslak – Şişli / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 335 32 41
FAKS NO	: 0 212 285 40 12

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Doğu Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'nin talebine istinaden, Doğu Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. mülkiyetinde yer alan ve "4.1. Mülkiyet Bilgileri" başlığı altında tapu kayıtları verilen gayrimenkullerin "Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliği (Seri: VIII, No: 45)" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3. DEĞERLEME HAKKINDA BİLGİLER VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. Değer ve Pazar Değeri (Adil Piyasa Değeri) 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 Değeri (Adil piyasa 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 el değiştirmesi gereken tahmini değerdir.

3.2. Geçerlilik Koşulları

Bu değerlendirme 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

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülklerle herhangi bir ilgisinin olmadığını;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerlemenin ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme Uzmanının, mülkleri kişisel olarak denetlediğini beyan ederiz.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

3.4. Genel Varsayımlar

- Ekspertiz tarihinden itibaren mülklerde 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 ile yapılan görüşmeler veya kitle iletişim araçları kullanılmak suretiyle yapılmıştır. Piyasa araştırmalarındaki emsal değerler tarafımıza ifade edildiği kadarıyla doğrudur.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET VE İMAR DURUM BİLGİLERİ**4.1. Mülkiyet Bilgileri**

MALİKİ	Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	
İLİ	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	Kartal	Kartal
MAHALLESİ	Yakacık	Yakacık
MEVKİİ	Pendik yolu	Pendik deresi
PAFTA NO	115	115
ADA NO	2690	2694
PARSEL NO	83	157
NİTELİĞİ	Arsa	Arsa
ALANI	14.736,06 m ²	2.954,33 m ²
ARSA PAYI	Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	14004	12479
CİLT NO	160	48
SAHİFE NO	15790	4606
TAPU TARİHİ	08.08.2008	17.07.2008

4.2. Takyidat Bilgileri

İstanbul ili, Kartal ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 30.12.2010 tarihinde alınan şifahi bilgiye göre değerlemeye konu gayrimenkullerin tapu kayıtları üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmadığı, 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parselin tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu öğrenilmiştir.

115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parsel üzerinde:**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: 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 gayrimenkullerin satışına ve kiralanmasına veya üzerinde ipotek tesis edilmesine ve devredilmesine engel bulunmamaktadır.

4.3. İmar Durumu Bilgileri

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 30.12.2010 tarihinde yapılan şifahi incelemede rapor konusu 115 pafta, 2690 ada, 83 parsel ile 2694 ada, 157 no'lu parselin 19.09.2006 tasdik tarihli ve 23.03.2008 tadilat tarihli, 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi İmar Planı paftasında "**Konut + Ticaret Alanı**" içerisinde kaldıkları öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir.

- **TAKS (Taban Alanı Katsayısı) (*)**: 0,20 – 0,40
- **KAKS (Katlar Alanı Katsayısı) (*)**: 2,00 - 2,50
- **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.
- 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parsel için; 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.

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 vaziyette 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 gayrimenkullerin arşiv dosyaları üzerinde 30.12.2010 tarihinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parselin arşiv dosyası incelemesi:

- Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan proje bünyesinde yer alan A1 Blok, A2 Blok, B Blok ve yüzme havuzu ile ortak alanlar için 03.12.2009 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)
- 31.03.2010 tarihli ve 1-94 sayılı yapı ruhsatlarına göre;
 - **A1 Blok;** bağımsız bölümlerin toplam brüt alanı 10.771 m² ve ortak alanlar 3.552 m² olmak üzere toplam **14.323 m²** inşaat alanına sahiptir.

- **A2 Blok;** bağımsız bölümlerin toplam brüt alanı 11.645 m² ve ortak alanlar 3.971 m² olmak üzere toplam **15.616 m²** inşaat alanına sahiptir.
- **B Blok;** bağımsız bölümlerin toplam brüt alanı 14.407 m² ve ortak alanlar 4.231 m² olmak üzere toplam **18.638 m²** inşaat alanına sahiptir.
- **Yüzme havuzu ise;** 1.265 m² ve ortak alanlar 16.343 m² olmak üzere toplam **17.608 m²** inşaat alanına sahiptir.
- **Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmede;** mal sahibi firmanın parsel üzerinde yeni bir proje geliştirdiği, halihazırda mevcut olan onaylı mimari projelere ve alınan ruhsatlara göre inşaatın yapılmayacağı bilgisi alınmıştır.
- **Bunun üzerine Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. yetkilileri ile yapılan görüşmelerde rapora konu parsel üzerinde aşağıda detayları verilen konsept projenin uygulama çalışmalarının başlatıldığı, kısa bir süre içerisinde mimari projelerin ilgili belediyeye sunulacağı ve eski projelerin geçerliliğini yitireceği bilgisi alınmıştır.**
- **Mal sahibi firma yetkililerinin talebi üzerine 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parselin pazar değerinin tespitinde; yeni yapılması planlanan konsept proje dikkate alınmıştır.**
- **Konsept proje bilgileri:**
 - Proje bünyesinde zemin ve normal kat olarak planlanan VW Showroom Binası (2.300 m²), zemin kat olarak planlanan Seat Showroom Binası (600 m²) ve zemin ve normal kat olarak planlanan Audi Showroom Binası (2.250 m²) inşa edilmesi 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 18.300 m²'dir.
 - Proje bünyesinde yapılacak olan ofis bloğunun inşaat alanı ise 12.300 m² olarak planlanmıştır.
 - Konsept Proje'nin toplam inşaat alanı 35.750 m²'dir.

115 pafta, 2694 ada, 157 no'lu parselin arşiv dosyası incelemesi:

- Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan bina için 09.09.2008 tarih ve 2008/10307 sayılı mimari projeye istinaden düzenlenmiş 15.09.2008 tarih ve 4-72 sayılı yapı ruhsatı, 31.10.2008 tarih ve 5-08 sayılı ada, pafta, parsel açıklaması ile verilen yapı ruhsatı ve 30.04.2010 tarih ve 5-08 sayılı yapı denetim değişikliği için verilen yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Tüm yapı ruhsatlarında verilen alanlar aynı olup bina; bağımsız bölümlerin toplam brüt alanı 6.385 m² ve ortak alanlar 2.829 m² olmak üzere toplam **9.214 m²** inşaat alanına sahiptir.

4.5. Gayrimenkullerin Parsel Bazında Yerinin Tespiti

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

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.

2008 yılında gecikmeli olarak krizden etkilenen Türkiye 2009 yılında bu etkileri daha fazla hissetmiştir. Gelişmiş bazı ülkelere gelen, resesyonun sonuna gelinmiş olduğuna dair veriler krizin sonuna yaklaşıldığını 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 itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 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 itibarıyla 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, 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.

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 Semti'nde 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 antlaşma 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:

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

- 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 gelişi güzel sanayi tesisleri kurulmuş ve bağ bahçeler ortadan kaldırılmıştır. Şu an dikkate değer hiçbir tarım ve hayvancılık 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 gelişi 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 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

6.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Kartal ilçesi, Hürriyet Mahallesi, D100 (E-5) Kuzey Yanyolu üzerinde yer alan 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parsel ve 115 pafta, 2694 ada, 157 no'lu parseldir.

Parseller; İstanbul'un en önemli ulaşım arterlerinden biri olan D100 (E-5) Karayolu'nun Kuzey Yanyol'u üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmazlar, D100 (E-5) Kuzey Yanyolu üzerinde, Pendik – Kartal istikametini takip edilerek ulaşılan Yakacık Semt'i'nde ve yolun sağ tarafında konumlanmaktadır. Parsellerin arasından dere geçmektedir.

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

Parsellerin doğusunda Demka Sitesi ile Vodofone, Sanko Makine binaları, batısında Adnan Kahveci Caddesi ve Köprüsü, kuzeyinde Kartal Gıda Sanayi ve Farina Bela binaları, güneyinde D100 (E-5) Kuzey Yanyol'u, 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 konumları, ulaşım rahatlığı, bölgedeki ticari faaliyetlerin yoğun olması, reklam kabiliyetleri, müşteri celbi ve kentsel rantın yüksek olması taşınmazların olumlu özellikleridir.

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

Taşınmazların 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. Parsellerin Fiziksel Özellikleri

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

- 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parselin yüzölçümü **14.736,06 m²**, 115 pafta, 2694 ada, 157 no'lu parselin yüzölçümü ise **2.954,33 m²**'dir.
- Düzensiz çokgen biçiminde bir geometrik yapıya sahiptirler.
- Eğimsiz ve düz bir topografik yapıya sahiptirler.
- 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parsel ön taraftan D100 (E-5) Kuzey Yanyolu'na cephelidir. Parselin D100 (E-5) Kuzey Yanyolu'na cephe uzunluğu yaklaşık 130 m., derinliği ise yaklaşık 90 m.'dir.
- 115 pafta, 2694 ada, 157 no'lu parsel dere ile yerinde henüz açılmamış yola cephelidir. Parselin yerinde henüz açılmamış yola cephe uzunluğu yaklaşık 141 m., derinliği ise yaklaşık 40 m.'dir.
- Parseller üzerinde daha önceden Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. firmasına ait fabrika yapıları bulunmaktayken, mal sahibinin gerekli izinleri alıp binaları yıkması ile boş duruma gelmiştir.
- Parsellerin üzeri; az miktarda eski fabrika yapılarına ait moloz birikintisi ve binalar haricinde kalan alanların kaplaması olan asfalt ve ham toprak ile kaplıdır.
- Parsellerin sınırları kısmen ihata beton duvar üzeri demir direklere bağlı fens teli çit ve kaldırım taşları ile belirlidir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parsel için düzenlenmiş; 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 Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında 23.09.2009 tarihinde imzalanan protokol (Bkz. Ekler: Protokol) bulunmaktadır.

7. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

7.1. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Faktörler

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

7.2. 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 rapora konu gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanım şeklinin üzerlerinde **“ofis, konut ve ticaret ünitelerini bünyesinde barındıracak bir proje”** geliştirilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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

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

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyetleri ve müşteri celbi,
- Bölgedeki ticari hareketlilik,
- D100 (E-5) Karayolu'nun Kuzey Yanyolu üzerinde konumlu olmaları,
- Kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgede konumlu olmaları,
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında sunulan yapılaşma hakları,
- Yoğun taşıt trafiği,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı,
- 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parsel sınırları içerisinde Kadıköy – Kartal Metrosunun Kartal – Kaynarca uzatma hattı üzerinde yer alan Yakacık Metro İstasyonu'nun yer alacak olması.

Olumsuz faktör:

- Dar bir alıcı kitlesine sahip olmaları.

7.4. Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme çalışmasında; parsellerin; konumları, imar durumları, büyüklükleri, topoğrafik yapıları ve fiziksel özellikleri ile gayrimenkullerin değerini olumlu ve olumsuz yönde etkileyen faktörler ve yapılan piyasa araştırmaları dikkate alınmıştır. Ayrıca, 2690 ada, 83 no'lu parsel üzerinde yapılması planlanan "Konsept Proje"nin inşa edilmesi durumundaki arsa pazar değerinin tespitinde Doğu Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. firması yetkililerinin tarafımıza beyan etmiş olduğu konsept proje bilgileri dikkate alınmıştır.

7.5. 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

7.5.1. 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 değerlemesi yapılan 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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

7.5.2. 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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

7.5.3. 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.

7.5.4. Değerlemede Kullanılacak Yöntemin Belirlenmesi

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

Ayrıca 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan konsept projesi bilgileri ve 115 pafta, 2694 ada, 157 no'lu parsel için alınan yapı ruhsatına göre inşa edilmesi planlanan konut projesi bilgileri dikkate alınarak **gelir indirgeme yaklaşımı** yöntemi kullanılmıştır.

Parseller 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.

7.6. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazların 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 talep edilen fiyatların doğruluğu varsayımından hareketle arsa değeri tespit edilmiştir.

115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parsel için yapılan gelir indirgeme yönteminde; parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan proje aşamasındaki "Konsept Proje" bilgileri (blok sayısı, inşaat alanı vd.) dikkate alınmıştır. Bu bilgiler Doğu Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. firması yetkililerinden alınmıştır. 115 pafta, 2694 ada, 157 no'lu parsel için yapılan gelir indirgeme yönteminde ise; parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan bina için düzenlenmiş 30.04.2010 tarih ve 5-08 sayılı yapı ruhsatı dikkate alınmıştır. 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 ofis projeleri ve orta ve üst gelir seviyesine hitap eden residans tipi konut projelerinin satış bedelleri ile yakın bölgedeki iş yerleri 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.

Bu çalışma ile ulaşılan değer; 2690 ada, 83 no'lu parsel üzerinde yapılması planlanan projeye ait düzenlenecek mimari projelerin ve yapı ruhsatlarının ilgili belediye tarafından onaylanması durumundaki değerini belirtmekte olup, gerekli izinler alındıktan sonra raporun yenilenmesi gerekmektedir.

7.7. 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 aşağıda sunulmuştur.

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" 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 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
- 3) 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
- 4) 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
- 5) Kartal Yakacık'ta, D100 (E-5) Kuzey Yanyolu'na cepheli, brüt 22.000 m² alanlı, terkleri yapıldıktan sonra yaklaşık 17.000 m² net alana sahip olacak, "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 2 ve Hmax: Serbest" yapılaşma şartına sahip parsel 25.000.000,-USD bedelle satılıktır. (net parsel alanı için m² satış fiyatı ~ 1.470,-USD)
Evşen Emlak: 0216 371 54 24
- 6) Kartal Yakacık'ta, D100 (E-5) Kuzey Yanyolu'na cepheli, brüt 23.548 m² alanlı, terkleri yapıldıktan sonra yaklaşık 14.000 m² net alana sahip olacak, "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,20 – 0,40 KAKS: 2 ve Hmax: Serbest" yapılaşma şartına sahip parsel 18.000.000,-USD bedelle satılıktır.
(net parsel alanı için m² satış fiyatı ~ 1.285,-USD)
Yöney Emlak: 0216 354 65 15

- 7) Kartal Yakacık'ta, D100 (E-5) Kuzey Yanyolu'na cepheli, net 6.203 m² alanlı, "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,20 – 0,40 KAKS (Ticaret Alanı ise): 2, KAKS (Konut Alanı ise): 2,5 ve Hmax: Serbest" yapılaşma şartına sahip parsel 12.000.000,-USD bedelle satılıktır. (net parsel alanı için m² satış fiyatı ~ 1.935,-USD)
ANS Gayrimenkul: 0216 363 31 60
- 8) Kartal Esentepe'de, D100 (E-5) yanyola cepheli, net 4.639 m² alanlı, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal: 3 ve Hmax: 65 m." yapılaşma şartına sahip parsel 12.000.000,-USD bedelle satılıktır. (net parsel alanı için m² satış fiyatı ~ 2.585,-USD)
Remax Sistem: 0216 574 77 77

İŞYERLERİ VE PLAZALAR:

- 1) Kartal Cevizli'de, D100 (E-5) Karayolu'na yakın konumlu, 2 bodrum, zemin ve 5 normal kattan oluşan, 2. bodrum katı araç bakım atölyeleri, 1. bodrum ve zemin katı showroom, normal katları ise ofis olarak planlanmış, 1998 yılında inşaatına başlanmış 5.234 m² inşaat alanına sahip natamam bina 10.000.000,-USD bedelle satılıktır. (m² satış fiyatı ~ 1.910,-USD)
OmniMIT: 0544 803 75 26
- 2) Kartal Soğanlık'ta, D100 (E-5) Yanyol üzerinde konumlu, 3 bodrum, zemin, asma, 8 normal ve teras kattan oluşan, bodrum katları (4.492 m²) araç bakım atölyeleri, zemin ve asma katı (780 m²) showroom, normal katları (3.326 m²) ise ofis olarak planlanmış, 8.598 m² inşaat alanına sahip 10 yıllık bina 20.500.000,-USD bedelle satılıktır. (m² satış fiyatı ~ 2.385,-USD)
Remax Yıldız: 0216 380 17 17
- 3) Kartal Soğanlık'ta, D100 (E-5) Yanyol üzerinde konumlu, toplam 325 m² inşaat alanına sahip 10 yıllık bina 1.000.000,-USD bedelle satılıktır.
(m² satış fiyatı ~ 3.075,-USD)
D & C Emlak: 0216 356 20 20
- 4) Kartal Topselvi'de, D100 (E-5) Yanyolu'na 2. parsel konumunda, yeni inşa edilen Kartal Adliyesi'nin bitişiğinde konumlu, inşaatı tamamlanmak üzere olan bir plazanın 2. normal katındaki 160 m² olazak pazarlanan ofis 425.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış fiyatı ~ 2.655,-TL)
Coldwell Banker Bravo: 0216 359 90 90
- 5) Kartal Topselvi'de, D100 (E-5) Yanyolu'na 2. parsel konumunda, yeni inşa edilen Kartal Adliyesi'nin bitişiğinde konumlu, inşaatı tamamlanmak üzere olan bir plazanın 5. normal katındaki 160 m² olazak pazarlanan ofis 465.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış fiyatı ~ 2.905,-TL)
Proje Beyaz: 0216 640 02 25

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 ve 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 minimum 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 proje 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 / briç 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 itibarıyla 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

7.8. Taşınmazların Pazar Değerinin Tespiti**7.8.1. 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 taşınmazlar 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.

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle değerlemeye konu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, imar durumları ve olumlu özellikleri dikkate alınarak takdir edilen değerler aşağıda sunulmuştur.

Buna göre parsellerin toplam pazar değeri aşağıdaki gibidir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ	YUVARLATIŞMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
2690	83	14.736,06	3.600	53.050.000
2694	157	2.954,33	3.500	10.340.000
TOPLAM				63.390.000

7.8.2. Gelir İndirgeme Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç**7.8.2.1. 115 Pafta, 2690 Ada, 83 no'lu Parsel**

Yöntemin uygulanmasında 3 yıllık bir projeksiyon dönemi (3 yıl inşai yatırımlar ve 3 yıl hasılat dönemi) esas alınmıştır.

Proje hakkında genel bilgiler:

Değerlemeye konu 2690 ada, 83 no'lu parsel üzerinde inşaatı yapılması planlanan projeye ilişkin Kartal Belediyesi tarafından onaylanan 31.03.2010 tarihli ve 1-94 sayılı 4 adet tadilat yapı ruhsatları bulunmaktadır. Ancak Doğuş 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 projeye göre oluşabilecek pazar değeri talep edilmiştir.

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. yetkililerinden alınan bilgiler ile tarafımıza verilen "Kartal Otomotiv Tesisi ve Ofis Krokisi"nden Konsept Proje'ye ait genel bilgiler şu şekildedir:

- Parselin yüzölçümü **14.736,06 m²**'dir.
- Proje bünyesinde zemin ve normal kat olarak planlanan VW Showroom Binası (2.300 m²), zemin kat olarak planlanan Seat Showroom Binası (600 m²) ve zemin ve normal kat olarak planlanan Audi Showroom Binası (2.250 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 18.300 m²'dir.
- Proje bünyesinde yapılacak olan ofis bloğunun inşaat alanı ise 12.300 m² olarak planlanmıştır.
- Konsept Proje'nin toplam inşaat alanı **35.750 m²**'dir.
- Proje inşaatına 2011'de başlanıp, 2013'de tamamlanması planlanmaktadır.
- Tarafımızca arsanın 2010 yılında bedel ödenerek alınacağı/alındığı varsayılmaktadır.
- **Projenin genel inşaat kalitesi ve standartları:**
 - İç mekânlarda kullanılacak malzeme ve işçilik kalitesinin orta ve üst gelir grubuna hitap eden ofis ve işyeri 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 2011 yılı için takdir olunan müteahhitlik kârı dahil brüt inşaat maliyetleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

BİRİM M² MALİYETLERİ

WV Showroom m ² birim maliyeti (USD)	1.250
Seat Showroom m ² birim maliyeti (USD)	1.250
Audi Showroom m ² birim maliyeti (USD)	1.250
Ofis Bloğu m ² birim maliyeti (USD)	800
Bodrum katlar m ² birim maliyeti (USD)	420
Peyzaj, altyapı ve açık otopark düzenlemesi	% 30
Proje geliştirme ve pazarlama	% 15

PROJE BİLGİLERİ

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	35.750
WV Showroom Alanı (m ²)	2.300
Seat Showroom Alanı (m ²)	600
Audi Showroom Alanı (m ²)	2.250
Ofis Bloğu Alanı (m ²)	12.300
Bodrum Katlar Alanı (m ²)	18.300
Satılabilir toplam inşaat alanı (m ²) (Tüm inşaat alanı satılabilir olarak alınmıştır)	35.750

PROJE MALİYETİ

WV Showroom Maliyeti (USD)	2.875.000
Seat Showroom Maliyeti (USD)	750.000
Audi Showroom Maliyeti (USD)	2.812.500
Ofis Bloğu Maliyeti (USD)	9.840.000
Bodrum Katlar Maliyeti (USD)	7.686.000
Peyzaj ve altyapı maliyeti (USD)	4.237.050
Proje geliştirme maliyeti (USD)	2.754.083
PROJENİN TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (USD)	30.954.633

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Değerleme konusu parsel üzerindeki projenin 2011 – 2013 yılları arasında 30.954.633,-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 35.750 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.
- 2011 yılı için ofislerin m² birim satış değeri 3.000,-USD olarak kabul edilmiş olup, m² birim satış değerleri devam eden yıllarda %4 oranında arttırılmıştır.
- Showroomlar ile teknik hacimlerin 2012 yılında tamamen satılacağı öngörülmüş olup, showroomların m² birim satış değerinin 3.000,-USD, teknik hacimlerin m² birim satış değerinin ise 850,-USD olarak kabul edilmiştir.

- **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 bulunulan projenin iç verim oranını **% 20** yapacak arsa değeri **38.550.000,-USD (~ 59.600.000,-TL)** olarak hesaplanmıştır.

Not-1: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,5460 TL'dir.

Not-2: Projenin gerçekleştirilmesi durumundaki oluşabilecek toplam inşaat maliyeti 30.954.633,-USD (~ 47.856.000,-TL) olarak hesaplanmıştır.

Not-3: Projenin gerçekleşmesi durumundaki oluşabilecek toplam pazar değeri 69.552.216,-USD (~ 107.528.000,-TL) olarak hesaplanmıştır.

7.8.2.2. 115 Pafta, 2694 ada, 157 no'lu Parsel

Yöntemin uygulanmasında 3 yıllık bir projeksiyon dönemi (2 yıl inşai yatırımlar ve 3 yıl hasılat dönemi) esas alınmıştır.

Proje hakkında genel bilgiler:

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde değerlemeye konu 115 pafta, 2694 ada, 157 no'lu parselde ait arşiv dosyasında bulunan inşaatı yapılması planlanan bina için düzenlenmiş 30.04.2010 tarihli ve 5-08 sayılı yapı ruhsatına göre ve mal sahibi firma yetkililerinden alınan bilgiler doğrultusunda parsel üzerinde geliştirilebilecek olan projenin genel hatları aşağıdaki gibidir.

- Parselin yüzölçümü **2.954,33 m²**'dir.
- Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan binanın alanı **9.214 m²**'dir. Bu alanın 6.385 m²'si bağımsız bölümlerin toplam alanı, 2.829 m²'si ise ortak alanlardır.
- Proje inşaatına 2011'de başlanıp, 2012'de tamamlanması planlanmaktadır.
- Tarafımızca arsanın 2010 yılında bedel ödenerek alınacağı/alındığı 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.
 - Yapının mekanik ve elektrik otomasyon sistemleri entegrasyonu sağlanacaktır.

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.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

- Projedeki alanlar ile ilgili olarak 2011 yılı için takdir olunan müteahhitlik kârı dahil brüt inşaat maliyetleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

BİRİM M² MALİYETLERİ

Apartman binası inşaat alanı m ² birim maliyeti (USD)	800
Ortak alan m ² birim maliyeti (USD)	400
Peyzaj, altyapı ve açık otopark düzenlemesi	% 10
Proje geliştirme ve pazarlama	% 10

PROJE BİLGİLERİ

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	9.214
Apartman binası inşaat alanı	6.385
Ortak alan	2.829
Konut Bloğu adedi	1
Toplam konut adedi	69
Pazarlanabilir toplam konut alanı (m ²) (apartman holü, asansör shaftı vd. dahil)	6.385

PROJE MALİYETİ

Apartman binası inşaat alanı	5.108.000
Ortak alan	1.131.600
Peyzaj ve altyapı maliyeti (USD)	623.960
Proje geliştirme maliyeti (USD)	686.356
PROJENİN TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (USD)	7.549.916

Değerleme konusu parsel üzerindeki projenin 2011 – 2012 yılları arasında 7.549.916,-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 6.385 m²'dir.
- Parselin yakınından 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.
- 2011 yılı için m² birim satış değeri 2.250,-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.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

- 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 **5.560.000,-USD (~ 8.595.000,-TL)** olarak hesaplanmıştır.

Not-1: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,5460 TL'dir.

Not-2: Projenin gerçekleştirilmesi durumundaki oluşabilecek toplam inşaat maliyeti 7.549.916,-USD (~ 11.670.000,-TL) olarak hesaplanmıştır.

Not-3: Projenin gerçekleşmesi durumundaki oluşabilecek toplam pazar değeri 14.947.796,-USD (~ 23.109.000,-TL) olarak hesaplanmıştır.

7.9. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parselin emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan pazar değeri **53.050.000,-TL**, 115 pafta, 2694 ada, 157 no'lu parselin emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan pazar değeri ise **10.340.000,-TL**'dir. Taşınmazların emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan pazar değeri toplam **63.390.000,-TL**'dir.

115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parselin gelir indirgeme yöntemi ile ulaşılan pazar değeri **59.600.000,-TL**, 115 pafta, 2694 ada, 157 no'lu parselin gelir indirgeme yöntemi ile ulaşılan pazar değeri ise **8.595.000,-TL**'dir. Taşınmazların gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam pazar değeri toplam **68.195.000,-TL**'dir.

115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parselin ilgili belediyeden alınmış, konut alanı olarak planlanmış ruhsatlarının olmasına rağmen, reklam kabiliyeti yüksek bir bölgede konumlanması, bölgedeki ticari hareketlilik ve bölgenin ofis bloğu ihtiyacının olması nedeniyle proje en iyi getiriye sağlamamaktadır. Bu nedenle parsel üzerinde geliştirilen konsept projenin geliri daha fazla olacağı için 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parselin değerlemesinde gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer (59.600.000,-TL) nihai değer olarak kabul edilmiştir.

Bölgede yeterince konut emsali ve konut projelerinin geliştirilebileceği arsaların mevcut olması nedeniyle 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parselin değerlemesinde ise emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile bulunan değer (10.340.000,-TL) nihai değer olarak kabul edilmiştir.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **69.940.000,-TL (Altmışdokuzmilyondokuzyüzkırkbin Türk Lirası)** olarak belirlenmiştir.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen, 115 pafta, 2690 ada, 83 no'lu parsel ile 115 pafta, 2694 ada, 157 no'lu parselin yerinde yapılan incelemelerinde, konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına, olumlu-olumsuz özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki toplam pazar değeri ile KDV dahil toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Toplam Pazar Değeri	KDV Dahil Toplam Pazar Değeri
TL	69.940.000	82.529.200
USD	45.239.000	53.382.000

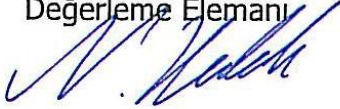
Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,5460 TL, KDV oranı ise %18'dir.

İşbu rapor üç orjinal olarak hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 31.12.2010
(Değerleme tarihi: 30.12.2010)

Saygılarımızla

Raporu Hazırlayan
Nurettin KULAK
Değerleme Elemanı



Raporu Kontrol Eden
Tayfun KURU
Değerleme Uzmanı



Raporu Onaylayan
Hüseyin ÇINAR
Sorumlu Değerleme Uzmanı

TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

