

## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi Tarihi	03.08.2012
Ekspertiz Tarihi	01.11.2011
Rapor Tarihi	15.08.2012 (*)
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına gönderilen 27.07.2012 tarih ve B.02.6.SPK.0.15.00.325.07-681 sayılı yazısına istinaden; Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına 28.10.2011 tarihli dayanak sözleşmesine göre düzenlenen 16.11.2011 rapor tarihli ve 2011-001 sayılı değerlendirme raporundaki "4.4. Resmi Kurumlarda Taşınmaz İle İlgili Yapılan Diğer Tespitler" başlığı altındaki taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alma süreci ile ilgili bilgilerin güncellenmesi ile "9.2.1. Arsanın Değeri" başlığı altındaki analizlerin ayrıntılı bir tablo ile açıklanması

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
Adres	Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi, No: 4, Doğuş Power Center Şişli / İstanbul
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, İ. Ayazağa mahallesi, Çömlekçi mevkii, 2 pafta, 1 ada, 131 no'lu parsel
Maliki	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Durum	Bkz. Rapor / 5.3. Taşınmazın Genel Özellikleri
Kullanım Alanı	63.202 m <sup>2</sup>
Tapu İncelemesi	Bkz. Rapor / 4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi
İmar Durumu	Bkz. Rapor / 4.3. İmar Durumu Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	Alişveriş merkezi, teşhir salonu veya iş merkezi

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE KDV HARİÇ GAYRİMENKULÜN DEĞERLERİ				
	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (USD)	Aylık Pazar Kira Değeri (TL)	Aylık Pazar Kira Değeri (USD)
Emsal Karşılaştırma	-	-	1.097.350,-TL	615.490,-USD
Gelir İndirgeme	151.838.000,-TL	85.163.500,-USD	-	-
Maliyet	150.675.000,-TL	84.511.000,-USD	-	-
Nihai Sonuç	<b>151.838.000,-TL</b>	<b>86.441.900,-USD</b>	<b>1.079.350,-TL</b>	<b>615.490,-USD</b>

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇINAR (SPK Lisans No: 400615)
DEĞERLEME UZMANI	Nurettin KULAK (SPK Lisans No: 401814)

(\*) Rapor tarihi 15.08.2012 olup, iş bu raporda yeniden değer takdir edilmemiştir. Rapor içerisinde bulunan tüm değerler 16.11.2011 rapor tarihli ve 2011-001 sayılı değerlendirme raporundaki değerler ile aynıdır.

**Not:** 16.11.2011 tarihi itibari ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 1,7829 TL'dir.

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA NO

1. RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1. Şirketi Bilgileri .....	4
2.2. Müşteri Bilgileri.....	4
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	5
3. DEĞER TANIMLARI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....	5
3.1. Değer ve Pazar Değeri Tanımı .....	5
3.2. Geçerlilik Koşulları .....	6
3.3. Uygunluk Beyanı .....	6
4. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ RESMİ KURUM İNCELEMELERİ .....	7
4.1. Mülkiyet Bilgileri .....	7
4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi .....	7
4.3. İmar Durumu Bilgileri.....	8
4.4. Resmi Kurumlarda Taşınmaz İle İlgili Yapılan Diğer Tespitler .....	9
4.5. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemdeki Mülkiyet ve İmar Durumundaki Değişiklikler... ..	10
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER .....	14
5.1. Taşınmazın Konumu ve Çevre Özellikleri .....	14
5.2. Taşınmazın Teknik ve Yapısal Özellikleri.....	15
5.3. Taşınmazın Genel Özellikleri .....	16
5.4. Taşınmazın Genel İç Mekan İnşaat Özellikleri .....	16
6. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	17
6.1. Mevcut Ekonomik Veriler ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi.....	17
6.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	18
6.3. Piyasa Bilgileri .....	22
6.4. Taşınmazın Değerine Etki Eden Olumlu ve Olumsuz Faktörler .....	27
6.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	27
7. DEĞERLEME SÜRECİ .....	28
7.1. Değerleme Yöntemleri .....	28
7.2. Değerlemede Kullanılacak Yöntemlerin Belirlenmesi.....	29
8. AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ .....	29
8.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç .....	29
9. PAZAR DEĞERİ TESPİTİ.....	30
9.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç.....	30
9.2. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç.....	32
10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	34
10.1.Nihai Değer Takdiri.....	34
10.2.Taşınmazın GYO Portföyünde Bulunması Hakkında Görüş.....	34
11. SONUÇ .....	35
12. EKLER .....	36

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

- RAPORU TALEP EDEN** : Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi, No: 4, Doğuş Power Center, Şişli / İstanbul
- DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NO'SU** : 03.08.2012 / DGYO 2012 – 1
- DEĞERLEME TARİHİ** : 01.11.2011
- RAPORUN TARİHİ** : 15.08.2012 (\*)
- RAPORUN NUMARASI** : 2012-001
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor; T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına gönderilen 27.07.2012 tarih ve B.02.6.SPK.0.15.00.325.07-681 sayılı yazısına göre; Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına 28.10.2011 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden düzenlenen, 16.11.2011 rapor tarihli ve 2011-001 sayılı değerlendirme raporundaki "4.4. Resmi Kurumlarda Taşınmaz İle İlgili Yapılan Diğer Tespitler" başlığı altındaki taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alma süreci ile ilgili bilgilerin güncellenmesi ile "9.2.1. Arsanın Değeri" başlığı altındaki analizlerin ayrıntılı bir tablo ile açıklanmasına yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Hüseyin ÇINAR (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Metin GÜRAY (Değerleme Uzmanı)
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu 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.

**(\*) Rapor tarihi 15.08.2012 olup, iş bu raporda yeniden değer takdir edilmemiştir. Rapor içerisinde bulunan tüm değerler 16.11.2011 rapor tarihli ve 2011-001 sayılı değerlendirme raporundaki değerler ile aynıdır.**

**2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****2.1. Şirketi Bilgileri**

<b>ŞİRKET ÜNVANI</b>	: Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esen İş Merkezi, No: 4, Kat: 1, Daire: 4, Mecidiyeköy – Şişli / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0212 266 33 55
<b>TESCİL SİCİL NO</b>	: 606938 / 554520
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 215.000,-TL
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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**

<b>ŞİRKET ÜNVANI</b>	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Maslak Mahallesi, Ahi Evren Caddesi, No: 4/23, Doğuş Power Center, Şişli / İstanbul
<b>TELEFON NO</b>	: 0212 335 28 50
<b>TESCİL TARİHİ</b>	: 25.07.1997
<b>SİCİL NO</b>	: 373764/321346
<b>KAYITLI SERMAYE</b>	: 500.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 93.780.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 49
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu Seri: VI ve No: 11 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Antalya 2000 Plaza (57 adet bağımsız bölüm) Doğuş Power Center

**2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu rapor, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına gönderilen 27.07.2012 tarih ve B.02.6.SPK.0.15.00.325.07-681 sayılı yazısına göre; Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına 28.10.2011 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden düzenlenen 16.11.2011 rapor tarihli ve 2011-001 sayılı değerlendirme raporundaki "4.4. Resmi Kurumlarda Taşınmaz İle İlgili Yapılan Diğer Tespitler" başlığı altındaki taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alma süreci ile ilgili bilgilerin güncellenmesi ile "9.2.1. Arsanın Değeri" başlığı altındaki analizlerin ayrıntılı bir tablo ile açıklanmasına yönelik hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Müşteri; 16.11.2011 rapor tarihli ve 2011-001 sayılı değerlendirme raporunda bulunan resmi kurum incelemeleri (Şişli Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü Ruhsat Şefliği hariç), saha çalışması, piyasa araştırmaları ve değerlemenin yeniden yapılmamasını, 16.11.2011 rapor tarihli ve 2011-001 sayılı değerlendirme raporundaki "4.4. Resmi Kurumlarda Taşınmaz İle İlgili Yapılan Diğer Tespitler" başlığı altındaki taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alma süreci ile ilgili bilgilerin ilgili resmi kurumda araştırılmasını ve "9.2.1. Arsanın Değeri" başlığı altındaki analizlerin ayrıntılı bir tablo ile açıklanmasını talep etmiştir. **Bu nedenle rapor içerisinde bulunan resmi kurum incelemeleri (Şişli Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü Ruhsat Şefliği hariç), saha çalışması, piyasa araştırmaları ve değerlendirme; 16.11.2011 rapor tarihli ve 2011-001 sayılı değerlendirme raporundaki bilgiler ile aynıdır.**

**3. DEĞER TANIMLARI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI****3.1. Değer ve Pazar 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:**

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

**Pazar Kira Değeri:**

Bir mülkün veya mülk dahilindeki bir yerin bir istekli kiralayan ile bir istekli kiracı arasında, uygun olarak yapılmış bir pazarlama faaliyeti sonrasında, tarafların her birinin bilinçli, basiretli ve hiçbir zorlama olmaksızın hareket ederek, normalde yüz yüze gerçekleştirdikleri bir işlem neticesinde, ilgili uygun kiralama şartlarına tabi olarak değerlendirilme tarihinde kiralanması için tahmin edilen tutardır.

**3.2. Geçerlilik Koşulları**

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

**3.3. Uygunluk Beyanı**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla yer alan görüş ve sonuçlar; sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup, kişisel, tarafsız ve önyargısız olan analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkule/gayrimenkullere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarımız ya da önyargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret; müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne, önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesine ve bildirilmesine, ayrıca bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Şirketimiz değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan taşınmaz/taşınmazlar şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan taşınmazın/taşınmazların yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki yardımda bulunmamıştır.

**4. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ RESMİ KURUM İNCELEMELERİ****4.1. Mülkiyet Bilgileri**

<b>SAHİBİ</b>	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Şişli
<b>MAHALLESİ</b>	: İ.Ayazağa
<b>MEVKİİ</b>	: Çömlekçi (*)
<b>PAFTA NO</b>	: 2
<b>ADA NO</b>	: 1
<b>PARSEL NO</b>	: 131
<b>NİTELİĞİ</b>	: Kargir işyeri (**)
<b>ARSA ALANI</b>	: 31.264,85 m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 8003
<b>CİLT NO</b>	: 25
<b>SAYFA NO</b>	: 2459
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 10.05.2011

(\*) Ekteki tapu suretinde taşınmazın mevkisi belirtilmemiştir. Ancak tapu kütüğü üzerinde yapılan incelemede taşınmazın mevkisinin yukarıdaki gibi olduğu görülmüştür.

(\*\*) Parsel üzerindeki yapı için cins değişikliği yapılmıştır.

**4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi**

İstanbul ili, Şişli ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 25.10.2011 tarihinde alınan takyidat yazısına (Bkz. Ekler: Takyidat yazısı) ve tarafımızca 01.11.2011 tarihinde yapılan şifahi incelemeye göre değerlemeye konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki not bulunmaktadır.

**Beyanlar Bölümü:**

- Bakanlar Kurulu'nun 09.07.2007 tarih ve 2007/124841 sayılı kararı ile bu taşınmaz "yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmeyecekleri alan olarak belirlenmiştir" (21.02.2008 tarih ve 714 sayı ile).

**Not:** Beyanlar bölümdeki şerh; değerlendirme konusu gayrimenkulün gerçek ve tüzel kişiler haricindeki gerçek ve tüzel kişilere satışına / kiralanmasına veya üzerine ipotek tesis edilmesine ve devredilebilmesine engel değildir.

### 4.3. İmar Durumu Bilgileri

Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27.10.2011 tarih ve 2011-9910-R-1532368 sayılı imar durumu yazısı rapor ekinde sunulmuş olup ilgili kurumda 01.11.2011 tarihinde yapılan araştırmalarda bu yazıya ek olarak aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.12.2007 tarih ve 2007/3153 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli mevzi nazım imar planındaki 6 no'lu plan notunun değişimine ilişkin teklifi 18.12.2007 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Daha sonra; İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 17.11.2009 tarih ve 2009/2357 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli mevzi nazım imar planındaki 5 no'lu plan notunun değişimine ilişkin teklifi 24.11.2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Bu planda değerlemeye konu 2 pafta, 1 ada, 131 no'lu parsel; **"Ticaret + Hizmet + Konut Alanı"** içerisinde kalmaktadır.

#### Plan notları aşağıdaki şekildedir:

- 1) Plan onama sınırı 2 pafta, 1 ada, 131 parsel sınırındır.
- 2) Plan sınırı içerisinde kalan alan; T.H.K. (Ticaret + hizmet + konut) alanıdır.
- 3) T.H.K. alanlarında iş merkezleri, ofis, büro, çarşı, alışveriş merkezleri, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta, restoran gibi eğlenceye yönelik, kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları, spor kompleksleri vb. yer alabilir. Ayrıca bu alanlarda apart daireler ve residence gibi konut kullanımları yapılabilir.
- 4) T.H.K (Ticaret+ Hizmet+ Konut) alanı yapılanma şartları;
  - **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** 2,00
  - **Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** 0,50
  - **Hmaks:** Serbest,şeklinde dir.
- 5) Kot alınacak nokta İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre belirlenecektir. Doğal zemin (hafirsiz zemin) kotu üzerine çıkan bodrum katlarda TAKS değeri aşılamaz. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir.
- 6) İlgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onanmadan uygulama yapılamaz.
- 7) Jeoloji ve jeoteknik etüt raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 8) Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği şartları geçerlidir.

Ayrıca Şişli Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'ndeki imar planı paftası üzerinde yapılan incelemede rapor konusu taşınmazın konumlandığı parselin yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.



**4.4. Resmi Kurumlarda Taşınmaz İle İlgili Yapılan Diğer Tespitler**

Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde bulunan değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu 2 pafta, 1 ada, 131 no'lu parselde ait arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmaza ait 17.03.2005 tarih ve 1269-R/260741 sayılı avan projesi, 22.04.2005 tarih ve 2344-R/267452 sayılı mimari projesi, 01.02.2006 tarih ve 442-R/307681 sayılı mimari projesi, 23.12.2008 tarih ve 8587-R/461786 sayılı mimari projesi ve 29.09.2010 tarih ve 6272-R/1261194 sayılı mimari projesi bulunmaktadır.
- 22.04.2005 tarih ve 2344-R/267452 sayılı mimari projesine istinaden düzenlenen 57.492 m<sup>2</sup> alanlı (mağaza-servis ve otoshooowroom) 22.04.2005 tarih ve 1-28 no'lu yapı ruhsatı mevcuttur.
- 01.02.2006 tarih ve 442-R/307681 sayılı mimari projesine istinaden düzenlenen ve 22.04.2005 tarih ve 1-28 no'lu yapı ruhsatının ilavesi olan 5.710 m<sup>2</sup> alanlı (otopark) 22.06.2006 tarih ve 1/49 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- 22.04.2005 tarih ve 1-28 no'lu yapı ruhsatı ile 22.06.2006 tarih ve 1/49 sayılı ilave alan için düzenlenmiş yapı ruhsatının toplam alanı olan 63.202 m<sup>2</sup> için tanzim edilmiş 26.04.2007 tarih ve 07/2855-371317 no'lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belgede yapı sınıfı 4, yapı grubu ise A'dır.
- 26.04.2007 tarih ve 07/2855-371317 no'lu yapı kullanma izin belgesi bulunan binada yapılan dahili tadilat için 23.12.2008 tarih ve 8587-R/461786 sayılı mimari proje düzenlenmiş ve bu projeye istinaden 16.01.2009 tarih ve 1/10 sayılı tadilat yapı ruhsatı tanzim edilmiştir.
- Daha sonra bina içerisinde yapılan ikinci dahili tadilat için 29.09.2010 tarih ve 6272-R/1261194 sayılı mimari proje düzenlenmiş ve bu projeye istinaden 27.10.2010 tarih ve 2/93 sayılı tadilat yapı ruhsatı tanzim edilmiştir.
- Son olarak 27.10.2010 tarih ve 2/93 sayılı tadilat yapı ruhsatındaki yapı müteahhidi "Korkut Ersözoğlu – Delta İnşaat" firmasının "Midek Mingü Mimari İç Mimari Dekorasyon Tic. A.Ş." firması olarak değiştirilmesine istinaden 16.09.2011 tarih ve 06/1-49 sayılı yapı ruhsatı düzenlenmiştir.
- 26.04.2007 tarih ve 07/2855-371317 no'lu yapı kullanma izin belgesinden sonra yapılan tadilatlar; binanın içerisinde yapılan kullanım fonksiyonu değişikliği için yapılmış tadilatlar olup, binanın toplam alanı olan 63.202 m<sup>2</sup>'de alan büyümesi veya azalması olmamıştır.
- **03.08.2012 tarihinde Şişli Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü Ruhsat Şefliği yetkilileri ile yapılan görüşmede; mal sahibi firmanın yeniden yapı kullanma izin belgesi almak için başvurduğu, 06.06.2012 tarih ve 3851360 sayılı tahsilat makbuzu (Bkz. Ekler / İskan Harcı Tahsilat Makbuzu) ile 1.500,-TL "İskan Harcı" yatırdığı, en kısa zaman içerisinde yapı kullanma izin belgesinin yeniden düzenleneceği bilgileri edinilmiştir.**

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağı ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır. Konu gayrimenkul onaylı mimari projelerine uygun olarak inşa edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim işleri Esentepe Mahallesi, Tevfik Erdönmez Paşa Sokak, Gül Apartmanı, No: 20, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL adresindeki Öz Anadolu Yapı Denetim Hizmetleri Limitet Şirketi tarafından yapılmaktadır. Şirketin telefon numarası: 0212 275 89 96/97 ve faks numarası ise 0212 275 89 98'dir. Taşınmazın denetim hizmet bedeline ait 8 no'lu hak ediş raporu rapor ekinde sunulmuştur.

#### 4.5. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemdeki Mülkiyet ve İmar Durumundaki Değişiklikler

##### 4.5.1. Mülkiyet Durumundaki Değişiklikler

İstanbul ili, Şişli ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazın mülkiyeti Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı iken 27.03.2008 tarih ve 4746 yevmiye no ile unvan değişikliği işleminden Doğuş – GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Daha sonra taşınmazın mülkiyeti Doğuş – GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı iken 10.05.2011 tarih ve 8003 yevmiye no ile unvan değişikliği işleminden Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Ayrıca taşınmazın niteliği; "Arsa" iken 05.12.2008 tarih ve 18631 yevmiye no ile cins değişikliği işlemi sonucu "Kargir işyeri" olarak değiştirilmiştir.

##### 4.5.2. İmar Durumundaki Değişiklikler

Şişli Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nde bulunan rapora konu taşınmazın konumlu olduğu 2 pafta, 1 ada, 131 no'lu parselde ait imar arşiv dosyasında yapılan incelemede aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Şişli Belediye Meclisi tarafından 02.06.2008 tarih ve 194 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı; 1/1000 ölçekli halihazır harita üzerine hazırlanmıştır. Plan notları aşağıdaki şekildedir:
  - 1) Plan onama sınırı 2 pafta, 1 ada, 131 parsel sınırındadır.
  - 2) Plan sınırı içerisinde kalan alan; T.H.K (Ticaret, Hizmet, Konut) alanıdır.
  - 3) T.H.K alanlarında; iş merkezleri, ofis, büro, çarşı, alışveriş merkezleri, otel, motel vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta, restaurant gibi eğlenceye yönelik kullanımlar. Yönetim binaları, banka ve finans kurumları, spor kompleksleri vb. yer alabilir. Ayrıca bu alanlarda apart daireler ve residence gibi konut kullanımları ile sağlık tesisleri yer alabilir.

- 4) T.H.K (Ticaret+ Hizmet+ Konut) alanı yapılanma şartları;
    - **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** 2,00
    - **Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** 0,50
    - **Hmaks:** Serbesttir.
  - 5) T.H.K alanlarında yapı yaklaşma mesafesi her taraftan 3 m.'dir. TAKS değerleri içinde kalmak kaydıyla blok ebatları serbest olup, birden fazla blok yapıldığı takdirde bloklar arası mesafe minimum 15 m. olup, beşinci kattan sonraki katlar için herhangi bir şekilde komşu mesafesi artırma koşulu aranmaz. Bina giriş katı mekanik kat ve çatı kat yükseklikleri Hmaks=7.50 m. (Ara kat yapılabilir.), normal ve bodrum katlar H: 5 m. yapılabilir.
  - 6) Tasdik sınırı içindeki alanda; +0.00 kotu parselin en üst noktasından (Ahi Evran Cd. üst noktasından) alınacaktır. Yapı yaklaşma sınırları içinde kalmak kaydıyla parsel tamamında birden fazla bodrum kat yapılabilir. Eğimden dolayı açığa çıkan katlar ve bodrum katlar iskan edilebilir ve emsale dahil değildir.
  - 7) Bu alanlarda ofis, büro, konferans, sergi salonları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane gibi kültür tesisleri ile restaurant, cafe, gazino gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, alışveriş merkezi, çarşı, dükkanlar, idari ortak mahaller, banka ve finans kurumları ile her türlü spor tesisleri ile sağlık merkezleri ve ticari katlı otopark yer alabilir.
  - 8) Tesisat katı yapılması halinde emsal hesabına dahil edilmez.
  - 9) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının onanmasına müteakip belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
  - 10) Jeolojik ve jeoteknik etüt raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
  - 11) Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği şartları geçerlidir.
- Şişli Belediye Başkanlığı'nın 03.06.2008 gün ve 2008/445-Ref: 436056-452/13872 sayılı yazısı ve yazı eki 02.06.2008 tarih, 194 sayılı İlçe Meclis Kararı ve ekleri İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'ne gönderilmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin **17.07.2009** tarihli ve 1007 no'lu kararı ile sonuca bağlanmıştır.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin **17.07.2009** tarihli, 1007 no'lu kararında yer alan "**İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu**"nda aşağıdaki tespitler bulunmaktadır.
- Tapu kayıtlarına göre, 131 parsel 31.264,85 m<sup>2</sup>'dir.
  - Teklif plan ile tamamı T.H.K. (Ticaret + Hizmet + Konut) alanına alınarak yalnızca zemin üstünde yaklaşık 31.264,85 m<sup>2</sup> x 2 = 62.529,70 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı getirilmiştir.

- **6 no'lu teklif plan notunda "Eğimden dolayı açığa çıkan katlar ve bodrum katlar iskan edilebilir ve emsale dahil değildir." denildiğinden teklif edilen emsal 2'nin çok üzerinde olacak, örneğin parsel tamamında 3 bodrum kat yapılması halinde  $31.264,85 \text{ m}^2 \times 3 = 93.794,55 \text{ m}^2$  inşaat alanı ile beraber  $(93.794,55 + 62.529,70 = 156.324,25 \text{ m}^2)$  emsal 5 olacaktır.**
- **Söz konusu teklif genel olarak 18.12.2007 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli mevzi nazım imar planı doğrultusunda hazırlanmış ancak 7 no'lu plan notunda öneri fonksiyonlara "Sağlık merkezleri ve Ticari katlı otopark" ta eklenmiştir.**
- **Teklif plan notlarının 5. ve 6. maddeleri İmar Yönetmeliği'ne aykırıdır.**
- 3194 sayılı İmar Kanunu'nda Uygulama İmar Planı; "tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır." Şeklinde tanımlanmış olup, teklif paftada uygulamaya ilişkin detaylar (yollar, donatılar, yapılacak bina/binalara ilişkin bilgiler) gösterilmediğinden **1/1000 ölçekli plan tekniğine uygun değildir.**
- Gelecek olan nüfusa hizmet edecek donatı alanları ayrılmamıştır.
- Teklif planın halihazır harita yerine 1/1000 ölçekli 06.01.1993 onanlı VIII. Etaplama Bölgesi Ayazağa Uygulama İmar Planı üzerine hazırlanması daha uygundur.
- 1/1000 ölçekli 06.01.1993 onanlı VIII. Etaplama Bölgesi Ayazağa Uygulama İmar Planında; kısmen Park alanında, kısmen maxTAKS: 0,40, maxKAKS: 0,80 olmak üzere Küçük Sanayi alanlarında, kısmen de maxTAKS=0,50, maxKAKS: 1,20 olmak üzere Miks Kullanım alanlarında kalan söz konusu parsel teklif planla KAKS=2.00 TAKS=0.50 H=Serbest yapılanma koşulları verilerek emsal yaklaşık 1,6 kat arttırılmıştır.
- **Teklif hakkında Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün olumsuz, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün ve İSKİ Genel Müdürlüğü'nün ise şartlı görüşü bulunmaktadır.**
- **Bu nedenlerle söz konusu teklif; ayrıcalıklı yapılaşma koşulları önerdiğinden çevreye emsal teşkil edici ve yapı, nüfus ve trafik yoğunluğunu arttırıcıdır.**

- **21.01.2003 onanlı Şişli Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planı hakkında İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 19.02.2009 tarih, 2009 / 176E.2009 / 199K sayılı iptal kararı bulunduğundan Ayazağa bölgesi plansız alanda kalmıştır.** Söz konusu bölgenin 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmalarına Şehir Planlama Müdürlüğü'nce başlanmış olup teklifin söz konusu plan çalışmaları tamamlanarak onaylandıktan sonra bölge bütünlüğü içerisinde değerlendirilmesi daha uygun olacaktır.
- Ayrıca 1/5000 ölçekli 18.12.2007 tasdik tarihli Mevzi İmar Planı'na askı süresi içinde verilen on iki mahalle sakininin imzalı itiraz dilekçesi Büyükşehir Belediye Meclisi'ne sunulmuş ve "Komisyonlarda görüşülmeyerek şu anda gündeme aldığımız dosyaların tamamının ilgili müdürlüklerine iadesi" şeklinde karar alınarak toplu halde Meclis Kararıyla Müdürlüğümüze iade edilmiş olup yeniden Büyükşehir Belediye Meclisi'ne sunulmaktadır. Bu nedenle teklifin 1/5000 ölçekli 18.12.2007 tasdik tarihli Mevzi İmar Planı'na yapılan itiraz sonuçlandırıldıktan sonra değerlendirilmesi gerekmektedir.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 17.07.2009 tarihli ve 1007 no'lu kararında yer alan **"İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu"**nda yer alan **"Komisyon Görüşü"** aşağıdaki gibidir.
  - Şişli İlçesi, Maslak, 2 pafta 1 ada, 131 parsel sayılı yere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup **İSKİ ve Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşleri doğrultusunda yeniden değerlendirilmesi için komisyonumuzca ilçesine iadesi** uygun görülmüştür.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin **17.07.2009** tarihli ve 1007 no'lu kararında **"İmar ve Bayındırlık Komisyonu Görüşü"** aynen ve oybirliği ile kabulü kararlaştırılmıştır.
- Sonuç olarak; Şişli Belediye Meclisi tarafından 02.06.2008 tarih ve 194 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı; İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 17.07.2009 tarihli ve 1007 no'lu kararı ile **onaylanmamıştır.**
- Daha sonra; İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 17.11.2009 tarih ve 2009/2357 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli mevzi nazım imar planındaki 5 no'lu plan notunun "kot alınacak nokta İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre belirlenecektir. Doğal zemin (hafirsiz zemin) kotu üzerine çıkan bodrum katlarda TAKS değeri aşılamaz, iskan edilen bodrum katlar emsale dahildir." şeklinde değiştirilmesine ilişkin teklifi 24.11.2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Bu planda değerlemeye konu 2 pafta, 1 ada, 131 no'lu parsel; "Ticaret + Hizmet + Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup, "KAKS: 2,00, TAKS: 0,50 ve hmax: serbest" yapılaşma şartına sahiptir.

**5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER****5.1. Taşınmazın Konumu ve Çevre Özellikleri**

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi üzerinde konumlu olan 4 kapı no'lu Doğu Power Center'dır.

Değerleme konusu gayrimenkul Maslak plazalar bölgesinde konumlu olup Ahi Evran Caddesi ve Atatürk Oto Sanayi Sitesi içerisindeki yola cephelidir. Eğimli ve kademeli bir parsel üzerinde konumludur. Parsel içerisinde açık otopark imkanı bulunmaktadır.

Sol bitişğinde eski İstanbul Çorap Fabrikası arsası üzerine inşa edilmekte olan 42 Maslak Projesi, sağ ve arka cephesinde Atatürk Oto Sanayi Sitesi, karşısında Nazmi Akbacı İşmerkezi, Nurol Plaza ve HSBC Bank binası, yakın çevresinde ise BeybiGiz Plaza, Polaris Plaza, Petrol Ofisi yönetim binası, SpringGiz Plaza vb. gibi yüksek katlı iş merkezleri ve Mashattan konut projesi yer almaktadır.

Ulaşım, Zincirlikuyu – Sarıyer istikametinde devam eden Büyükdere Caddesi üzerinden Maslak'a girilmek suretiyle sağlanmaktadır. Bölgeye; metro, otobüs ve dolmuş gibi toplu taşıma araçlarıyla da ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Yönetim merkezlerinin yoğun olarak konumlu olduğu bir bölgede yer alması, reklam kabiliyeti, müşteri celbi, ulaşım imkanlarının rahatlığı ve kentsel rantın yüksek olması taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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

<b>Taşınmazın Belirli Noktalara Olan Yaklaşık Uzaklıkları</b>	
Büyükdere Caddesi.....:	400 m
Levent.....:	4,5 km
Mecidiyeköy.....:	6,5 km
Beşiktaş.....:	7 km
Taksim.....:	10 km

**5.2. Taşınmazın Teknik ve Yapısal Özellikleri**

<b>YAPI TARZI</b>	Betonarme karkas + çelik konstrüksiyon								
<b>YAPI SINIFI</b>	IV - A								
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık								
<b>YAPININ YAŞI</b>	~ 5								
<b>KAT ADEDİ</b>	5 katlı (3 bodrum + zemin + normal)								
<b>ALAN DAĞILIMI</b>	<table> <tr> <td>Toplam inşaat alanı.....:</td> <td>63.202 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Toplam kiralanabilir alan.....:</td> <td>47.508 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Toplam kapalı otopark alanı.....:</td> <td>13.000 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Toplam açık otopark alanı.....:</td> <td>9.000 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Toplam inşaat alanı.....:	63.202 m <sup>2</sup>	Toplam kiralanabilir alan.....:	47.508 m <sup>2</sup>	Toplam kapalı otopark alanı.....:	13.000 m <sup>2</sup>	Toplam açık otopark alanı.....:	9.000 m <sup>2</sup>
Toplam inşaat alanı.....:	63.202 m <sup>2</sup>								
Toplam kiralanabilir alan.....:	47.508 m <sup>2</sup>								
Toplam kapalı otopark alanı.....:	13.000 m <sup>2</sup>								
Toplam açık otopark alanı.....:	9.000 m <sup>2</sup>								
<b>YAPININ BÖLÜMLERİ</b>	Alışveriş merkezi üniteleri								
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke								
<b>TRAFO</b>	ABB marka 5 adet trafo (1 adet 2.500 kVA, 1 adet 1.600 kVA, 2 adet 800 kVA ve 1 adet 630 kVA kapasiteli)								
<b>SU-KANALİZASYON</b>	Şebeke								
<b>JENERATÖR</b>	Teksan marka 5 adet jeneratör (2 adet 1.650 kVA, 2 adet 815 kVA ve 1 adet 600 kVA kapasiteli)								
<b>ASANSÖR/YÜRÜYEN MERDİVEN</b>	3 adet müşteri, 4 adet yük asansörü ve 6 adet yürüyen merdiven mevcut								
<b>SU DEPOSU</b>	4 adet betonarme su deposu mevcut (3 adet 120 ton ve 1 adet 220 ton kapasiteli)								
<b>HİDRAFOR</b>	8 adet (DAF marka)								
<b>ARITMA TESİSİ</b>	İçme suyu için klorlama ve yumuşatma sistemi mevcut								
<b>DOĞALGAZ</b>	Mevcut								
<b>SOĞUTMA/ISITMA</b>	20 adet Lennox marka değişiklik kapasiteli rooftop ve ofis havalandırması için VRV cihazı								
<b>MERKEZİ SES YAYIN SİSTEMİ</b>	20 kanallı TV sistemi								
<b>GÜVENLİK KAMERASI</b>	80 adet güvenlik kamerası mevcut								
<b>GÜVENLİK ALARMI</b>	Mevcut								
<b>GÜVENLİK ELEMANI</b>	Güvenlik elemanları mevcut								
<b>YANGIN İHBAR SİSTEMİ</b>	Yangın alarmı, mağaza içlerinde ve ortak alanlarda duman detektörleri mevcut								
<b>YANGIN SÖNDÜRME SİSTEMİ</b>	Mağaza içleri ve ortak alanlarda yangın dolapları, yangın tüpleri, sprinkler ve yangın hidrantları mevcut								
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	5 adet betonarme yangın merdiveni holü								
<b>PARK YERİ</b>	Mevcut (437 araç kapasiteli kapalı otopark, 351 araç kapasiteli açık otopark)								
<b>DIŞ CEPHE</b>	Giydirme cephe								
<b>PARATONER</b>	200 m. koruma çaplı aktif paratoner								
<b>ÇATI</b>	Uzay kafes membran kaplama çelik konstrüksiyon çatı								

**Not:** Toplam kiralanabilir alan bilgileri mal sahibi firma yetkililerinden öğrenilmiştir.

### 5.3. Taşınmazın Genel Özellikleri

- Değerleme konusu gayrimenkul cins tahsisi yapılmış bir bina olup, 3 adet bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır.
- Doğuş İnşaat A.Ş. tarafından inşa edilmiş olan A sınıfı inşaat kalitesinde bir binadır.
- Binanın inşaatına Mayıs 2005'te başlanmış olup, 09.11.2006 tarihinde açılışı yapılmıştır.
- Power Center niteliğinde bir çeşit alışveriş merkezi projesi olup Türkiye'deki ilk Power Center projesidir.
- Müşteri girişi Ahi Evran Caddesi üzerinden, otopark girişi Atatürk Oto Sanayi Sitesi istikametindeki yoldan, servis girişleri ise parsel içerisinden sağlanmaktadır.
- 3 noktadan yaya girişi (ana giriş, açık otopark girişi ve kapalı otopark girişi), 3 noktadan araç girişi (kapalı otopark girişi ve 2 adet açık otopark girişi) bulunmaktadır.
- Açık alanlar saha betonu ve asfalt kaplıdır.
- Binanın ön cephesi ise mat granit kaplıdır.
- İçerisinde otomotiv showroom ve servis, stand alanları, gıda market, food-court, küçük yaşam üniteleri (dükkanlar), yayın grubu ve spor merkezi bulunmaktadır.
- Food-court tematik olarak dizayn edilmiştir.
- Pencere ve vitrin doğramaları alüminyumdan mamuldür.
- Kiralanan mağazalar alçıpan bölmeler ile fonksiyonun gerektirdiği şekilde ve büyüklükte bölünebilmektedir.
- 2008 yılında; giriş kapılarında x-ray destekli güvenlik kontrolü ve açılır/kapanır iç çatı örtüsü yatırımları yapılmış ve 2009 yılında ise yürüyen merdivenlere sensör takılmıştır.
- Gayrimenkulün katlara göre genel kullanım fonksiyonları aşağıdaki gibidir.

Kot	Kat	Kullanım Fonksiyonu
- 11.00 m. kotu	3. bodrum	Oto servisi, kazan dairesi ve personel odaları
- 7.85 m. kotu	2. bodrum	Kuaför ve lostra salonu, market deposu, teknik hacimler ve kapalı otopark
-4.70 m. kotu	1. bodrum	Doğuş GYM, Doğuş otomotiv showroom ve servis
+ 1.00 m. kotu	Zemin	Doğuş yayın grubu, Doğuş otomotiv showroom ve Migros
+ 7.00 m. kotu	1. normal	Doğuş yayın grubu, Doğuş GYO A.Ş., food court ve teras

### 5.4. Taşınmazın Genel İç Mekan İnşaat Özellikleri

- Müşterilere hitap eden alanlarda zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar alçıpan asma tavandır. Kolonlar metal ve cam giydirmedir.
- Müşterilere hitap eden WC hacimlerinde zeminler granit kaplı, duvarlar fayans kaplı ve kısmen saten boyalı, tavanlar ise alçıpan asma tavandır. Kapı doğramaları ahşap ve alüminyumdan mamuldür. Vitrikiye tamdır.



- Ortak kullanım alanlarının ve mağazaların tavanları alçıpan asma tavan olup tavanlarda sprinkler, havalandırma tünelleri, merkezi ses yayın sistemi, spot aydınlatma ve duman detektörleri bulunmaktadır.
- Kiralık üniteler kullanım amacına uygun bir şekilde kiracı tarafından bölümlenmekte ve fonksiyonlarına göre düzenlenmektedir.
- Teknik hacimlerin, servis hollerinin ve personel kullanımındaki hacimlerin zeminleri granit, seramik, epoksi veya karo mozaik kaplı duvarları fayans kaplı veya plastik boyalı, tavanları ise alçıpan asma tavanlı veya plastik boyalıdır.
- Parsel içerisinde ayrıca trafo ve jeneratör binası bulunmaktadır.
- Çelik konstrüksiyon merdiven ile çatıya çıkış bulunmaktadır.

## 6. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1. Mevcut Ekonomik Veriler ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye’de yaşanan 2001 yılındaki ekonomik krizin etkileri ülkedeki tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiştir. Bu kriz gayrimenkul sektörünü de 2003 yılı sonuna kadar olumsuz olarak etkilemiştir. 2004 yılından itibaren ekonomideki iyi gidiş ve siyasi istikrarın mevcudiyeti ile gayrimenkul sektörü hızlı gelişme dönemine girmiştir. Bu yükselişe paralel olarak 2005 yılının tamamında ve 2006 yılının ilk yarısında gayrimenkul sektörü en parlak dönemini yaşamıştır. Sektör 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama sürecine girmiştir. 2007 yılında ipotekli konut finansman sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmıştır. 2007 ve 2008 yıllarında özellikle yurtdışında yaşanan ekonomik ve siyasi dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemiştir. Arzın artması ve talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan olarak seyretmiştir. 2009 yılının tamamında ise global finansal kriz etkilerini göstermiş, gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmış ve bazı büyük inşaat firmaları yatırımlarına ara vermek zorunda kalmıştır.

2010 yılında dünya ekonomisinde büyüme, dengesiz ve kırılgan olmuştur. Dünya piyasalarında 2010 yılında gelişmiş ülkelerdeki konut sektörleri iyileşememiş ve konut finansman sistemlerinde sıkıntılar sürmüştür olup, inşaat faaliyetleri ve harcamalarında da küçülme devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde 2010 yılında gayrimenkul varlık fiyatlarındaki artış endişe yaratmıştır. Ancak Türkiye mali disiplin, sağlam finansal yapı ve gayrimenkul fiyat seviyesi ile bu noktada pozitif bir şekilde ayrılmaktadır. Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası 2010 yılında ve 2011 yılının ilk yarısında yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasasında canlanma başlamıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) verilerine göre; Türkiye’de inşaat sektörü 2011 yılı ilk çeyrek döneminde % 14,80, 2011 yılı ikinci çeyrek döneminde ise % 13,20 büyümüştür. İnşaat sektöründe hızlı büyüme sürmektedir. Hızlı büyümenin arkasında; özel sektörün ikinci çeyrekte 19,6 milyar TL ile rekor kırdığı inşaat harcamaları bulunmaktadır. 2011 yılının ortalarında konut talebinde zayıflama gözlenmiştir. Yurt dışında yaşanan belirsizlikler ve yurtdışında döviz kurlarının artışı konut talebini ötelemektedir. Ticari gayrimenkul sektöründe ise ekonomik faaliyetlerdeki hızlı genişleme ile birlikte canlanma sürmektedir. Ofis ve AVM alanında yaratılan yeni arzlarla yeterli talep gelmektedir.

2011 yılının geri kalanı için öngörümüz; 2011 yılını ilk yarısında gayrimenkul sektöründe olan büyümenin olumlu etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin yükseleceği, konut fiyatları ile kiralarda sınırlı bir artış olacağı ve ticari gayrimenkul yatırımlarında ise büyüme olacağı şeklindedir.

Türkiye’nin büyüme tahminlerinin yukarıda olmasının sektörel büyümelere de etki edeceği göz önünde bulundurularak gayrimenkul sektöründe 2012 yılında istikrarlı bir seyir izleneceği ve yatırımlarda artış yaşanacağı beklenmektedir.

Küresel gayrimenkul sektöründe 2010 yılında dibe ulaşma ve tutunma süreci yaşanırken, 2012 ve 2013 yıllarında yeni arz, talep ve fiyat dengelerinin oluşması, 2014 yılının ise yeniden istikrarlı büyüme sürecine geçiş dönemi olacağı öngörülmektedir.

## 6.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 6.2.1. İstanbul ili

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi ve kültürel açıdan en önemli şehridir. İktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci sırada gelir.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir.

Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı

İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca, hilafetin Osmanlı Devleti'ne geçtiği 1517'den, kaldırıldığı 1924'e kadar, İstanbul İslamiyet'in de merkezi olmuştur.

İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3000 yıl, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir şehirdir.

Şehir, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik halini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir.

Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre İstanbul'un nüfusu 13.255.685 kişidir. İstanbul'da yaşayanların % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,34'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşar. Şehrin en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar'dır.

### 6.2.2. Şişli ilçesi

Şişli ilçesi; İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. Karadeniz'i Marmara Denizi'ne birleştiren, Asya Kıtası ile Avrupa Kıtasını birbirinden ayıran İstanbul Boğazı'nın batısında ve Avrupa yakasında bulunan ilçe; Beyoğlu plato düzlüğünün kuzey uzantısında yer alır. İlçe toprakları kuzeyde Mecidiyeköy – Zincirlikuyu üzerinden Ayazağa yöresini de içine alarak Sarıyer'e, kuzeybatıda ise Hürriyet-i Ebediye Tepesi üzerinden Kağıthane'ye geniş bir alana yayılır. Yüzölçümü yaklaşık 30 km<sup>2</sup>'dir.

Şişli İstanbul'un, Taksim kuzeyindeki bütün semtleri gibi, yeni bir yerleşmedir. Şehrin bu yöresinin 19. yüzyılın ortalarında bile henüz yerleşme bölgesi değildir. İlçenin en eski mahallesi olan Tatavla'nın (Kurtuluş) 16. yüzyılda kurulduğu ileri sürülmektedir. 17. yüzyılda Taksim'den Pangaltı'ya doğru uzanan yolun iki yanında mezarlıklar; 18. yüzyılda ise Şişli ve Mecidiyeköy yörelerinde bağlar ve bostanlar yer almaktadır. Balmumcu Çiftlik Hümayunu Şişli'ye kadar uzanmaktadır.

1850'lerde bugünkü Şişli'nin yayıldığı alan geniş bir kırılıktı. Şişli'de Etfal Hastanesi'nin açılışı 1890'larda olmuştur. Bomonti'de bira fabrikası 19. yüzyılın başlarında kurulmuştur. 1870'te Beyoğlu yangınında evsiz kalan levantenler ve gayrimüslimler Harbiye çevresinde inşa edilen kargir binalara taşınmışlardır. Şişli semtinin hızla gelişmeye başlaması 1913'te elektrikli tramvayın buraya uzanması ve Şişli'nin son durak olmasından sonradır. Halaskargazi Caddesi boyunca evlerin, konakların sıklaşması, ilk apartmanların belirmesi 1910-1920 dönemidir. Cumhuriyet'in kuruluşundan sonra Şişli, 1930'larda şehrin en mutena semtlerinden biri durumundadır. 1930 - 1940 arasında başta Halaskargazi olmak üzere semtin ana caddelerinin iki yanında, çoğu günümüze kadar gelen, döneminin en lüks apartmanları bitişik nizamda kurulmuştur.

1954'te ilçe olan Şişli ilçesinde köy yerleşimi yoktur. 28 mahallesi bulunan Şişli doğuda Beşiktaş, kuzeyde Sarıyer, batıda Eyüp ve Kağıthane, güneyde Beyoğlu ilçeleri ile çevrelidir. Bölge genelde bir yerleşim ve sanayi bölgesi olup, bitki örtüsü olarak sadece fatih ormanlarının bir kısmı bölge dahilinde bulunmaktadır.

Şişli İlçesi'nde çok sayıda tarihi eser, işyeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. Şişli ilçesi Kağıthane'nin, 1987'de ayrılarak ayrı bir ilçe olmasıyla ikiye bölünmüştür. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken, geride kalan diğer mahalleler gene ayrı bir öbek oluşturmuşlardır. Bu iki öbek Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlıdır.

İlçenin Kuzey bölümünde ormanlar, askeri alanlar ve sanayi tesislerinin bulunduğu Ayazağa, Huzur ve Maslak mahalleleri yer almaktadır. Eskiden Av köşkleri ve kasırların bulunduğu bu bölgede günümüzde özellikle Büyükdere Caddesi ve İstinye kavşağı ve çevresinde büyük şirketlerin ve finans kuruluşlarının yer aldığı kentin en yüksek prestij binaları yükselmektedir.

Şişli ilçesinin denizle direk bağlantısı bulunmamaktadır. Ancak, İstanbul içi otoyollardan D-100 ile E-80 (TEM) bağlantıları vasıtasıyla kolaylıkla ulaşım sağlanmaktadır. Özellikle raylı sistem bağlantıları sayesinde ilçe içinde belli akslarda ulaşım kolaylığı bulunmaktadır.

İlçe içi ana ulaşım bağlantılarını sağlayan caddeleri; Sarıyer-İstinye ile Şişli arasındaki ana bağlantıyı sağlayan Büyükdere Caddesi, Şişli merkezden başlayıp Beyoğlu-Taksim'e uzanan Halaskargazi-Cumhuriyet Caddesi, Kasımpaşa'dan Kağıthane-Çevre Yolu istikametine bağlantı sağlayan Piyale Paşa Bulvarı, Kağıthane bağlantı aksından Kuruluş'a uzanan Abide-i Hürriyet Caddeleri'dir. Ayrıca ilçenin hem dünyada hem de İstanbul içinde özellikli ve prestijli olarak kabul edilen caddelerinden Abdi İpekçi Caddesi ile Beşiktaş ilçesine ana bağlantı sağlayan Valikonağı – Maçka Caddeleri önemli ulaşım akslarıdır.

İlçe bir eğitim, kültür, eğlence ve finans yerleşkesidir. Levent – Sarıyer aksında devam eden Büyükdere Caddesi üzerinde ofis kullanımlı yüksek katlı plaza yapıları yer almaktadır. Ayrıca ilçe içinde oldukça prestijli ve kapasiteli olan Cevahir AVM, Kanyon, Profilo AVM, Metrocity ve City's Nişantaşı yer almaktadır.

Şişli Camii'nden Büyükdere Caddesi'ne doğru eski tramvay ve İETT garajının, yerine ve çevresine yapılan büyük bloklarda oteller, işyerleri, kültür ve ticaret merkezleri bulunmaktadır. Halaskargazi Caddesi üzerinde iki yanlı büyük pasajlardaki sinemalar, eğlence yerleri semte canlılık ve kendi rengini kazandırmaktadır. İlçede yer alan birkaç tiyatro ve sinemanın yanı sıra, Lütfü Kırdar Kongre Salonu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Açık hava Tiyatrosu, Şehir Tiyatroları Harbiye Sahnesi, Askeri Müze, İstanbul Teknik, Marmara ve Yıldız Teknik Üniversitelerinin bazı birimleri Şişli ilçesinin sınırları içinde yer almaktadır.

Şişli kuruluşunda itibaren üst düzey sosyo-ekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların rağbet ettikleri bir semt olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 317.337 kişidir. Bu nüfusun 156.018'i erkek, 161.319'u ise kadındır.

### 6.2.3. Maslak semti

Maslak, İstanbul'un Şişli ilçesine bağlı bir semt ve mahalledir. Kuzeyinde ve doğusunda Sarıyer ilçesi, batısında yine Şişli ilçesine bağlı olan Ayazağa, güneyinde Huzur mahalleleri yer alır. Ayrıca güneydoğuda Beşiktaş ilçesiyle komşudur. Komşu Şişli mahalleleri olan Ayazağa ve Huzur ile birlikte bu üç mahalle Şişli'nin geri kalan mahallerinden ayrı kalan bir öbek oluşturur ve Şişli'nin diğer mahallelerine Büyükdere Caddesi'yle bağlanırlar.

Adını; Büyükdere'deki bentlerden künklerle getirilen suyun dağıtım ve denetiminin yapıldığı yer olduğundan almıştır. Maslak bundan 25 yıl öncesine kadar bir benzin istasyonu ile birkaç yapıdan oluşan bir yerken, günümüzde birçok uluslararası şirketin genel müdürlüğünü barındıran, modern gökdelenleri, yoğun trafiği ve sert rüzgarı ile İstanbul'un ve Türkiye'nin en önemli semtlerinden birisi haline gelmiştir. Semt içinde nüfus, çalışma saatleri arasında büyük oranda artar, onun dışında yerleşik nüfus seyrek. İTÜ'nün ana yerleşkesi ve Harp Akademileri Maslak'ta bulunmaktadır. M2 kodlu Şişhane - Darüşşafaka metrosunun İTÜ - Ayazağa durağı bu semttedir.

### 6.3. Piyasa Bilgileri

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

#### 6.3.1. Satış Gerçekleşmiş Arsalar

Maslak – Mecidiyeköy hattında yer alan daha önce satışı gerçekleşmiş arsalarla ait bilgiler aşağıdadır.

- 1) İstanbul Mecidiyeköy’de bulunan toplam 6.842 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “Turizm Tesis Alanı” lejantına ve “Emsal: 3,00 ve Hmax: Serbest” yapılaşma şartına sahip 9773 ada, 1 ve 2 no’lu parseller; 10 Mart 2011 tarihinde 260.000.000,-TL hasılat geliri üzerinden % 43 pay ile 111.800.000,-TL bedelle Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı & Nurol İnşaat Ticaret A.ř. ortak girişimine satılmıştır. (Parseller üzerindeki yapılar dikkate alınmaksızın bir bütün halindeki m<sup>2</sup> satış fiyatı ~ 16.340,-TL)
- 2) İstanbul ili, şişli ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi’nde bulunan 322.750 m<sup>2</sup> brüt alana sahip, 1-2 pafta, 1 ada, 145 no’lu parsel, 14 Aralık 2010’da 3.250.000.000,-TL hasılat geliri üzerinden % 35,50 pay ile 1.153.750.000,-TL bedelle Akdeniz İnşaat A.ř.’ye satılmıştır. Emsale konu parsel kısmen “Konut Alanı ve Emsal: 2,20 (193.900 m<sup>2</sup>)”, kısmen “Ticaret Alanı ve Emsal: 2,50 (7.775 m<sup>2</sup>)”, kısmen “Özel Kreş Alanı ve Emsal: 2,00 (2.500 m<sup>2</sup>)”, kısmen “Özel Sağlık Alanı ve Emsal: 3,00 (4.730 m<sup>2</sup>)”, kısmen “Sosyal Kültürel Tesis Alanı (2.981 m<sup>2</sup>)” ve kısmen “İdari Tesis Alanı, Dini Tesis Alanı, İlköğretim Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı, Askeri Alan ve Yol (110.864 m<sup>2</sup>)” olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır. (Parsel üzerindeki gecekondular tarzındaki yapılar dikkate alınmaksızın net parsel m<sup>2</sup> satış fiyatı ~ 5.520,-TL)
- 3) İstanbul Mecidiyeköy’deki 34.640,43 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Ali Sami Yen Stadyumu arazisi, 19 Haziran 2010’da 1.025.555.000,-TL hasılat geliri üzerinden % 46,32 pay ile 475.000.000,-TL bedelle Aşçıoğlu İnşaat A.ř.’ye satılmıştır. Emsale konu parsel kısmen “Turizm + Ticaret (TT) (~ 23.100 m<sup>2</sup>)”, kısmen “Rekreasyon Alanı (A) (~ 10.500 m<sup>2</sup>)” ve kısmen “Park Alanı (B) (~ 1.040 m<sup>2</sup>)” olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır. “Turizm + Ticaret Alanı” yapılanma koşulları: “E: 2,50, TAKS: 0,40, Hmaks: Serbest” olup, inşaat alanı 34.640,43 m<sup>2</sup> üzerinden hesaplanacaktır. (Parsel üzerindeki Ali Sami Yen Stadyumu dikkate alınmaksızın arsa m<sup>2</sup> satış fiyatı ~ 13.710,-TL)

- 4) İstanbul Zincirlikuyu'da, 305 pafta, 1951 ada, 21 no'lu parselde, 1.328,98 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde konumlu bulunan Yapı Kredi Sigorta Binası, Ağustos 2008'de 16.750.000,-USD bedelle Öztanık Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.'ne satılmıştır.  
(Parsel üzerindeki bina dikkate alınmaksızın arsa m<sup>2</sup> satış fiyatı ~ 12.605,-USD)
- 5) İstanbul Mecidiyeköy'deki 23.171 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Eski Likör Fabrikası arazisi, Temmuz 2008'de 415.750.000,-TL bedelle Aşçıoğlu İnşaat, Ofton İnşaat, Meydanbey İnşaat ve Omak İnşaat Ortak girişimine satılmıştır. (Parsel üzerindeki binalar dikkate alınmaksızın arsa m<sup>2</sup> satış fiyatı ~ 17.945,-TL)
- 6) Zincirlikuyu'daki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) ait 4.261 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel, 26 Haziran 2008 tarihinde Kule Gayrimenkul İnşaat Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi'ne 53.050.000,-TL bedelle satılmıştır.  
(m<sup>2</sup> satış fiyatı ~ 12.450,-TL)
- 7) Seyrantepe'deki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait 46.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel ihale ile Mart 2008'de Ağaoğlu Şirketler Topluluğu'na 232.925.000,-USD bedelle satılmıştır. (m<sup>2</sup> satış fiyatı ~ 5.065,-USD)
- 8) Levent İETT Garajı olarak anılan 36.935,88 m<sup>2</sup> yüzölçümlü araziye, 21 Mart 2007 tarihindeki ihalede Sama Dubai firması 705.000.000,-USD + KDV bedelle en yüksek teklifi vermiştir. Ancak satış işlemi hukuki sebeplerden dolayı henüz gerçekleşmemiştir.
- 9) Zincirlikuyu'daki Karayolları Genel Müdürlüğü'ne ait 96.505 m<sup>2</sup> arazi, 07 Mart 2007 tarihindeki ihale ile Zorlu Grubu'na 800.000.000,-USD bedelle satılmıştır. Söz konusu arsanın inşaat emsali 3'tür. (m<sup>2</sup> satış fiyatı ~ 8.290,-USD)
- 10) Levent'te Büyükdere Caddesi üzerindeki, 10.630 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde konumlu 15.850 m<sup>2</sup> kullanım alanlı eski Mais Genel Müdürlük binası, Landmarkk firmasına Şubat 2007'de 56.200.000,-Euro bedelle satılmıştır. (Parsel üzerindeki bina dikkate alınmaksızın arsa m<sup>2</sup> satış fiyatı ~ 3.545,-EURO)
- 11) Levent'te Büyükdere Caddesi üzerindeki, Deva Holding A.Ş.'ne ait yaklaşık 12.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa ve üzerindeki bina, Zorlu Gayrimenkul firmasına Aralık 2006'da 80.500.000,-USD bedelle satılmıştır. (Parsel üzerindeki bina dikkate alınmaksızın arsa m<sup>2</sup> satış fiyatı ~ 6.710,-USD)

### 6.3.2.AVM Kira Değerleri

Yakın bölgede bulunan bazı alışveriş merkezleri hakkında genel bilgiler aşağıdadır.

#### 1) İstinye Park Alışveriş Merkezi:

İstanbul'un Sarıyer ilçesinin İstinye semtinde yer alan bir alışveriş merkezidir. Orjin Grup ve Doğu Holding ortaklığıyla gerçekleştirilen İstinye Park AVM projesi resmi olarak 19 Ekim 2007 tarihinde açılmıştır. 272.000 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip tesisin kiralanabilir alanı 87.000 m<sup>2</sup>'dir. Alışveriş merkezi 528 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, 3.600 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık ortalama m<sup>2</sup> kira bedeli ~ 90,-USD mertebesindedir.

#### 2) Kanyon Alışveriş Merkezi:

İstanbul'un Şişli ilçesinin Levent semtinde yer alan bir alışveriş merkezidir. Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından inşa edilen Kanyon AVM projesi 08 Haziran 2006 tarihinde hizmete girmiştir. Yaklaşık 37.800 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip tesisin bünyesinde 179 adet dükkan, 9 adet sinema salonu, 3 adet spor merkezi, 2 adet restoran, 1 adet süper market ve 1 adet teras kafe olmak üzere topla 195 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 2.300 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık m<sup>2</sup> kira bedeli 160 ila 200,-USD, food-court alanlarının aylık m<sup>2</sup> kira bedeli ise 240 ila 260,-USD mertebesindedir.

#### 3) Metrocity Alışveriş Merkezi:

İstanbul'un Şişli ilçesinin Levent semtinde yer alan bir alışveriş merkezidir. 30 Nisan 2003 tarihinde hizmete girmiştir. Yaklaşık 33.600 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip tesisin bünyesinde 136 adet mağaza, restoranlar, kafeler ve spor merkezi bulunmaktadır. 2.500 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık m<sup>2</sup> kira bedeli 90 ila 120,-USD, food-court alanlarının aylık m<sup>2</sup> kira bedeli ise 100 ila 140,-USD mertebesindedir.

#### 4) Akmerkez Alışveriş Merkezi:

İstanbul'un Beşiktaş ilçesinin Etiler semtinde yer alan bir alışveriş merkezidir. 18 Aralık 1993 tarihinde hizmete girmiştir. Yaklaşık 34.500 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip tesisin bünyesinde 246 adet mağaza bulunmaktadır. 1.500 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık m<sup>2</sup> kira bedeli 180 ila 230,-USD, food-court alanlarının aylık m<sup>2</sup> kira bedeli ise 150 ila 300,-USD mertebesindedir. Akmerkez G.Y.O. A.Ş.'nin hazırlanmış olduğu 31.12.2010 tarihli değerlendirme raporunda değeri 809.457.000,-TL'dir.



**5) Astoria Alışveriş Merkezi:**

İstanbul'un Şişli ilçesinin Esentepe semtinde yer alan bir alışveriş merkezidir. 23 Ocak 2008 tarihinde hizmete girmiştir. Yaklaşık 25.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip tesisin bünyesinde 110 adet mağaza bulunmaktadır. 1.200 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki tüm mağazaların aylık m<sup>2</sup> kira bedeli 50 ila 200,-EURO mertebesindedir.

**6) Profilo Alışveriş Merkezi:**

İstanbul'un Şişli ilçesinin Mecidiyeköy semtinde yer alan bir alışveriş merkezidir. 1998 yılında hizmete girmiştir. Yaklaşık 40.800 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip tesisin bünyesinde 209 adet mağaza, 43 adet food-court mağazası, 7 adet sinema salonu ve spor merkezi bulunmaktadır. 1.300 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık m<sup>2</sup> kira bedeli 70 ila 130,-USD, food-court alanlarının aylık m<sup>2</sup> kira bedeli ise 130 ila 150,-USD mertebesindedir.

**7) Cevahir Alışveriş Merkezi:**

İstanbul'un Şişli ilçesinde yer alan bir alışveriş merkezidir. 15 Ekim 2005 yılında hizmete girmiştir. Yaklaşık 118.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip tesisin bünyesinde 280 adet mağaza, 34 adet food-court mağazası, 14 adet restoran ve 12 adet sinema salonu bulunmaktadır. 2.500 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık ortalama m<sup>2</sup> kira bedeli 50 ila 120,-USD mertebesindedir.

**6.3.3. Kiralık Depolar**

Taşınmazın yakın bölgesinde bulunan kiraya sunulmuş bazı depo bilgileri aşağıda sunulmuştur.

1) Maslak Oto Sanayi Sitesi bünyesinde bulunan, bodrum, zemin ve asma katan oluşan, depolama alanına uygun 600 m<sup>2</sup> kullanım alanlı depo aylık 6.500,-TL bedelle kiralıktır. (aylık m<sup>2</sup> kira fiyatı ~ 10,85 TL)

A – A Gayrimenkul: 0212 270 13 19

2) Taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde yer alan 8 yıllık bir binanın giriş katında bulunan 760 m<sup>2</sup> kullanım alanlı depo aylık 5.000,-TL bedelle kiralıktır. (aylık m<sup>2</sup> kira fiyatı ~ 6,60 TL)

Sezi Gayrimenkul: 0212 361 13 64

3) Maslak Oto Sanayi Sitesi 2. Kısım parçacılar İş Merkezi bünyesinde bulunan, 2. katta yer alan 500 m<sup>2</sup> kullanım alanlı depo aylık 5.000,-TL bedelle kiralıktır. (aylık m<sup>2</sup> kira fiyatı 10,-TL)

Queen & Real Estate: 0212 223 12 35

- 4) Büyükdere Caddesi'ne 40 m. mesafede bulunan 8 yıllık bir binanın zemin katında bulunan 2.200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı depo aylık 16.000,-TL bedelle kiralıktır. (aylık m<sup>2</sup> kira fiyatı ~ 7,25 TL)

Atalay Gayrimenkul: 0212 444 44 73

### 6.3.4. Kiralık Dükkanlar

Taşınmazın yakın bölgesinde bulunan kiraya sunulmuş bazı depo bilgileri aşağıda sunulmuştur.

- 1) Taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde bulunan bir plazanın bodrum katında yer alan 567 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan aylık 11.340,-USD bedelle kiralıktır.  
(aylık m<sup>2</sup> kira fiyatı 20,-USD)  
Oydan Emlak: 0212 290 64 50
- 2) Taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde bulunan bir plazanın zemin katında yer alan 370 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan aylık 12.950,-USD bedelle kiralıktır.  
(aylık m<sup>2</sup> kira fiyatı 35,-USD)  
Oydan Emlak: 0212 290 64 50
- 3) Taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde bulunan 18 yıllık bir binanın yüksek girişinde yer alan 226 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan aylık 6.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(aylık m<sup>2</sup> kira fiyatı ~ 26,50 TL)  
Avrupa Yakası Emlak: 0212 347 17 01
- 4) Taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde bulunan 18 yıllık bir binanın yüksek girişinde yer alan 80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan aylık 2.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(aylık m<sup>2</sup> kira fiyatı 25,-TL)  
Avrupa Yakası Emlak: 0212 347 17 01
- 5) Taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde bulunan bir plazanın zemin ve asma katında yer alan toplam 900 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 300 m<sup>2</sup> bahçe kullanım alanlı dükkan aylık 40.000,-USD bedelle kiralıktır.  
(aylık m<sup>2</sup> kira fiyatı ~ 44,45 USD)  
İstanbul Residence Gayrimenkul: 0212 330 44 44

**6.4. Taşınmazın Değerine Etki Eden Olumlu ve Olumsuz Faktörler****Olumlu faktörler:**

- Merkezi konumu,
- TEM Otoyolu, D100 (E-5) Karayolu, metro ve sahil yolu ile desteklenen ulaşım ağının mevcudiyeti,
- Plazalar bölgesinde konumlu olması,
- Reklam kabiliyeti ve müşteri celbi,
- Bölgedeki ticari hareketlilik ve yüksek ticaret potansiyeli,
- Kapalı ve açık otoparkının bulunması,
- Bölgede emsal konum, büyüklük ve tipolojide başka bir alışveriş merkezinin bulunmaması,
- Cins tashihine geçilmiş olması,
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda yapılaşma şartlarının arttırılmış olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı,
- Marmara bölgesinde meydana gelen depremlerden sonra inşa edilmiş olması.

**Olumsuz faktörler:**

- Yaşanan ekonomik krizin etkileri ile alışveriş merkezlerindeki artan kira değerlerinden dolayı boşluk oranlarının artması,
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planının olmaması.

**6.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı **En Verimli ve En İyi Kullanım**dır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "**Alışveriş merkezi, teşhir salonu veya iş merkezi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 7. DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1. Değerleme Yöntemleri

Gayrimenkul değerlemesinde aşağıda belirtilen üç yöntem kullanılmaktadır.

- Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi
- Gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi
- Maliyet yaklaşımı yöntemi

#### 7.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi

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

Bu yöntemde kullanılan veri kaynakları arasında en sık kullanılan ikisi; yayınlanan müzayede sonuçları ve benzer mal varlıklarının ticaretini düzenli olarak gerçekleştiren firmaların bildirdiği işlemlerdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalı veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır.

#### 7.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi

Değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, hasıla veya iskonto oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

#### 7.1.3. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

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 değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

## 7.2. Değerlemede Kullanılacak Yöntemlerin Belirlenmesi

Taşınmazın aylık pazar kira değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır. Taşınmazın pazar değerinin tespitinde ise **gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi** ve **maliyet yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

Maliyet yaklaşımı yönteminin uygulanmasında güncel arsa ve inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır. Gelir indirgeme yaklaşımında uygulanma yöntemi olan indirgenmiş nakit akımı tablosuna esas teşkil eden kira değerleri mevcut piyasa verilerinden elde edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaza emsal nitelikte satılık alışveriş merkezi bulunamaması nedeniyle emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır. Ancak emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi; maliyet yaklaşımı yönteminde ele alınan bileşenlerden arsa değerinin hesaplanmasında kullanılacaktır.

## 8. AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ

### 8.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için katlara ve kullanım fonksiyonuna göre m<sup>2</sup> birim aylık pazar kira değeri belirlenmiştir.

Power Center tipolojisinde yer alan alışveriş merkezleri ürün odaklı olup, 3 ve 3'ten fazla anchor mağaza bulundurmaktadır. Fakat, bölgesel merkezler (Regional centers), süper bölgesel merkezler (Super regional center) vb. gibi alışveriş merkezlerinde anchor mağazaları destekleyecek nitelikte çok fazla küçük mağazalar bulunmaktadır. Kiralanabilir alanların büyüklüğü artış gösterdikçe, bu alanlarda m<sup>2</sup> birim kira değerleri azalmaktadır. Bu nedenle diğer tipolojilerdeki alışveriş merkezleri değerlendirme konusu gayrimenkul için emsal teşkil etmemektedirler.

Taşınmazın katlara ve kullanım fonksiyonuna göre aylık pazar kira değerinin tespitinde; mevcut kira sözleşmeleri, bölgedeki depoların ve dükkanların kira değerleri ve diğer tipolojilerdeki alışveriş merkezlerindeki kira değerleri dikkate alınmıştır. Ayrıca tesisin alternatif kullanım seçenekleri, konumu, büyüklüğü, olumlu ve olumsuz özellikleri de göz önünde bulundurulmuştur.

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.

Rapor içerisinde sunulan gayrimenkulün olumlu ve olumsuz özelliklerinin yanı sıra günümüz ekonomik koşullarının da gayrimenkul sektörü üzerindeki etkileri dikkate alındığında taşınmazın katları için takdir edilen m<sup>2</sup> birim aylık pazar kira değerleri ve toplam aylık pazar kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KAT ADI	KULLANIM FONKSİYONU	KİRALABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	ORTALAMA M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR KİRA DEĞERİ (USD)	YAKLAŞIK AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (USD)
3. bodrum	Araç Stok Alanı	9.170	3,00	27.510
	Depo	970	9,00	8.730
2. bodrum	Dükkanlar	208	23,00	4.785
	Depolar ve Diğer	4.593	8,00	36.745
1. bodrum	Araç Stok Alanı	1.651	3,00	4.955
	Oto Servis ve Dükkanlar	14.133	12,00	169.595
Zemin	Dükkanlar ve Mağazalar	14.795	18,50	273.710
1. normal	Dükkanlar ve Mağazalar	1.988	45,00	89.460
<b>Toplam Aylık Kira Değeri (USD)</b>				<b>615.490</b>
<b>Toplam Aylık Kira Değeri (TL)</b>				<b>1.097.350</b>

**Not:** 16.11.2011 tarihi itibari ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 1,7829 TL'dir.

## 9. PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

### 9.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç

Gelir indirgeme yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır. Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmasında rapora konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek ölçekte bir gayrimenkul satışına rastlanılmadığı için direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir. Değerlemede "Net Bugünkü Değer" in tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Yöntemin uygulanmasında on yıllık bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkulün net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır.

### 9.1.1. Varsayımlar

- **Makroekonomik Büyüklükler:** A.B.D. yıllık enflasyon oranı (CPI) varsayımları ve 16.11.2011 tarihi itibarı ile USD/TL (1,-USD = 1,7829 TL) kuru ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulmuştur.
- **Reel İskonto Oranı:** Reel iskonto oranı 2011 yılı için, cari faiz oranları ve işletmenin riski de gözönünde bulundurularak, % 8 varsayılmıştır. Reel iskonto oranının daha sonraki yıllarda da aynı kalacağı öngörülmüştür.
- **Reel Uç Büyüme Oranı:** Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı % 0 varsayılmıştır.
- **Toplam Kira Değeri:** Tesisin toplam kira değeri; "8. Aylık Pazar Kira Değeri Tespiti" başlığı altında hesaplanan 615.490,-USD alınmıştır.
- **Aylık m<sup>2</sup> Kira Değeri İçin Yıllık Artış Oranı:** Tesisin son 3 yıllık kira bedellerine ve kira sözleşmelerindeki artış oranlarına göre tesisin aylık m<sup>2</sup> kira değeri için yıllık artış oranı % 3 olarak alınmıştır.
- **Doluluk Oranı:** Tesisin son 3 yıl içerisindeki doluluk oranı % 100 mertebesindedir. Bu nedenle İNA tablosunda doluluk oranı % 100 olarak alınmıştır. Doluluk oranı % 100 olduğu için boşluk ve kira kaybı göz ardı edilmiştir.
- **Etkin Vergi Oranı:** Taşınmazın 2011 yılı emlak vergisi ödemesi 1.500.000,-TL (~ 840.000,-USD) olmuştur. Bu nedenle 2012 ve diğer yıllarda etkin vergi oranının operasyonel karın ~ % 11 olacağı kabul edilmiştir.
- **Gelir Dağılımı:** 2011 – 2021 yılları arasındaki kira gelirlerine ilişkin varsayımlar ekteki indirgenmiş nakit akımları tablosunda sunulmuştur.
- **Bina Tadilat / Onarım Giderleri:** Bina tadilat / onarım giderleri kiracılar tarafından ödenen aidatlardan karşılanacağı varsayımında bulunulmuştur.

### 9.1.2. Ulaşılan Sonuç

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki indirgenmiş nakit akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda Doğuş Power Center'ın toplam pazar değeri ~ **151.838.000,-TL** (85.163.635,-USD) olarak hesaplanmıştır.

**Not:** 16.11.2011 tarihi itibarı ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 1,7829 TL'dir.

## 9.2. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

### 1) Arsanın değeri

### 2) Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri

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

### 9.2.1. Arsanın Değeri

Arsanın değerinin tespitinde "emsal karşılaştırma yöntemi" kullanılmıştır.

Arsanın henüz 1/1000 ölçekli uygulama imar planının olmaması, arsa üzerindeki yapının mevcudiyeti (bina 0,80 emsale göre inşa edilmiştir.) ve yakın çevrede satılmış parseller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve rapora konu tesisin konumlandığı arsa için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında rapora konu taşınmazın konumlandığı arsaya emsal teşkil edecek yakın çevrede satılmış arsaların listesi "6.3.1. Satışı Gerçekleşmiş Arsalar" başlığı altında sunulmuştur. Emsal gayrimenkuller içerisinde; konum, imar durumu ve yapılaşma şartlarına göre bir analiz yapılmış ve rapora konu taşınmazın konumlandığı arsaya emsal teşkil edebilecek 1, 2 ve 3 no'lu emsaller dikkate alınmıştır. Diğer emsallerin satış tarihleri eski olduğu için değerlendirilmede dikkate alınmamışlardır. Bu emsaller bölgedeki genel fiyatlara yönelik bilgi amaçlı olarak sunulmuştur. Aşağıdaki tablolarda yapılan analizde değer ayarlaması yapılarak rapora konu taşınmazın konumlandığı arsanın m<sup>2</sup> birim değeri hesaplanmıştır.

<b>EMSAL NO</b>	1
<b>ALANI</b>	Net 6.842 m <sup>2</sup>
<b>SATIŞ BEDELİ</b>	111.800.000,-TL
<b>M<sup>2</sup> SATIŞ BEDELİ</b>	~ 16.340,-TL
<b>AÇIKLAMA</b>	Rapora konu taşınmaz 0,80 emsale göre inşa edilmiştir. Bu nedenle rapora konu taşınmazın konumlandığı arsanın yapılaşma hakkı emsale konu parsellerin yapılaşma hakkının % 26,65'i (0,80/3) kadardır. Ayrıca rapora konu taşınmazın konumlandığı arsanın konumu emsale konu parsellerden % 30 daha kötüdür. (16.340,-TL x % 26,65 x % 70)
<b>EMSAL DEĞERİ</b>	~ 3.050,-TL

<b>EMSAL NO</b>	2
<b>ALANI</b>	Net 208.905 m <sup>2</sup>
<b>SATIŞ BEDELİ</b>	1.153.750.000,-TL
<b>M<sup>2</sup> SATIŞ BEDELİ</b>	~ 5.520,-TL
<b>AÇIKLAMA</b>	Rapora konu taşınmaz 0,80 emsale göre inşa edilmiştir. Bu nedenle rapora konu taşınmazın konumlandığı arsanın yapılaşma hakkı emsale konu parselin yapılaşma hakkının % 36,36'sı (0,80/2,20) kadardır. Ayrıca rapora konu taşınmazın konumlandığı arsanın konumu emsale konu parselden % 50 daha iyidir. (5.520,-TL x % 36,36 x % 150)
<b>EMSAL DEĞERİ</b>	~ 3.000-TL



<b>EMSAL NO</b>	3
<b>ALANI</b>	Net 34.640,43 m <sup>2</sup>
<b>SATIŞ BEDELİ</b>	475.000,-TL
<b>M<sup>2</sup> SATIŞ BEDELİ</b>	~ 13.710,-TL
<b>AÇIKLAMA</b>	Rapora konu taşınmaz 0,80 emsale göre inşa edilmiştir. Bu nedenle rapora konu taşınmazın konumlandığı arsanın yapılaşma hakkı emsale konu parselin yapılaşma hakkının % 32'si (0,80/2,50) kadardır. Ayrıca rapora konu taşınmazın konumlandığı arsanın konumu emsale konu parselden % 30 daha kötüdür. (13.710,-TL x % 32 x % 70)
<b>EMSAL DEĞERİ</b>	~ <b>3.050-TL</b>

Yukarıdaki tablolardan görüleceği üzere değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı arsanın değeri 3.000,-TL ile 3.050,-TL aralığındadır.

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle değerlemeye konu tesisin konumlu olduğu arsanın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, imar durumu ve üzerindeki yapının mevcudiyeti dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim değeri için **3.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

#### **Buna göre tesisin konumlandığı arsanın değeri:**

31.264,85 m<sup>2</sup> x 3.000,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  (93.794.550) **93.795.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

### **9.2.2. Arsa Üzerindeki İnşaat Yatırımlarının Değeri**

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binanın yapılaş tarzı ve nitelikleri ile birlikte halihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

<b>YAPI ADI</b>	<b>ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	<b>AMORTİZE EDİLMİŞ KARI HAVİ m<sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)</b>	<b>YUVARLATIŞMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)</b>
Doğuş Power Center Binası	63.202	900 (*)	<b>56.880.000</b>

(\*) Bu m<sup>2</sup> birim değerine; çevre düzenlemesi ve teknik altyapılar (saha kaplaması, çevre aydınlatması, betonarme su depoları, çevre çiti, jeneratör ve duvarları vd.) dahildir.

### **9.2.3. Ulaşılan Sonuç**

Arsanın değeri..... : 93.795.000,-TL  
 İnşaat yatırımlarının değeri..... : 56.880.000,-TL olmak üzere  
**Toplam 150.675.000,-TL'dir. (\*)**

(\*) Tesisin (arsanın ve inşaat yatırımlarının) halihazır değeridir.

**10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ****10.1.Nihai Değer Takdiri**

Taşınmazın aylık pazar kira değeri tespiti emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile yapılmış olup aylık kira değeri **1.097.350,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan pazar değeri **151.838.000,-TL**, maliyet yaklaşımı ile ulaşılan pazar değeri ise **150.675.000,-TL**'dir.

Maliyet yaklaşımı yönteminde ele alınan bileşenlerden biri olan arsa değerinin tespitinde; emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Ancak; taşınmazın konumlandığı parselin henüz 1/1000 ölçekli uygulama imar planının olmaması, yakın çevrede emsal nitelikte bir parselin bulunmaması ve parsel üzerindeki yapının mevcudiyeti (bina 0,80 emsale göre inşa edilmiştir) nedeniyle sağlıklı bir arsa m<sup>2</sup> birim değeri tespit edilememiştir.

Bu görüşlerden hareketle nihai değer olarak gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile bulunan değer kabul edilmesi tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın aylık pazar kira değeri için **1.097.350,-TL (Birmilyondoksanyedibinüçyüzelli Türk Lirası)**, pazar değeri için ise **151.838.000,-TL (Yüzellibirmilyonsekiyüzotuzsekizbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

**10.2.Taşınmazın GYO Portföyünde Bulunması Hakkında Görüş**

İstanbul ili, Şişli ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 25.10.2011 tarihinde alınan takyidat yazısına (Bkz. Ekler: Takyidat yazısı) ve tarafımızca 01.11.2011 tarihinde yapılan şifahi incelemeye göre; değerlemeye konu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27.10.2011 tarih ve 2011-9910-R-1532368 sayılı imar durumu yazısına ve tarafımızca 01.11.2011 tarihinde yapılan şifahi incelemeye göre; değerlemeye konu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde bulunan değerlendirme konusu taşınmazın arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemeye göre; değerlemeye konu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı gereği projesi onaylanmış, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcut olup, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.(\*).

(\*) Taşınmaz içerisinde yapılan kısmi tadilatlar ile ilgili 29.09.2010 tarih ve 6272-R/1261194 sayılı mimari proje düzenlenmiş ve bu projeye istinaden 27.10.2010 tarih ve 2/93 sayılı ile 16.09.2011 tarih ve 06/1-49 sayılı yapı ruhsatları tanzim edilmiştir. Taşınmazın tadilat işlerinin tamamlandığı denetim hizmet bedeline ait 8 no'lu hak ediş raporundan anlaşılmaktadır. 03.08.2012 tarihinde Şişli Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü Ruhsat Şefliği yetkilileri ile yapılan görüşmede; mal sahibi firmanın yeniden yapı kullanma izin belgesi almak için başvurduğu, 06.06.2012 tarih ve 3851360 sayılı tahsilat makbuzu (Bkz. Ekler / İskan Harcı Tahsilat Makbuzu) ile 1.500,-TL "İskan Harcı" yatırdığı, en kısa zaman içerisinde yapı kullanma izin belgesinin yeniden düzenleneceği bilgileri edinilmiştir.

**11.SONUÇ**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 2 pafta, 1 ada, 131 no'lu parsel üzerinde konumlu olan Doğuş Power Center tesisinin yerinde yapılan tespitlerinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, kullanım fonksiyonuna, olumlu-olumsuz özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki takdir edilen pazar değeri ve aylık pazar kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Pazar Değeri	KDV Dahil Pazar Değeri	Aylık Pazar Kira Değeri
<b>TL</b>	151.838.000	179.168.840	1.097.350
<b>USD</b>	~ 85.163.500	~ 100.492.900	~ 615.490

16.11.2011 tarihi itibari ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 1,7829 TL'dir.  
KDV oranı: %18'dir.

İşbu rapor üç orijinal olarak hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 15.08.2012  
(Değerleme tarihi: 01.11.2011 – Değer tarihi: 16.11.2011)

Saygılarımızla



Nurettin KULAK  
Jeoloji Mühendisi  
Değerleme Uzmanı

  
TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Cumhuriyet Cad. No: 187 Kat: 6 Sipahi Apt.  
ELMADAG-İSTANBUL

Hüseyin ÇINAR  
İktisatçı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Ekler:**


- Taşınmazın Uydudan Görünüşleri
- Tapu Sureti
- Taşınmazın Yakın Çevresinin Görünüşleri
- Taşınmazın Dışarıdan Görünüşleri
- Taşınmazın İç Mekan Görünüşleri
- Takyidat Yazısı
- 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notları
- İmar Durumu Yazısı
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi (Tarih Sırasına Göre)
- 29.09.2010 tarih ve 6272-R/1261194 Sayılı Tadilat Projesi Kapağı
- Denetim Hizmet Bedeline Ait 8 No'lu Hak Ediş Raporu
- İskan Harcı Tahsilat Makbuzu
- İNA Tablosu
- Özgeçmişler
- Lisans Belgeleri
- Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Yıl İçerisindeki Raporlar
- Dayanak Sözleşmesi

## 12.EKLER

## Taşınmazın Uydudan Görünüşleri



## Tapu Sureti

İli	STANBUL	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	ŞİŞLİ					
Mahallesi	LAYAZAĞA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0.00				131	ha	m <sup>2</sup>
						3.264,85 m <sup>2</sup>
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	KARGIR İŞYERİ				
	Sarın	Planındadır				
	Edinme Sebebi	Tanımsız DOĞUŞ-GE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Üryan Değişikliği işleminde.				
	Sahibi	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	R103	25	2459		10/05/2011	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Siciline Uygundur.</p> <p>Mustafa UŞAĞI</p> <p>Şişli Yekilli Müdür Yardımcısı</p> <p>NOT: * Müktefiyyet beyanname ile yerleşim tapu kütüğüne müracaat etmelidir. ** İçişleri Bakanlığı tarafından adrese ilişkin değişiklikler için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>						

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--	--

Stok No 129

## Taşınmazın Yakın Çevresinin Görünüşleri



## Taşınmazın Dışarıdan Görünüşleri







## Taşınmazın İç Mekan Görünüşleri











## Takyidat Yazısı

TASINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz
Zemin No	: 24676651
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı	: ŞİŞİ TİM
Mahalle / Köy Adı	: LAYAZAĞA Mah.
Mevki	:
Çift / Sayın No	: 25 / 2459
Kayıt Durum	: Aktif
Ada/Parsel	: 1/131
Yüzölçüm	: 31,264,85 m <sup>2</sup>
Ana Tas. Niteliği	: KARGIR İŞYERİ

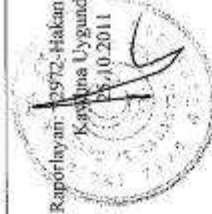
## TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Şerh / Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan BAKANLAR KURULU NUN 09/07/2007 TARİH VE 2007/124841 SAYILI KARARI İLE BU TASINMAZ, "YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TOZEL KİŞİLİĞE SAHİP TİCARİT ŞİRKETLERİNİN TASINMAZ VE SİNİRLİ AYNI HAK EDİMEYECEKLERİ ALAN OLARAK BELİRLENMİŞTİR. 21/02/2008 TARİH VE 714 SAYI		12/02/2008 - 0	--

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

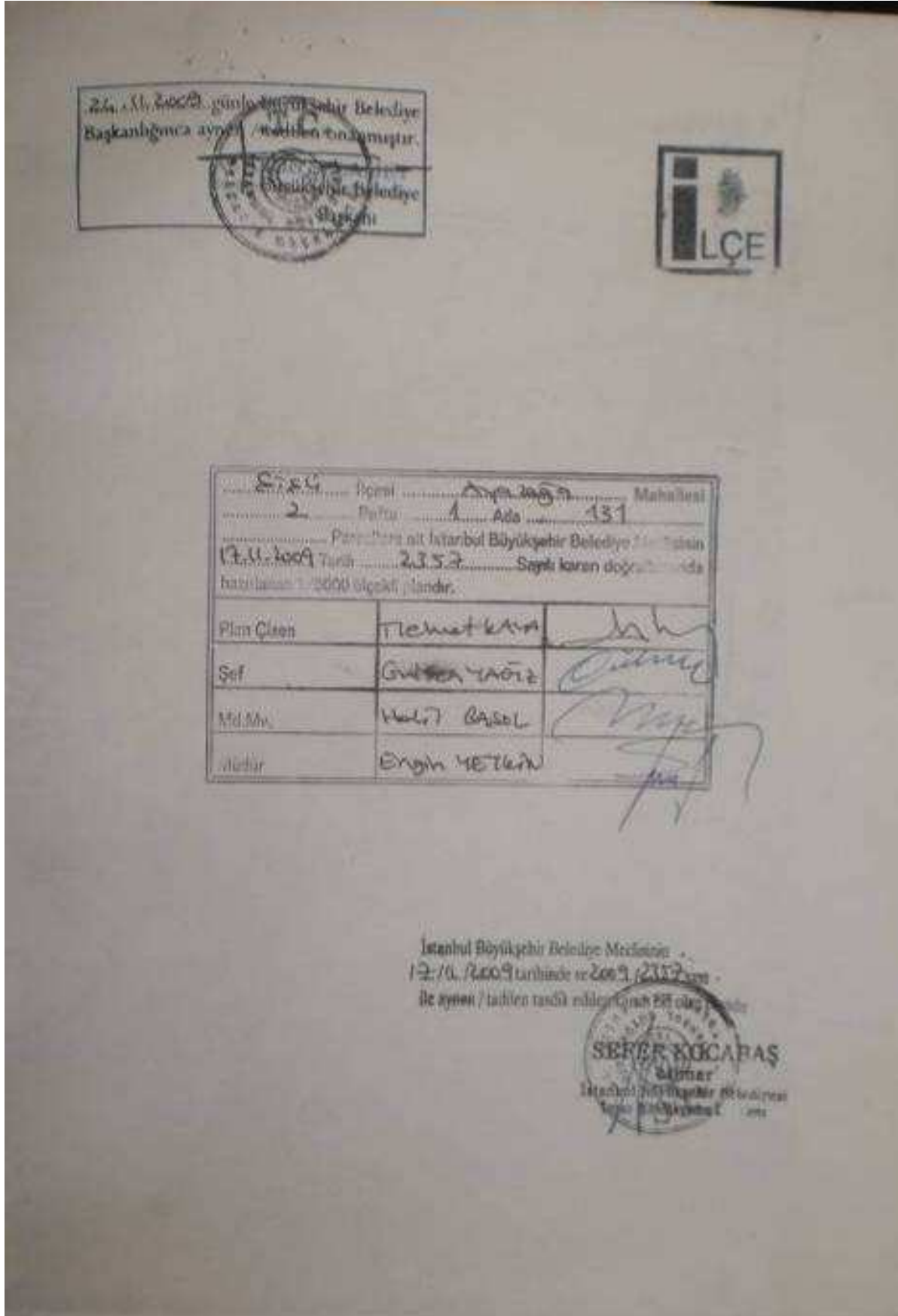
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metre Kare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
138204397	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	31,264,85	1005/2011 - 8093-	Tazel Kişiliklerin Ortam Değişikliği -	--

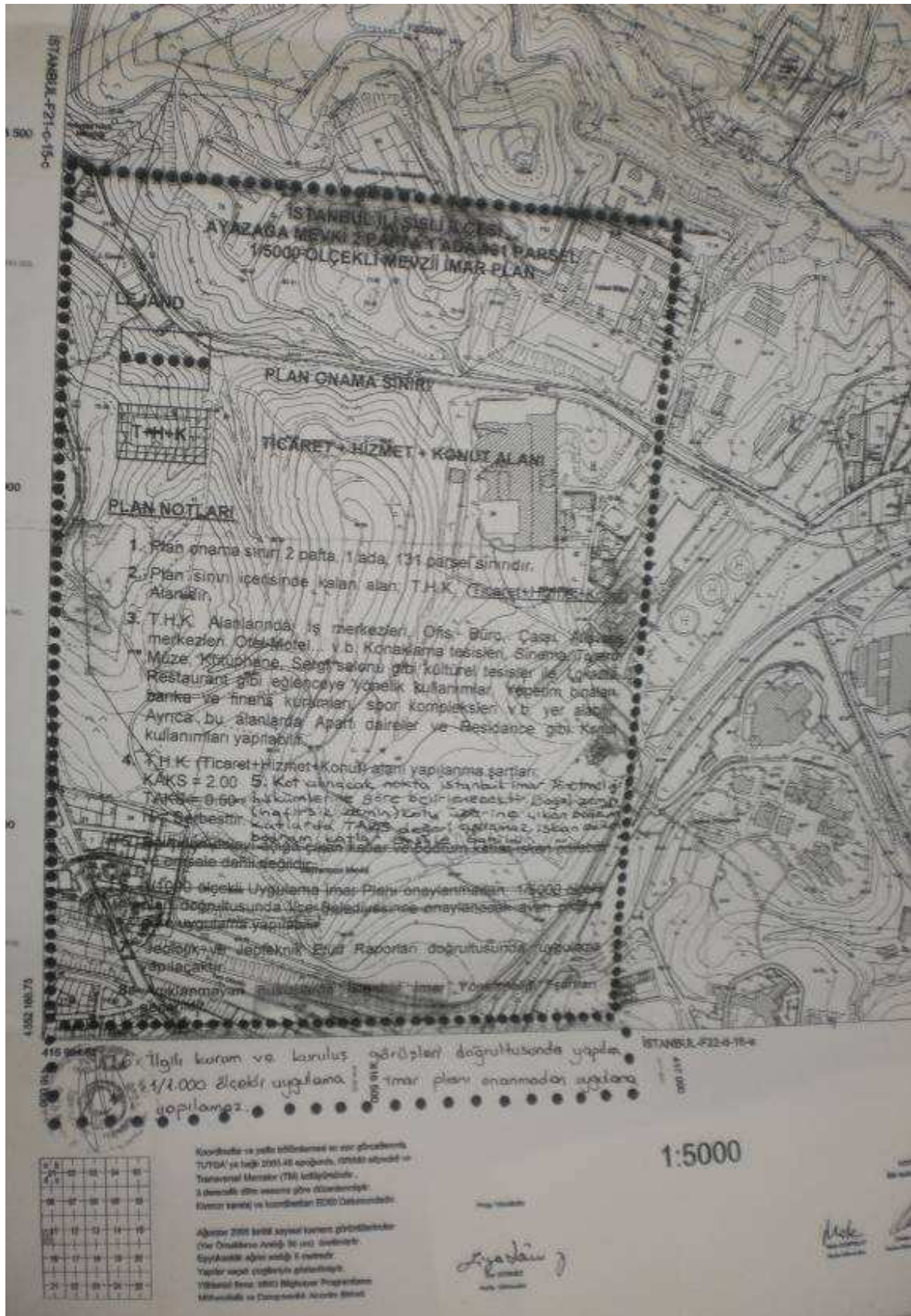
Raporlayan: 4972-Hakan BATIGÜN  
Kavayına Uygundur.  
05.10.2011



Papere Tarihi / Saati : 25.10.2011 / 19:28

## 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notları







**TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş**

Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, No: 4, Ahmet Esin İş Merkezi, Kat: 1, Daire: 4, Şişli/İSTANBUL

Tel: +90 212 266 33 55 (pbx) - Fax: +90 212 266 33 53

web: www.tkd.com.tr, e-mail: info@tkd.com.tr

5257  
TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş  
Cumhuriyet Cad. No: 187 Kat: 6 Şişli Apt  
ELMADAG-İSTANBUL

**İmar Durumu Yazısı****( İmar ve Şehircilik Müdürlüğü )**

27 -10- 2011

Proje ve Ruhsat Birimi  
SAYI : 2011-9910-R-1532368  
KONU :

**Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Doğuş Power Center-Maslak Mah.  
Ahi Evren Cad. NO: 4/23 MASLAK/İST.**

**İLGİ** : 25.10.2011 tarih ve 9910-R-1532368 sayılı dilekçe.

ŞİŞLİ, AYAZAĞA Mahallesi, Çömlekçi Sokak, 2 pafta, 1 ada, 131 parsel sayılı yer, 6.1.1993 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ayazağa VIII. Etaplama Bölgesi Uygulama İmar Planında kısmen Küçük Sanayi alanında T.A.K.S =0,40, K.A.K.S: 0,80 kısmen de M.İ.K.S : kullanım alanında (Perakende ve Toptan ticaret, büro hizmetleri kirletici olmayan küçük sanayi ve depolama ) kalmakta olup, T.A.K.S= 0,50, K.A.K.S =1,20 olacak şekilde blok nizam, yapılanma hakkı bulunmaktadır.

Daha sonra söz konusu, parsel 18.12.2007 ve 24.11.2009 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadili yapılarak K.A.K.S=2,00, T.A.K.S=0,50, H=Serbest yapılanma hakkında ticaret + konut alanına alınmış ancak bu plana göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları onanmadan imar uygulaması yapılamamaktadır

Bilgi edinilmesini rica ederim.

  
**Osman ŞASLAN**  
**BELEDİYE BAŞKANI A.**  
*Tekn.Bşk.Yrd.*

Büyükdere Cad. NO: 100 ESENTEPE/İSTANBUL. Telefon : 0-212- 288 75 76/259 Fax 274 16 07  
e-posta : İmarplanlama@Sislibelediyesi.com. Elektronik ağ : www.sislibelediyesi.com.

## Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi (Tarih Sırasına Göre)

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip	
1. Ruhsatın türü: <b>İŞLİ BELEDİYE</b>		3. Ruhsatın amacı: <b>22</b>	
2. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		4. Ruhsatın tarihi: <b>2005</b>	
5. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		6. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
7. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		8. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
9. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		10. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
11. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		12. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
13. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		14. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
15. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		16. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
17. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		18. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
19. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		20. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
21. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		22. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
23. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		24. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
25. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		26. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
27. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		28. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
29. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		30. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
31. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		32. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
33. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		34. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
35. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		36. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
37. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		38. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
39. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		40. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
41. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		42. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
43. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		44. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
45. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		46. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
47. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		48. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
49. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		50. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
51. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		52. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
53. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		54. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
55. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		56. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
57. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		58. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
59. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		60. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
61. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		62. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
63. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		64. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
65. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		66. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
67. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		68. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
69. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		70. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
71. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		72. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
73. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		74. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
75. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		76. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
77. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		78. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
79. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		80. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
81. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		82. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
83. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		84. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
85. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		86. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
87. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		88. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
89. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		90. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
91. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		92. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
93. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		94. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
95. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		96. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
97. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		98. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	
99. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>		100. Ruhsatın yapıldığı yer: <b>ŞİŞLİ BELEDİYE</b>	

RİSKLİ YERLERİN DEĞERLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN BİLGİLERİN İZLENİMİNE İZİN VERİLMEZ.

## TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş

Büyükdere Caddesi, Kaşık Rıza Sokak, No: 4, Ahmet Esin İş Merkezi, Kat: 1, Daire: 4, Şişli/İSTANBUL

Tel: +90 212 266 33 55 (pbx) - Fax: +90 212 266 33 53

web: www.tkd.com.tr, e-mail: info@tkd.com.tr

TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş  
Cumhuriyet Cad. No: 187 Kat: 6 Şişli APT  
ELMADAG-İSTANBUL

YAPIL NETİMİ						
80. Adı sayacı	81. Oda no / 1. b.	82. Büro no / 2. b.	83. Oda belge no.	84. Adresi	85. İnce	
Kısım						
Şubik						
Elektrik						
Mekanik tesisat						
<b>YAPI DENETİM KURULUŞU</b>						
86. Kuruluş Adı	87. Yetkilinin adı sayacı	88. Sınıf	89. İnce belge no.	90. Adres	91. İnce	
<b>RUHSATLA İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER</b>					96. Dolgu miktari (m <sup>2</sup> )	
92. BELGELİ ZAMİYETİ	93. Makbuz Tarihi	94. Makbuz no.	95. Tutar (Bn TL)	97. Karı miktari (m <sup>2</sup> )		
Yükümlülük	22.04.2005	05/562	2394801	2394801		
Ekstra yükümlülük	22.04.2005	2394801	1.238.568.111	1.238.568.111		
Diğerler				98. Kullanılmayan karı miktari (m <sup>2</sup> )		
				99. Kullanılmayan karın döküleceği yer		
<p>3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje memleketinin, fenni inşaatların ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar Ruhsatı kapsamında beirlenen sorumlulardır ve işlemler sırasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan diğer işlemlerle ilgili olarak başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzininin verildiği tarihten itibaren bina tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar için, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsatı hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.</p>						
100. Dözen feniin adı sayacı, unvanı, imzası, tarih	105. SE. Memleketi adı sayacı, unvanı, imzası, tarih	106. Dözen feniin adı sayacı, unvanı, imzası, tarih, miktari				
Merhan ÖZDEN Şantiye Şefi 22.04.2005	AYRIZ AYDIN Şantiye Şefi 22.04.2005	M. HA... Şantiye Şefi 22.04.2005				
100. Başlangıç tarihi inşaat malzemesi kontrol eden teknik görevli adı sayacı, unvanı, imzası						
104. Başlangıç tarihi						
<b>VİZELER</b>						
105. VİZE ADI	105. Kontrol Tarihi	107. Fenni Memleketin Adı sayacı, imzası	108. Teknik Eleman Adı sayacı, imzası	109. Kontrol Edenin Adı sayacı, imzası	110. Çözümleme Tarihi	
Toprak						
Zemin uygulama						
Bodrum						
Sübsesman						
Kat						
Çatı						
Su giderim						
Su yalıtım						
Kanallama/ Fesat işleri						
Mekanik tesisat						
Elektrik / Isıtma Tesisatı						
111. Diğer İşlemler						

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No:				
1. Ruhsat alanın durumu <b>ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İSTANBUL ŞİŞLİ</b>	2. Ruhsatın veriliş tarihi <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İmar <input type="checkbox"/> Kat katları <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanan değişikliği <input type="checkbox"/> Fesheçik <input type="checkbox"/> İskan duvarı <input type="checkbox"/> İmar duvarı <input type="checkbox"/> Yanlına <input type="checkbox"/> Yeniden	3. Ruhsatın yapı tarihi 27 Mart 2006	4. Ruhsat no 1149			
5. Fatura no 2	6. Ada no 1	7. Parsel no 131				
8. İmar planı onay tarihi ...	9. Parselasyon planı onay tarihi ...	10. İmar durumu tarihi ve no 22.4.05/2273				
11. Parselin kullanım amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) ...	12. Tapu tevacil belgesi veren kurum Şişli Tapu Md.	13. Tapu tevacil belgesi tarihi ve no 21.4.05/4505				
14. Zemin etütü onay tarihi ...	15. ÇED raporu onay tarihi ...	16. Harfataın inşaat başlama tarihi ...	17. Planlanan inşaat bitirme tarihi ...			
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi ...						
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN		
19. Adı soyadı, ünvanı GARANTİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	24. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.	25. Hukuki durumu ...	34. Adı soyadı, ünvanı ...	35. Oda sicil no ...		
20. Bağlı olduğu vergi dairesi ...	26. Kurum sicil no 373764	27. Bağlı olduğu vergi dairesi Eoğaziçi Kurumlar	36. Büro sicil no 309 003 1698	37. Oda belge no ...		
21. Vergi dairesi sicil no ...	28. Sigorta sicil no ...	29. Sözcüleme tarihi ve no ...	31. Mühürleşme tarihi ve no ...	32. Sözcüleme tarihi ve no ...		
30. Adres ...	32. Adres Ayazağa K8yyolu 10-12 Ayazağa	33. İnza ...	40. Adres ...	41. İnza ...		
42. Yapının inşaatının kullanım amacı Otopark	43. Oda sayısı ...	44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 5710	45. Benzer yapı sayısı ...	46. Toplam yapı sayısı ...	47. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> ) ...	
		48. Yapıda bağımsız bölüm sayısı ...	49. Toplam bağımsız bölüm sayısı ...	50. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 5710	51. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) ...	
		52. Yapının yol kenarı altı kat ...	53. Yapının yol kenarı üstü kat ...	54. Yapının toplam kat ...	55. İmar kat sayısı ...	
		56. Yapının yüksekliği (m) ...	57. İmar kat yüksekliği (m) ...	58. İmar kat yüksekliği (m) ...	59. Yapının sınıfı ...	
		60. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (Bn TL.) ...	61. Yapının inşaat maliyeti (Bn TL.) ...	62. Yapının arsa değeri (Bn TL.) ...	63. Arsa değeri yapının maliyeti (Bn TL.) ...	
		Toplam 5710				
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER						
65. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Kırma	67. TESİSATLAR <input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Kabinizasyon <input type="checkbox"/> Fesheçik <input type="checkbox"/> Arıtma	68. SIKAK SU Temin şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şerhben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müsterek	69. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Köprü <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıci dahresi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu açığı <input type="checkbox"/> Şehir suyu	70. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> Beton (Kerem) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yarıda dökmü <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taç <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpic <input type="checkbox"/> Çerçevesiz <input type="checkbox"/> Plak kırık <input type="checkbox"/> Marlar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap	
72. YAKIT CİNSİ <input type="checkbox"/> Kat yakıtı <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik					72. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak kırık <input type="checkbox"/> Marlar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap	
YAPI PROJELERİ						
73. Onay Tarihi Miran 06/442 1.2.2006 Bak 06/442 1.2.2006 Elektrik 06/77 13.2.2006 Mekanik 06/77 13.2.2006	74. Adı soyadı Nazif YÖNER Yılmaz OGRALI Cevat TANRIÖVER	75. Oda sicil no 26778 4538 5281	76. İmar sicil no 34/34 0532	77. Oda belge no ...	78. Adresi Kozyatağı S1 tapu no sok. 9/3 K.k8y Aga cıracı sok. 5/1 Şimşirsuyu Sümer mah. 8.sok. 54/8 Z.burnu	79. İnza ...
BİLEC FORM MATBAACILIK 0 216 613 11 11 - 01 1961 112 Tapu Kanun Uygulama Dairesi Başkanlığı (TS. 8737)						

YAPI DENETİMİ					
80. Adı soyadı	81. Dış adı no	82. Bina kayıt no	83. Oda belge no	84. Adres	85. Yüzey
Mimar					
Sahib					
Elçilik					
Makamı temsil					
YAPI DENETİM KURULUŞU					
86. Kuruluşun adı	87. Yürürlük adı soyadı	88. Sınıf	89. İnce belge no	90. Adres	91. Yüzey
RUHSATLA İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					96. Doğru mülk (m <sup>2</sup> )
93. GELİRLERİN MAHİYETİ	94. Makbuz Tarihi	94. Makbuz no	95. Tutar (Bİ TL.)	97. Kâpı mülk (m <sup>2</sup> )	
Yol-habitat harcı				98. Kullanılmayan kâzı mülk (m <sup>2</sup> )	
Bina inşaat harcı				99. Kullanılmayan kâzının diğerleri yer	
Çöpükü bedeli					
Çatı					
Diğerler					
TOPLAM					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, teknik mes'ulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından faaliyetname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzininin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeye yapıldıkça, kanunda belirlenen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenebilir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
100. Düzeylerin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih					
101. Başlama tarihinde inşaat mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih					
104. İşbirlikçi kuruluş					
VİZELER					
105. YÖZEAĞI	106. Kontrol Tarih	107. Fenni Mes'ulün Adı soyadı, ünvanı	108. Teknik Elemanın Adı soyadı, ünvanı	109. Kontrol Tarih	110. Düzeylerin Adı soyadı, ünvanı
Toprak					
Zemin aplikasyon					
Temel					
Sodur					
Subansan					
Kat					
Çatı					
Se yalıtımı					
Isı yalıtımı					
Kanalizasyon/ Fosseptik					
Mekanik tesisat					
Elektrik / Isıtma Tesisat					
111. Diğer Hususlar					



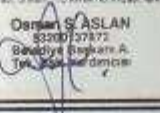
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No: 151504	
1. Bölge: Şişli İlçe: Şişli	2. Bölge: Şişli İlçe: Şişli	3. Bölge: Şişli İlçe: Şişli	4. Bölge: Şişli İlçe: Şişli
5. Bölge: Şişli İlçe: Şişli	6. Parça no: 2	7. Ada no: 1	8. Parsel no: 131
9. İnşaat başlangıç tarihi: 22.4.2007	10. Parçeleasyon planı onay tarihi: 22.4.05/2273	11. İnşaat durdurma tarih ve no. no: 22.4.05/2273	12. Parçeleon kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ):
13. İKİP raporu onay tarihi: 22.4.05/14905	14. Zemin etütü onay tarihi: 22.4.05/14905	15. Tapu tasdi belgesi varken kullanma: Şişli Tapu Md. 21.4.05/14905	16. Tapu tasdi belgesi no. ve tarihi: 21.4.05/14905
17. Yıkım tahsisatı tarihi ve no: 22.4.05/1-23	18. Tapu tasdi rubriği tarihi: 22.4.05/1-23	19. Şehircilik verne tarihi: 22.4.05/1-23	20. Yıkım tahsisatı tarihi: 22.4.05/1-23
21. Ruhsat talep no: 22.4.05/1-23	YAPI SAHİBİNİN		SANTİYE BEFİNİN
22. Adı soyadı, imza: Garanti Yatırım Ort. A.Ş.	27. Adı soyadı, imza: Doguş Yapı S.A.Ş.	28. Etiler durumu: 04 Kasım 2008	35. Ocağı no: 04 Kasım 2008
29. Kurum adı: Beğavici Kurumlar	30. Başlı kuruluşun adı: Beğavici Kurumlar	31. Vergi dairece no: 309 003 1698	32. Ocağı no: 309 003 1698
33. Sığortası no: 309 003 1698	34. Mülkiyet no: 309 003 1698	35. Sığortası no: 309 003 1698	36. Sığortası tarihi ve no: 309 003 1698
37. Adres: Ayazağa köyü 10-12	38. İmza: Ayazağa	39. Adres: Ayazağa köyü 10-12	40. İmza: Ayazağa
41. Yapının kullanım amacı: Mağaza+Market Otomobil showroom	46. Daire sayısı: 9	47. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 63.202	48. Döner yapı sayısı: 8
49. Toplam yapı sayısı: 9	50. Yıkım yapı sayısı: 3	51. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	52. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80
53. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	54. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	55. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	56. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80
57. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	58. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	59. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	60. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80
61. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	62. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	63. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	64. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80
65. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	66. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	67. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	68. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80
69. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	70. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	71. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	72. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80
73. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	74. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	75. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	76. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80
77. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	78. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	79. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	80. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80
81. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	82. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	83. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	84. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80
85. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	86. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	87. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	88. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80
89. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	90. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	91. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	92. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80
93. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	94. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	95. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	96. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80
97. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	98. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	99. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80	100. Yıkım alanı (m <sup>2</sup> ): 15.80
YAPININ İLGİLİ ÖZELLİKLERİ			
69. İSİTME SİSTEMİ	70. TESİSATLAR	71. DİĞER KULLANIM ALANLARI	72. YAPIM SİSTEMLERİ
73. KULLANILAN MALZEME	74. YAPIM SİSTEMLERİ		
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kişisel Kullanma izni dâhilinde kullanılması için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenemeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağı gömülü bodrum katları, yapının kapalı dışarıya hariç ortak alanlar ile projesinde belirtilmeyen alanlar barındırmazlar. Bağımsız bölümler bağımsız, kömürlük, bağı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatlarının inşaat ve denetimi yapılmış kayıtlı ve ağabide yazılı, ... adet daire, ... adet dükkan veya ... adet diğer kullanım alanları tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.			
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	
76. Tarih ve numarası: 24.4.2007 1029	77. Üzerinde adı: Makina-Elektrik İstasyonu	78. Daire sayısı: 9	79. Daire alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202
80. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202	81. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202	82. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202	83. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202
84. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202	85. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202	86. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202	87. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202
88. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202	89. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202	90. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202	91. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202
92. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202	93. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202	94. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202	95. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202
96. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202	97. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202	98. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202	99. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202
100. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202	101. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202	102. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202	103. Bina alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202

BELGE FORMU MATEBAALIK 2012-M11010-11-01/361 (75/10779)

YAPI DENETİMİ						
	81. Adı soyadı	82. Tiba sicil no	83. Büro sicil no	84. Daire belge no	85. Adres	86. İmza
Mimar						
Statik						
Elektrik						
Mekanik tesisat						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
87. Kuruluşun adı	88. Yetkilinin adı soyadı	89. Sığı	90. İşin belge no	91. Adres	92. İmza	
MİMAR PROJE MÜELLİFİ						
93. Adı soyadı	94. Daire belge no	95. Daire sicil no	96. Büro sicil no	97. Adres	98. İmza	
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCIMIN	99. Mühür No 75.002.40	100. Makaz tarihi 9.3.2007	101. Mühür numarası 2676037			
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN YERGİLER						
102. Düzenleyen vergi dairesi	103. Ödöl	104. Tarih	105. Numarası	106. Daire ismi		
Uşak	Yazı	21.3.2007	43			
Uşak	"	16.3.2007	24-3021			
İstanbul	"	12.3.2007	995			
Uşak	"	4.4.2007	46257			
Uşak Vergi Dairesi	"	12.4.2007	6622			
Uşak Vergi Dairesi	"	12.4.2007	611			
107. Diğer hususlar: İmar Projesi	"	13.4.2007	5372			
<p>3. Odunluk kat : 5 nolu market deposu- Otopark  2. Odunluk kat : 5 nolu market deposu-Salınak- Otopark  1. Odunluk kat : Oto servis- 3 adet mağaza- 10 lar  Zemin kat : 5 nolu market- 2 adet mağaza-Otopark- 10 lar  1. Kat : 2 adet mağaza olmaksızın 10 nolu katın 9. Katın adet başlangıçta bulunmaktadır.  05/2344-267452 +06/442-307601 sayılı projeler</p>						
<p>Yapı sahibinin 25.3.06 Gönüllü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile ilgili içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISIMLI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının sınırlarını kapsayan inceleme, İmar Kararına, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında tehlikeli ve sağlık bakımından sakınca görülmüştüğü tespit edilmiş, ilgili yerlerde imzaları alınarak, 3104 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuatı uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.</p>						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
108. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	109. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	110. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	111. Belgeleri tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih			
ALİ RIZA EYÜDOĞAN İmza	ZAFER ZEREN İmza	OSMAN ASLAN İmza	NAZAN KANDEMİR İmza			
111. Belgeleri tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	112. Çizimlerin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	113. Çizimlerin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih				
ALİ RIZA EYÜDOĞAN İmza	ALP İSMAİL İmza	OSMAN ASLAN İmza				





Yapı Denetimi				
96. Adres	97. TC kimlik no	98. Oda adı ve kurum bilgisi no	99. Adres	100. İlgili
FENNİ MÜSÜLÜR				
Yapı Denetim Kuruluşu				
101. Kuruluş adı	102. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	103. İşgüç no	104. Adres	105. İlgili
104. İşin başlangıç tarihi				
104. İşin bitiş tarihi				
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler			Toprak Bilgileri	
107. Gelir Türü	108. Miktar Tutar	109. Mülkiyet no	110. Tutar (TL)	111. Doğru mülkiyet bilgisi
112. Kullandırılacak mülkiyet bilgisi	113. Kullandırılacak mülkiyet bilgisi			
114. Kullandırılacak mülkiyet bilgisi			115. Kullandırılacak mülkiyet bilgisi	
1194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje muhteliflerinin, fenni müslürün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlusunun imzaları alınarak <b>YAPI RUHSATI</b> verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapıların inşaatında, Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi <b>ZORUNLUDUR</b> . Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren inşaatın bitiş tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunla belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.				
116. Denetleyen teknik sorumlunun adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası	117. Kontrol eden inşaat sorumlusunun adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	118. Başbakanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	119. Onay kağıdı	
				
Bağlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler				
120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	122. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123. İnşaatı bitirme tarihi	
Vizeler				
124. Vizeli	125. Fenni müslürün adı soyadı, imzası	126. Teknik sorumlunun adı soyadı, imzası	127. Kontrol eden inşaat sorumlusunun adı soyadı, imzası	128. Onaylayan adı soyadı, imzası
1. Toprak	...../20..			
2. Zemin çalışmaları	...../20..			
3. Temel	...../20..			
4. Bodrum	...../20..			
5. Süzgeç	...../20..			
6. Kat	...../20..			
7. Çatı	...../20..			
8. Süzgeç	...../20..			
9. Bitirme	...../20..			
10. Kontrolörün / Fideyerin	...../20..			
11. Mülkiyet belgesi	...../20..			
12. Elektrik / Isınım Testleri	...../20..			
129. Diğer Hususlar				



Yapı Denetimi					
Adı Soyadı	101. Adı Soyadı	102. TC Kimlik No	103. Ofis Adı / Durum Belge No	104. Adres	105. İmza
	SEDAT UĞUR RAKUNT				
İsminin					
Soyadı	SELAMI KIVILCIM				
Unvanı	ERKAN FIDANCI				
Adres	MEHMET KIRAN				
İmza					
<b>ÖZ ANADOLU</b> YAPILAN DENETİM LTD.ŞTİ. BELGE NO: 2012/001 Tel: (0212) 245 63 06 - 8					
Yapı Denetim Kuruluşu					
101. Kuruluşun Adı	102. Yetkilinin Adı Soyadı, TC Kimlik No	103. Yargı Türü	104. Adres	105. İmza	
ÖZANADOLU YAPILAN DENETİM LTD.ŞTİ.	SELAMI KIVILCIM		HÜSEYİNİĞA MAH. ATIF YILMAZ CAD. ÖĞÜT SOK. NO 20-1 BEYOĞLU		
496					
Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gecirler				Toprak Bilgileri	
106. Geçir Mevzuatı	107. Makbuz Tarihi	108. Makbuz No	109. Tutar (TL)	111. Dolgu miktarı (m <sup>3</sup> )	112. Kaya miktarı (m <sup>3</sup> )
1. Yıkım harcı					
2. Sınırlama harcı	27.10.2009		19444.38		
3. Diğer harçlar					
4. Diğer					
5. Diğerleri					
6. TOPLAM					
113. Kullanılmayan kapı miktarı (m <sup>2</sup> )					
114. Kullanılmayan kısmın diğer ölçüleri					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müzahhidinin, şantiye şefinin, proje müdülerinin, fenni mes'ulünün veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında, Türk Standartlarına uygunluğu yönündeki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaatı başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
115. Deneyimci teknik sorumlunun adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza	116. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	117. Çıktıya alınmış adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih, mühür	118. Oray tarihi		
Nurhan ÖZDEMİR	Z. Güler ÖZDEMİR İmar ve Şantiye Müh. Adı.	Çağrıhan SAKALAN 30.10.2012 İnşaat Müh. Adı.			
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	121. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	122. İnşaat başlama tarihi		
			/ / 20...		
Vizeler					
23. Vizelerin	124. Kontrol tarihi	125. Fenni mes'ulünün adı soyadı, unvanı	126. Teknik sorumlunun adı soyadı, unvanı	127. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı	128. Çıktıya alınmış adı soyadı, unvanı
1. Toprak	/ / 20...				
2. Zemin açılış	/ / 20...				
3. Temel	/ / 20...				
4. Sıhhiyat	/ / 20...				
5. Kiri	/ / 20...				
6. Çatı	/ / 20...				
7. Süzgeçler	/ / 20...				
8. İki katlı	/ / 20...				
9. Kiri / Kiri / Fesatlik	/ / 20...				
10. Mülkiyet belgesi	/ / 20...				
11. Elektrik / Sıhhiyat / Temel	/ / 20...				
29. Diğer Hususlar					



Yapı Denetimi					
İsmi	91 Adres	92 TSE Bilgi	93 Dosya/Dosya Numarası	94 Adres	95 İhtis
	BEDAT UĞUR RAKUNT				
Şehir	SELAMİ KIVILCIM				
İlçe	ERKAN FIDANCI				
Proje No.	MEHMET KIRAN				
FENİ MESULÜN					
<p>96 İhtisat No: 486</p> <p>97 Adres: HÜSEYİNAGA MAH. ATIF YILMAZ CAD. ÖĞÜT SOK. NO 20-1 BEYOĞLU</p>					
<p>98 Kurum Adı: ZANADOLU YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.</p> <p>99 İhtisat No: 486</p> <p>100 Adres: HÜSEYİNAGA MAH. ATIF YILMAZ CAD. ÖĞÜT SOK. NO 20-1 BEYOĞLU</p>					
Yapı Denetim Kurulunu					
101 Kurum Adı	102 İhtisat No	103 Adres	104 İhtisat No	105 Adres	106 İhtis
ZANADOLU YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	SELAMİ KIVILCIM			HÜSEYİNAGA MAH. ATIF YILMAZ CAD. ÖĞÜT SOK. NO 20-1 BEYOĞLU	
Yapı Denetim Mühürleri					
107 Adres	108 Adres	109 Adres	110 Adres	111 Adres	112 Adres
Toprak Bilgileri					
113 Adres	114 Adres	115 Adres	116 Adres	117 Adres	118 Adres
<p>3134 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapı işleri, müfessitlerin, şartname, proje müslâhahası, fenî mes'ûlînin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlusunun imzaları ile YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve İhtisat mevzuatında yer alan ruhsat eşi sınırlamaları açısından tasahhütlü ve geçerli olmak üzere yapılmıştır. Yapı Ruhsatı alınan yapıların inşaatında, Türk Standartlarına uygunlukla yürütülmeli ve mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan şartlar içinde inşaatı yapılarak, belirlenmiş ZORUNLUDUR. Yapı Kurulma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kurulma İzin Belgesi alınmayan yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.</p>					
119 Adres	120 Adres	121 Adres	122 Adres	123 Adres	124 Adres
Nuran ÖZDEN	Z. Güler ÖZDEMİR	Osman Ş. ASLAN			
İmar Yatırımında İşgücü Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
125 Adres	126 Adres	127 Adres	128 Adres	129 Adres	130 Adres
Vizeler					
131 Adres	132 Adres	133 Adres	134 Adres	135 Adres	136 Adres
137 Adres	138 Adres	139 Adres	140 Adres	141 Adres	142 Adres
143 Adres	144 Adres	145 Adres	146 Adres	147 Adres	148 Adres
149 Adres	150 Adres	151 Adres	152 Adres	153 Adres	154 Adres
155 Adres	156 Adres	157 Adres	158 Adres	159 Adres	160 Adres
161 Adres	162 Adres	163 Adres	164 Adres	165 Adres	166 Adres
167 Adres	168 Adres	169 Adres	170 Adres	171 Adres	172 Adres
173 Adres	174 Adres	175 Adres	176 Adres	177 Adres	178 Adres
179 Adres	180 Adres	181 Adres	182 Adres	183 Adres	184 Adres
185 Adres	186 Adres	187 Adres	188 Adres	189 Adres	190 Adres
191 Adres	192 Adres	193 Adres	194 Adres	195 Adres	196 Adres
197 Adres	198 Adres	199 Adres	200 Adres	201 Adres	202 Adres
203 Adres	204 Adres	205 Adres	206 Adres	207 Adres	208 Adres
209 Adres	210 Adres	211 Adres	212 Adres	213 Adres	214 Adres
215 Adres	216 Adres	217 Adres	218 Adres	219 Adres	220 Adres
221 Adres	222 Adres	223 Adres	224 Adres	225 Adres	226 Adres
227 Adres	228 Adres	229 Adres	230 Adres	231 Adres	232 Adres
233 Adres	234 Adres	235 Adres	236 Adres	237 Adres	238 Adres
239 Adres	240 Adres	241 Adres	242 Adres	243 Adres	244 Adres
245 Adres	246 Adres	247 Adres	248 Adres	249 Adres	250 Adres
251 Adres	252 Adres	253 Adres	254 Adres	255 Adres	256 Adres
257 Adres	258 Adres	259 Adres	260 Adres	261 Adres	262 Adres
263 Adres	264 Adres	265 Adres	266 Adres	267 Adres	268 Adres
269 Adres	270 Adres	271 Adres	272 Adres	273 Adres	274 Adres
275 Adres	276 Adres	277 Adres	278 Adres	279 Adres	280 Adres
281 Adres	282 Adres	283 Adres	284 Adres	285 Adres	286 Adres
287 Adres	288 Adres	289 Adres	290 Adres	291 Adres	292 Adres
293 Adres	294 Adres	295 Adres	296 Adres	297 Adres	298 Adres
299 Adres	300 Adres	301 Adres	302 Adres	303 Adres	304 Adres
305 Adres	306 Adres	307 Adres	308 Adres	309 Adres	310 Adres
311 Adres	312 Adres	313 Adres	314 Adres	315 Adres	316 Adres
317 Adres	318 Adres	319 Adres	320 Adres	321 Adres	322 Adres
323 Adres	324 Adres	325 Adres	326 Adres	327 Adres	328 Adres
329 Adres	330 Adres	331 Adres	332 Adres	333 Adres	334 Adres
335 Adres	336 Adres	337 Adres	338 Adres	339 Adres	340 Adres
341 Adres	342 Adres	343 Adres	344 Adres	345 Adres	346 Adres
347 Adres	348 Adres	349 Adres	350 Adres	351 Adres	352 Adres
353 Adres	354 Adres	355 Adres	356 Adres	357 Adres	358 Adres
359 Adres	360 Adres	361 Adres	362 Adres	363 Adres	364 Adres
365 Adres	366 Adres	367 Adres	368 Adres	369 Adres	370 Adres
371 Adres	372 Adres	373 Adres	374 Adres	375 Adres	376 Adres
377 Adres	378 Adres	379 Adres	380 Adres	381 Adres	382 Adres
383 Adres	384 Adres	385 Adres	386 Adres	387 Adres	388 Adres
389 Adres	390 Adres	391 Adres	392 Adres	393 Adres	394 Adres
395 Adres	396 Adres	397 Adres	398 Adres	399 Adres	400 Adres

## 29.09.2010 tarih ve 6272-R/1261194 Sayılı Tadilat Projesi Kapağı

(5 NÜSHA)

26-04-2007 tarih, 2007/2855-371317 sayılı iskanlı binada delili tadilat projesi

T.C.  
ŞİŞLİ BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI  
İmar ve Planlama Müdürlüğü

Yapının Yeri		Bina Yüksekliği Kat Adedi, Cinsi		İncelenen Belge Tarih ve No:	
İlçe	ŞİŞLİ	Yük	H.11.80	İmar D.	
Mah.	Ayazaga	Bodrum Kat	2 (iki)	Tadilat Proje	Not.
Sokak	Ali Evren	Zemin Kat	1 (bir)	İki Yönelim	*
Pafta	2	Asma Kat	—	Trafik	
Ada	1	Normal Kat	1 (Bir) A Blok	İmar Raporu	
Parsel	131	Tespit Sistem	B.A.K.	Kat Keşit	
Mal Sahibi	Garanti GYO	Kullanım Amacı	Mağaza Servis Otoparkı		
Proje No	2010/6272-R/1261194				

Yukarıda süresi yazılı yerde yapılmak istenen işlemler için İmar Kanunu, İmar Planı, Yönetmelik ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdik edilmiştir.

Mimari Teknik Eleman	Statik Teknik Eleman	Büro Sorumlusu	Denetleyen
Nurhan ÖZDEN	Yalçın Kaya	MEHMET ATALAR	Z. ÖZDEMİR

27.09.2010

Not. \* 17.03.2005/1269-R/260741 sayılı avan proje  
\* 22.04.2005/2344-R/267452 sayılı proje  
\* 01.02.2006/442-R/307681 sayılı proje  
\* 23.12.2008/8587-R/461786 sayılı proje

MİMARİ PROJELERE UYGUN ONAYLI İSİ YALNIZCA VE TEŞHİHAT PROJELERİ İLE BİRLİKTE PROJE ONAYI GEÇERLİDİR

MİMARİ ve STATİK PROJELERDEKİ HATALAR ve HATALAR İLE HESAPLARDAN DOĞACAK MESULİYET PROJE MÜELLİFİ OLARAK TARAFIMA AITTİR

## Denetim Hizmet Bedeline Ait 8 No'lu Hak Ediş Raporu

DENETİM HİZMET BEDELİNE AİT HAKEDİŞ RAPORU

Sayfa 1 / 1

## DENETİM HİZMET BEDELİNE AİT 8 NOLU HAKEDİŞ RAPORU

YİBF No : 640305

İlgili İdare	ŞİŞLİ
Yapı Sahibi	DOĞUŞ - GE GYO A.Ş.
Yapı Ruhsatı Tarihi ve No	27.10.2010 2-93.
Yapının Adresi	ŞİŞLİ İLÇESİ AYAZAĞA MAHALLESİ MASLAK MEVKİİ ÇÖMLEKÇİ SOKAK/İSTANBUL
Pafta/Ada/Parsel No	2/1/131
Yapı İnşaat Alanı (m2) ve Cinsi	8817 m2 İSKELET (KARKAS) - Betonarme - Çerçevesiz Sistem
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No	ÖZANADOLU YAPI DENETİM HİZMETLERİ LTD. ŞTİ. / 496
Yapı Denetim Kuruluşunun Adresi	TEVFİK ERDÖNMEZ PAŞA SOK.GÜL APT.NO:20 K.2 ŞİŞLİ

İşin tanımı (Yapı bölümü)	Taksit Oranı	Gerçekleşme Oranı
	%	%
a) Ruhsat alınması aşamasından önce kesilen Bakanlık ve İlgili İdare payı ile Proje inceleme bedeli	10	10
b) Kazı ve temel üst kotuna kadar olan kısım	10	10
c) Taşıyıcı sistem bölümü	40	40
d) Çatı örtüsü, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapısı dahil yapının sıvaya kadar hazır duruma getirilmiş bölümü	20	20
e) Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümü	15	15
f) İş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından onaylanması	5	5
Toplam	100	100

1-04.01.2012 tarihi itibarıyla toplam gerçekleşme oranı	100
2-19.12.2011 tarihli bir önceki hakediş raporundaki toplam gerçekleşme oranı minha	100
3-Bu hakedişte gerçekleşen oran	5
4-Uygulama yılı yapı yaklaşık birim maliyeti	139,88
5-Yapı İnşaat alanı	8817
6-Yapı maliyeti	1.233.321,96
7-Bu hakedişte denetim hizmet bedeline esas tutar	0
8-Denetim hizmet bedeli oranı (gerektiğinde ilave hizmet bedeli oranı)	3
9-Bu hakedişte tahakkuk eden denetim hizmet bedeli	0
10-Ödenmesi gereken denetim hizmet bedeli tutarı (KDV dahil)	0
11-İlaveler ve Kesintiler (KDV dahil)	0
12-Bitirmeye Aynılacak Tutar (KDV Dahil)	0
13-KDV	333
14-a) Yapı denetim kuruluşuna ödenecek tutar (KDV, Bakanlık ve İlgili İdare payı KDV si dahil))	2.182,98
14-b) Bakanlık Payı (KDV Hariç)	0
14-c) Bakanlık Payı (KDV)	0
14-d) İlgili İdare Payı (KDV Hariç)	0
14-e) İlgili İdare Payı (KDV)	0

## DÜZENLEYENLER

ÖZANADOLU YAPI DENETİM HİZMETLERİ LTD. ŞTİ.  
Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi

ALİ RIZA GYİDOĞAN

İlgili İdare Yetkilisi  
ONAYLAYAN

İlgili İdare İta Amiri

Ekl : Personel Bildirgesi

[http://uyds.yigm.gov.tr/yds/rol/ydk/YH\\_H\\_Y\\_PH.jsf](http://uyds.yigm.gov.tr/yds/rol/ydk/YH_H_Y_PH.jsf)

04.01.2012



## İskan Harcı Tahsilat Makbuzu

T.C.  
İSTANBUL İLİ  
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
HESAP İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

TAHSİLAT MAKBUZU

SERİ NO: B

SIRA NO: 3851360

B-3851360

TARİH: 06/06/2012

MÜKELLEFIN  
SICIL NO: 499458  
SOYADI: GARANTI G. MENKUL YAT. ORT. A.Ş.  
ADI:

TAHAKKUK NO:

[1 ADA 131 PARSEL]

TAHSİL OLUNAN GELİRİN

TÜRÜ	YILI	TAK	MIKTARI (TL)
13323 İSKAN HARCİ (YA(0-0))(- - -)	2012	/6	1,500.00
GENEL TOPLAM			1,500.00
<<NAKİT>> /* binBesyüz TL sıfır Kr */			
YALNIZ			

TAHAKKUK MEMURU [www.sislibelediyesi.com](http://www.sislibelediyesi.com) (212) 2087576VEZNEGAR  
ALİ KILICASLAN - 100

## İNA Tablosu

DOĞUŞ POWER CENTER İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI (İNA) TABLOSU											
(USD)											
Operasyonel Varsayımlar											
Kirişçi Emar Alanı (m <sup>2</sup> )		47.508									
Toplam Kira Değeri (USD)		515.480									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aylık m <sup>2</sup> Kira Değeri İçin Yıllık Artış Oranı		2,00%	2,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Aylık Kira Değeri (USD)	515.480	524.945	534.913	577.323	592.734	713.522	744.927	759.975	794.054	818.075	827.717
Dakiklık Oranı	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Makroekonomik ve Finansal Varsayımlar											
2017 İht. Real İskan Oranı		8,00%									
2012 ve Sonrası İçin Real İskan Oranı		8,00%									
Real Üç Boyutlu Oranı		0,00%									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
USD Yıllık Endüsyon Oranı	4,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Real İskan Oranı	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Maximal İşletme Oranı	12,32%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%
İskan Faktörü	0,90	0,93	0,94	0,94	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergiler/Operasyonel Kar)											
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Operasyonel Gelirler	75.579	7.277.027	7.884.837	8.036.457	8.279.622	8.526.810	8.783.857	9.047.366	9.318.787	9.598.321	9.886.301
İna Beklen	39.579	7.577.027	7.884.837	8.036.457	8.279.622	8.526.810	8.783.857	9.047.366	9.318.787	9.598.321	9.886.301
Operasyonel Kar	75.579	7.277.027	7.884.837	8.036.457	8.279.622	8.526.810	8.783.857	9.047.366	9.318.787	9.598.321	9.886.301
Bina Tadilat / Onarım / Bakım	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nakit Ödenen Vergiler	-	353.673	558.477	634.251	910.778	938.051	956.224	955.270	1.025.367	1.025.878	1.087.463
Serbest Nakit Akımı	75.579	6.743.354	6.945.890	7.154.235	7.360.843	7.588.759	7.817.627	8.052.155	8.293.420	8.542.532	8.798.838
Üç Değer											
Serbest Nakit Akımına Bugünkü Değeri	75.089	6.303.358	5.895.981	5.405.656	5.005.413	4.632.759	4.289.620	3.971.870	3.677.658	3.405.228	3.172.989
Üç Değerin Bugünkü Değeri											
16/11/2011 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	85.163.635										
16/11/2011 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	151.836.246										

**Özgeçmişler****HÜSEYİN ÇINAR****Adı :** Hüseyin**Soyadı:** Çınar**Doğum Yeri :** Erikli**Doğum Tarihi :** 1963**Mesleği :** İktisat**Unvanı:** Sorumlu Ortak – Genel Müdür**Lisans Sicil No :** 400615**Eğitim Durumu**

Üniversite : Çukurova Ün. İktisadi Ve İdari Bilimler Fa. İşletme Böl. (1984)

Anadolu Ün. Açıköğretim Fak. İş İdaresi Bölümü (1988)

**Deneyim**

İnterbank A.Ş. 1985 –1985

İktisat Bankası A.Ş. 1985 - 1985

Sakura Bank Hazine Operasyon1985 –1990

Societe Generale Bank Şef 1990 –1997

Süzer Faktoring. Hiz. A.Ş. Genel Müd. Yrd. 1997 –1999

Kent Faktoring Hiz. A.Ş. Genel Müd. Yrd. 1999 –2001

Birleşik Fon Bankası A.Ş. Bireysel Krediler Müdürü2002 –2006

Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değ. Ve Dan. A.Ş. Genel Müdür2006 -

**NURETTİN KULAK****Adı:** Nurettin**Soyadı:** KULAK**Doğum Yeri:** İstanbul**Doğum Tarihi:** 11.04.1979**Mesleği:** Jeoloji Mühendisi**Unvanı:** Değerleme Uzmanı**Lisans Sicil No :** 401814**Eğitim Durumu**

Üniversite Lisans: İ.T.Ü. Maden Fakültesi Jeoloji Mühendisliği Bölümü (2003)

**Deneyim**

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Değerleme Elemanı 01.11.2006 – 25.05.2009

Taksim Kurumsal Gay. Değ. ve Dan. A.Ş. Değerleme Uzmanı 01.06.2009 –

## Lisans Belgeleri

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.09.2007

No : 400615

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Hüseyin ÇINAR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İLKAY ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*  
E.NEVZAT ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401814

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Nurettin KULAK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



K. Atilla KÖKSAL  
BAŞKAN

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN TARAFIMIZCA HAZIRLANAN  
SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ RAPORLAR****1) 2011 yılı:**

Değerleme Tarihi..... : 01.11.2011  
Raporun Tarihi..... : 16.11.2011  
Raporun Numarası..... : 2011-001  
Raporu Hazırlayanlar..... : Hüseyin ÇINAR - İktisat  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400615)  
Metin GÜRAY  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400611)  
Pazar Değeri..... : 151.838.000,-TL  
KDV Dahil Pazar Değeri..... : 179.168.840,-TL

**2) 2010 yılı:**

Değerleme Tarihi..... : 02.11.2010  
Raporun Tarihi..... : 06.12.2010  
Raporun Numarası..... : DGYO 2010-2  
Raporu Hazırlayanlar..... : Hüseyin ÇINAR - İktisat  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400615)  
Metin GÜRAY  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400611)  
Pazar Değeri..... : 149.695.000,-TL  
KDV Dahil Pazar Değeri..... : 176.640.100,-TL

**3) 2010 yılı:**

Değerleme Tarihi..... : 18.01.2010  
Raporun Tarihi..... : 27.01.2010  
Raporun Numarası..... : DGYO 2010-1  
Raporu Hazırlayanlar..... : Hüseyin ÇINAR - İktisat  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400615)  
Tayfun KURU - Şehir ve Bölge Plancısı  
Değerleme Elemanı  
Pazar Değeri..... : 147.060.000,-TL  
KDV Dahil Pazar Değeri..... : 173.530.800,-TL

**Dayanak Sözleşmesi**

Sözleşme No: DGYO 2012 – 1

**DEĞERLEME HİZMETLERİ ANLAŞMASI****1- Anlaşmanın Tarafları:**

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Maslak Mahallesi, Ahi Evren Caddesi, No: 4/23, Doğuş Power Center, Şişli / İstanbul (İşveren)	Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, No 4, Ahmet Esin İş Merkezi, Kat: 1, D: 4, Şişli/ İstanbul (Değerleme Şirketi)
--	--

**2- Anlaşmanın Konusu:**

İşbu anlaşma Sermaye Piyasası Kurulu tarafından seri VI, No: 11 ile 08.11.1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği kapsamında yapılması gereken Gayrimenkul Değerleme Hizmetlerini içermektedir.

**3- Tarafların Yükümlülükleri:****3.1. Değerleme Şirketi'nin Yükümlülükleri ve Taahhütleri:**

Değerleme şirketi, işveren tarafından belirlenmiş olan İstanbul ili, Şişli ilçesi, Ayazağa Mahallesi, 2. Pafta, 1 ada, 131 parsel üzerinde konumlu mülkiyeti Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. de bulunan Doğuş Power Center'in Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde hazırlayacağı değerlendirme raporlarını İşveren'e sunacaktır. Değerleme Şirketi İşverenden alacağı her türlü belge ve bilgiyi "ticari sır" olarak koruyacaktır.

**3.2. İşveren'in Yükümlülükleri:**

İşveren elinde bulunan ve Değerleme Şirketi'nin değerlemeyi gerçekleştirmek için ihtiyaç duyduğu her türlü tasarım çalışmalarını, plankote ve gerekli diğer belge / bilgiyi Değerleme Şirketi'ne verecek ve söz konusu hizmet karşılığında 1.500.- TL+KDV (Binbeşyüz Türk Lirası) ödeyecektir.

**4- Masraflar:**

Bu anlaşma konusu Değerleme Hizmetleri ile ilgili tüm ücret, vergi, resim ve harçlar ve sair masraflar Değerleme Şirketi tarafından karşılanacaktır.

**5- Uyuşmazlıkların Çözümü:**

Bu anlaşma ile ilgili çıkabilecek uyuşmazlıkların çözümünde İstanbul Mahkemeleri ve İcra daireleri yetkilidir.

**6- İmza ve Yürürlük:**

İşbu anlaşma 03 Ağustos 2012 tarihinde 1 (bir) nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

Doğuş  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.

Taksim Kurumsal Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.