

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 değerleme 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 ²
Tapu İncelemesi	Bkz. Rapor / 4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi
İmar Durumu	Bkz. Rapor / 4.3. İmar Durumu Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	Alışveriş 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	151.838.000,-TL	86.441.900,-USD	1.079.350,-TL	615.490,-USD

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 değerleme 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**

ŞİRKET ÜNVANI	: Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esen İş Merkezi, No: 4, Kat: 1, Daire: 4, Mecidiyeköy – Şişli / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0212 266 33 55
TESCİL SİCİL NO	: 606938 / 554520
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 215.000,-TL
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri ile gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, gayrimenkullerle ilgili yatırım ve know-how sözleşmelerinin analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Müşteri Bilgileri

ŞİRKET ÜNVANI	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Maslak Mahallesi, Ahi Evren Caddesi, No: 4/23, Doğuş Power Center, Şişli / İstanbul
TELEFON NO	: 0212 335 28 50
TESCİL TARİHİ	: 25.07.1997
SİCİL NO	: 373764/321346
KAYITLI SERMAYE	: 500.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 93.780.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 49
FAALİYET KONUSU	: 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.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: 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 Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına gönderilen 27.07.2012 tarih ve B.02.6.SP.K.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 değerleme 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 değerleme raporudur. Müşteri; 16.11.2011 rapor tarihli ve 2011-001 sayılı değerleme 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 değerleme 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 değerleme; 16.11.2011 rapor tarihli ve 2011-001 sayılı değerleme 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 değerleme 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:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda 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.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki yardımda bulunmamıştır.

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

SAHİBİ	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Şişli
MAHALLESİ	: İ.Ayazağa
MEVKİİ	: Çömlekçi (*)
PAFTA NO	: 2
ADA NO	: 1
PARSEL NO	: 131
NİTELİĞİ	: Kargir işyeri (**)
ARSA ALANI	: 31.264,85 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVİMİYE NO	: 8003
CİLT NO	: 25
SAYFA NO	: 2459
TAPU TARİHİ	: 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; değerleme 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.
- 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 m² 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 m² 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 m² 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 "Midex 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 m²'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 m²'dir.
 - Teklif plan ile tamamı T.H.K. (Ticaret + Hizmet + Konut) alanına alınarak yalnızca zemin üstünde yaklaşık 31.264,85 m² x 2 = 62.529,70 m² 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 Doğuş 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 bitişiğinde 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.

Taşınmazın Belirli Noktalara Olan Yaklaşık Uzaklıkları	
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

YAPI TARZI	Betonarme karkas + çelik konstrüksiyon
YAPI SINIFI	IV - A
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
YAPININ YAŞI	~ 5
KAT ADEDİ	5 katlı (3 bodrum + zemin + normal)
ALAN DAĞILIMI	Toplam inşaat alanı.....: 63.202 m ² Toplam kiralanabilir alan.....: 47.508 m ² Toplam kapalı otopark alanı.....: 13.000 m ² Toplam açık otopark alanı.....: 9.000 m ²
YAPININ BÖLÜMLERİ	Alışveriş merkezi üniteleri
ELEKTRİK	Şebeke
TRAFO	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)
SU-KANALİZASYON	Şebeke
JENERATÖR	Teksan marka 5 adet jeneratör (2 adet 1.650 kVA, 2 adet 815 kVA ve 1 adet 600 kVA kapasiteli)
ASANSÖR/YÜRÜYEN MERDİVEN	3 adet müşteri, 4 adet yük asansörü ve 6 adet yürüyen merdiven mevcut
SU DEPOSU	4 adet betonarme su deposu mevcut (3 adet 120 ton ve 1 adet 220 ton kapasiteli)
HİDRAFOR	8 adet (DAF marka)
ARITMA TESİSİ	İçme suyu için klorlama ve yumuşatma sistemi mevcut
DOĞALGAZ	Mevcut
SOĞUTMA/ISITMA	20 adet Lennox marka değişiklik kapasiteli rooftop ve ofis havalandırması için VRV cihazı
MERKEZİ SES YAYIN SİSTEMİ	20 kanallı TV sistemi
GÜVENLİK KAMERASI	80 adet güvenlik kamerası mevcut
GÜVENLİK ALARMI	Mevcut
GÜVENLİK ELEMANI	Güvenlik elemanları mevcut
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Yangın alarmı, mağaza içlerinde ve ortak alanlarda duman detektörleri mevcut
YANGIN SÖNDÜRME SİSTEMİ	Mağaza içleri ve ortak alanlarda yangın dolapları, yangın tüpleri, sprinkler ve yangın hidrantları mevcut
YANGIN MERDİVENİ	5 adet betonarme yangın merdiveni holü
PARK YERİ	Mevcut (437 araç kapasiteli kapalı otopark, 351 araç kapasiteli açık otopark)
DIŞ CEPHE	Giydirme cephe
PARATONER	200 m. koruma çaplı aktif paratoner
ÇATI	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 tahsis 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 sürmüş 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 arzlara 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 kiralarında 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 km²'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 kırlıktı. 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 satış gerçekleşmiş arsalarla ait bilgiler aşağıdadır.

- 1) İstanbul Mecidiyeköy’de bulunan toplam 6.842 m² 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.Ş. ortak girişimine satılmıştır. (Parseller üzerindeki yapılar dikkate alınmaksızın bir bütün halindeki m² satış fiyatı ~ 16.340,-TL)
- 2) İstanbul ili, Şişli ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi’nde bulunan 322.750 m² 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.Ş.’ye satılmıştır. Emsale konu parsel kısmen “Konut Alanı ve Emsal: 2,20 (193.900 m²)”, kısmen “Ticaret Alanı ve Emsal: 2,50 (7.775 m²)”, kısmen “Özel Kreş Alanı ve Emsal: 2,00 (2.500 m²)”, kısmen “Özel Sağlık Alanı ve Emsal: 3,00 (4.730 m²)”, kısmen “Sosyal Kültürel Tesis Alanı (2.981 m²)” ve kısmen “İdari Tesis Alanı, Dini Tesis Alanı, İlköğretim Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı, Askeri Alan ve Yol (110.864 m²)” olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır. (Parsel üzerindeki gecekondular tarzındaki yapılar dikkate alınmaksızın net parsel m² satış fiyatı ~ 5.520,-TL)
- 3) İstanbul Mecidiyeköy’deki 34.640,43 m² 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.Ş.’ye satılmıştır. Emsale konu parsel kısmen “Turizm + Ticaret (TT) (~ 23.100 m²)”, kısmen “Rekreasyon Alanı (A) (~ 10.500 m²)” ve kısmen “Park Alanı (B) (~ 1.040 m²)” olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır. “Turizm + Ticaret Alanı” yapılanma koşulları: “E: 2,50, TAKS: 0,40, Hmaks: Serbest” olup, inşaat alanı 34.640,43 m² üzerinden hesaplanacaktır. (Parsel üzerindeki Ali Sami Yen Stadyumu dikkate alınmaksızın arsa m² satış fiyatı ~ 13.710,-TL)

- 4) İstanbul Zincirlikuyu'da, 305 pafta, 1951 ada, 21 no'lu parselde, 1.328,98 m² 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 m² satış fiyatı ~ 12.605,-USD)
- 5) İstanbul Mecidiyeköy'deki 23.171 m² 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 m² satış fiyatı ~ 17.945,-TL)
- 6) Zincirlikuyu'daki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) ait 4.261 m² yüzölçümlü parsel, 26 Haziran 2008 tarihinde Kule Gayrimenkul İnşaat Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi'ne 53.050.000,-TL bedelle satılmıştır.
(m² satış fiyatı ~ 12.450,-TL)
- 7) Seyrantepe'deki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait 46.000 m² yüzölçümlü parsel ihale ile Mart 2008'de Ağaoğlu Şirketler Topluluğu'na 232.925.000,-USD bedelle satılmıştır. (m² satış fiyatı ~ 5.065,-USD)
- 8) Levent İETT Garajı olarak anılan 36.935,88 m² 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 m² arazi, 07 Mart 2007 tarihindeki ihale ile Zorlu Grubu'na 800.000.000,-USD bedelle satılmıştır. Söz konusu arsanın inşaat emsali 3'tür. (m² satış fiyatı ~ 8.290,-USD)
- 10) Levent'te Büyükdere Caddesi üzerindeki, 10.630 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlu 15.850 m² kullanım alanlı eski Mais Genel Müdürlük binası, Landmarkk firmasına Şubat 2007'de 56.200.000,-Euro bedelle satılmıştır. (Parsel üzerindeki bina dikkate alınmaksızın arsa m² satış fiyatı ~ 3.545,-EURO)
- 11) Levent'te Büyükdere Caddesi üzerindeki, Deva Holding A.Ş.'ne ait yaklaşık 12.000 m² yüzölçümlü arsa ve üzerindeki bina, Zorlu Gayrimenkul firmasına Aralık 2006'da 80.500.000,-USD bedelle satılmıştır. (Parsel üzerindeki bina dikkate alınmaksızın arsa m² 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 Doğuş Holding ortaklığıyla gerçekleştirilen İstinye Park AVM projesi resmi olarak 19 Ekim 2007 tarihinde açılmıştır. 272.000 m² inşaat alanına sahip tesisin kiralabilir alanı 87.000 m²'dir. Alışveriş merkezi 528 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, 3.600 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık ortalama m² 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 m² kiralabilir 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 m² kira bedeli 160 ila 200,-USD, food-court alanlarının aylık m² 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 m² kiralabilir alana sahip tesisin bünyesinde 136 adet mağaza, restoranlar, kafeler ve spor merkezi bulunmaktadır. 2.500 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık m² kira bedeli 90 ila 120,-USD, food-court alanlarının aylık m² 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 m² kiralabilir alana sahip tesisin bünyesinde 246 adet mağaza bulunmaktadır. 1.500 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık m² kira bedeli 180 ila 230,-USD, food-court alanlarının aylık m² 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 m² kiralananabilir alana sahip tesisin bünyesinde 110 adet mağaza bulunmaktadır. 1.200 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki tüm mağazaların aylık m² 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 m² kiralananabilir 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 m² kira bedeli 70 ila 130,-USD, food-court alanlarının aylık m² 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 m² kiralananabilir 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 m² 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 m² kullanım alanlı depo aylık 6.500,-TL bedelle kiralıktır. (aylık m² 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 m² kullanım alanlı depo aylık 5.000,-TL bedelle kiralıktır. (aylık m² 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 m² kullanım alanlı depo aylık 5.000,-TL bedelle kiralıktır. (aylık m² 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 m² kullanım alanlı depo aylık 16.000,-TL bedelle kiralıktır. (aylık m² 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 m² kullanım alanlı dükkan aylık 11.340,-USD bedelle kiralıktır.
(aylık m² kira fiyatı 20,-USD)
Oydan Emlak: 0212 290 64 50
- 2) Taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde bulunan bir plazanın zemin katında yer alan 370 m² kullanım alanlı dükkan aylık 12.950,-USD bedelle kiralıktır.
(aylık m² 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 m² kullanım alanlı dükkan aylık 6.000,-TL bedelle kiralıktır.
(aylık m² 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 m² kullanım alanlı dükkan aylık 2.000,-TL bedelle kiralıktır.
(aylık m² 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 m² kullanım alanlı, 300 m² bahçe kullanım alanlı dükkan aylık 40.000,-USD bedelle kiralıktır.
(aylık m² 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 m² 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 m² 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 m² birim aylık pazar kira değerleri ve toplam aylık pazar kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KAT ADI	KULLANIM FONKSİYONU	KİRALABİLİR ALAN (m ²)	ORTALAMA M ² 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
Toplam Aylık Kira Değeri (USD)				615.490
Toplam Aylık Kira Değeri (TL)				1.097.350

Not: 16.11.2011 tarihi itibarı 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"ın 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 m² Kira Değeri İçin Yıllık Artış Oranı:** Tesisin son 3 yıllık kira bedellerine ve kira sözleşmelerindeki artış oranlarına göre tesisin aylık m² kira değeri için yıllık artış oranı % 3 olarak alınmıştır.
- **Doluluk Oranı:** Tesisin son 3 yıl içerisindeki doluluk oranı % 100 mertebesinde. 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 büyüklüklerdir.

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

EMSAL NO	1
ALANI	Net 6.842 m ²
SATIŞ BEDELİ	111.800.000,-TL
M² SATIŞ BEDELİ	~ 16.340,-TL
AÇIKLAMA	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)
EMSAL DEĞERİ	~ 3.050,-TL

EMSAL NO	2
ALANI	Net 208.905 m ²
SATIŞ BEDELİ	1.153.750.000,-TL
M² SATIŞ BEDELİ	~ 5.520,-TL
AÇIKLAMA	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)
EMSAL DEĞERİ	~ 3.000-TL

EMSAL NO	3
ALANI	Net 34.640,43 m ²
SATIŞ BEDELİ	475.000,-TL
M² SATIŞ BEDELİ	~ 13.710,-TL
AÇIKLAMA	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)
EMSAL DEĞERİ	~ 3.050-TL

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 m² birim değeri için **3.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre tesisin konumlandığı arsasının değeri:

31.264,85 m² x 3.000,-TL/m² $\cong$ (93.794.550) **93.795.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

9.2.2.Arsa Üzerindeki İnşaat Yatırımlarının Değeri

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedeli (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte halihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

YAPI ADI	ALANI (m²)	AMORTİZE EDİLMİŞ KARI HAVİ m² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATIŞMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Doğuş Power Center Binası	63.202	900 (*)	56.880.000

(*) Bu m² 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 m² 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
TL	151.838.000	179.168.840	1.097.350
USD	~ 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



FAKSİM 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	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ŞİŞLİ						
Mahallesi	LAYAZAĞA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00		2	1	131	ha	m ²	
					3	264.85 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	KARGIR İŞYERİ					
	Sınırı	Planındadır					
		Zemin Sistem No : 24676641					
	Edinme Sebebi	Tatvanı DOĞUŞ-GE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği işleminde.					
Sahibi	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		8103	25	2459		10/05/2011	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Mustafa USAK Şişli Yekili Müdür Yardımcısı				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Mülkiyet hakkı ve hakları için tapu kütüğüne müracaat etmelidir. ** İhtiyat Karşılığı Hakkında bilgi için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.							

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

Taşınmazın Yakın Çevresinin Görünüşleri



Taşınmazın Dışarıdan Görünüşleri





Taşınmazın İç Mekan Görünüşleri











Takyidat Yazısı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz
Zemin No	: 24676641
İl / İlçe	: İSTANBUL / ŞİŞLİ
Kurum Adı	: ŞİŞİ TİM
Mahalle / Köy Adı	: LAYAZAĞA Mah.
Mevki	:
Cilt / Sayfa No	: 25 / 2459
Kayıt Durum	: Aktif
Ada/Parsel	: 1/131
Yatışıklım	: 31.264,85 m ²
Ana Taş. Niteli	: KARGIR İŞYERİ

TAŞINMAZ 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 TAŞINMAZ, "YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER İLE YABANCI ÜLKELERDE KENDİ ÜLKELERİNİN KANUNLARINA GÖRE KURULAN TOZEL KİŞİLİĞE SAHİP TİCARİET ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ 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	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
138204397	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	31.264,85	Tozel Kişiliklerin Ortam Değişikliği - 10/05/2011 - 8003-	

Raporlayan: 19972-Hakan BATIGÜN
Kavayma Uygundur.

25.10.2011

Rapor Tarih / Sayı : 25.10.2011 / 09-58

1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notları

24.11.2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına ayne / taahhüt edilmiştir.

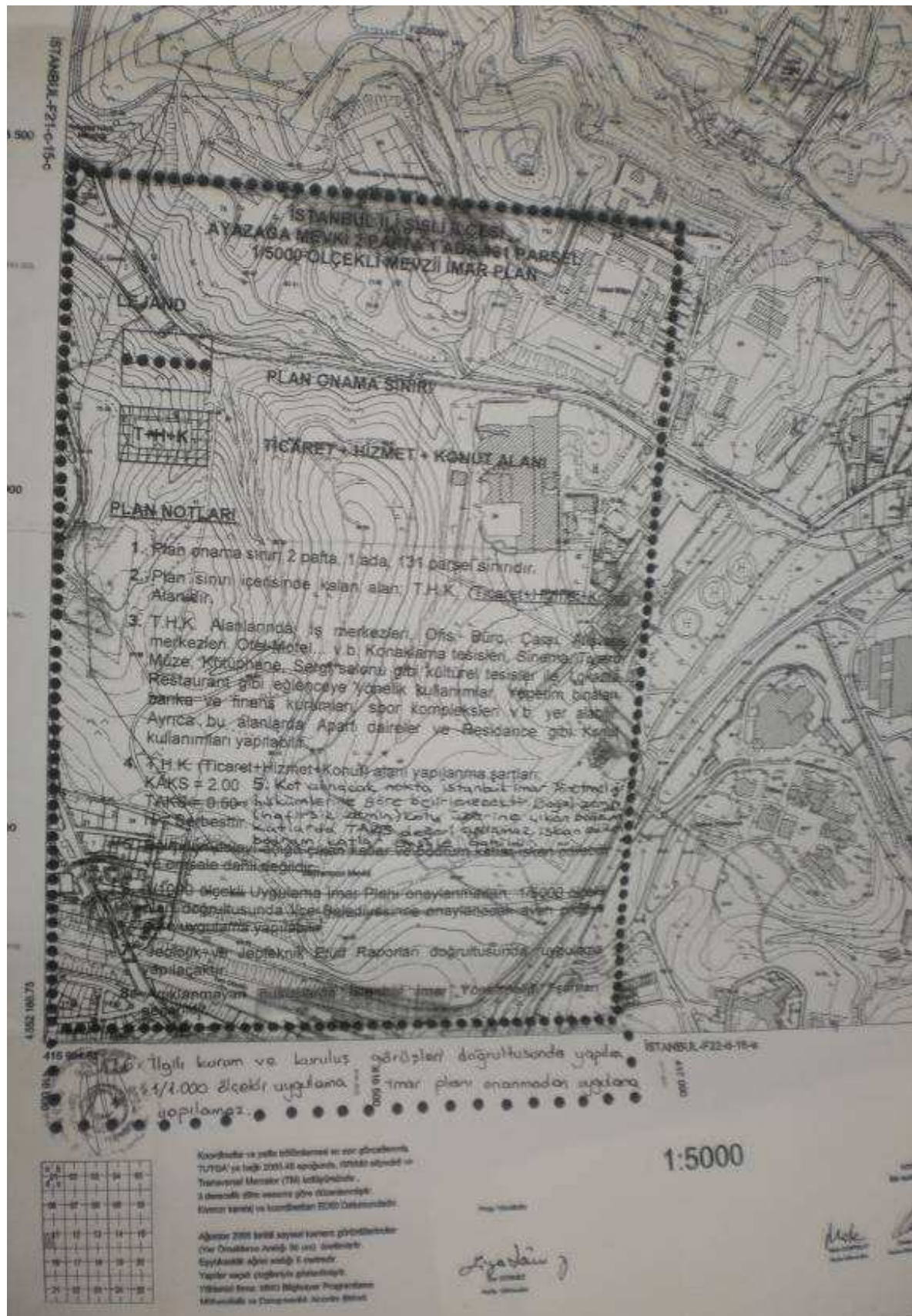
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı

İLÇE

Sıra No	Parcel	Adres	Mahalle
2	1	Ado	131
Parçanın nit İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına 17.11.2009 Tarih: 2352 Sayılı karar doğrultusunda 1/5000 ölçekli planlar.			
Plan Çizen	Ticmet Kaya		
Sef	Gülseren Yılmaz		
Md/Mv	Halit Başol		
Mühür	Engin Yeterli		

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
17/11/2009 tarihinde nr 2009/2352
ile ayne / taahhüt edildi. Çizim 2352 sayılı karar.

SEFER KOCARAS
Saklar
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Tarih: 17/11/2009





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 kirlenici 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)

[illegible]

YAPILAN NETİMLİ						
80. Adı soyadı	81. Önceki no	82. Bordo no	83. Önceki belge no	84. Adres	85. İmza	
Kırsal						
Şişli						
Elektronik						
Makine						
FENNİ MÜŞTULU						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
86. Kuruluş Adı	87. Yürürlükte adı	88. Sıra	89. İmza belge no	90. Adres	91. İmza	
RUHSATLA İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER						
92. BELGE NO	93. Mühür Tarihi	94. Mühür No	95. Tutar (Bn TL)	96. Dolgu miktarı (m ²)		
Yükseklik	22.4.2005	05/562	426.039 YTL	97. Karı miktarı (m ²)		
Statik	22.4.2005	2394581	1.238.568.111	98. Kullanılmayan karı miktarı (m ²)		
Diğer				99. Kullanılmayan karı miktarı (m ²)		
Diğer				99. Kullanılmayan karı miktarı (m ²)		
3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje mühendisinin, fennî işçilerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar Ruhsatı kapsamında beirlenen sorumlulardır ve işlemler arasında 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 İzinine verildiği tarih inşaatın bittiği tarih olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar için, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsatı hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.						
100. Düzenleme adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih	101. Ruhsat eden adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih	102. Dışlayıcı adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih, mühür				
22.04.2005	22.04.2005	22.04.2005				
103. Başlangıç tarihi inşaat mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin adı, soyadı, imzası, tarih						
104. Başlangıç tarihi						
VİZELER						
105. VİZE ADI	106. Kontrol Tarihi	107. Fennî Mühür Adı, soyadı, imzası	108. Teknik Eleman Adı, soyadı, imzası	109. Kontrol Eden Adı, soyadı, imzası	110. Çizim Yapan Adı, soyadı, imzası	
Toprak						
Zemin uygulama						
Bodrum						
Subesman						
Kat						
Çatı						
Su gideri						
Su yalıtımı						
Kanallama/ Fesatçılık						
Makine tesisatı						
Elektrik/Isınan Tesisat						
111. Diğer Hususlar						

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No:	
1. Ruhsat veren kurum SİĞİTİ İLİ MİLLÎYET BAKANLIĞI İSTANBUL SİĞİTİ		2. Ruhsatın veriliş tarihi 22 Mart 2006	
3. Ruhsatın amacı SİĞİTİ		4. Ruhsat no 1149	
5. Parça no 2		6. Ada no 1	
7. Parşat no 131		8. İmar planı onay tarihi 22.4.05/2273	
9. Parşatlıyın planı onay tarihi 21.4.05/4505		10. İmar durumu tarihi ve no 21.4.05/4505	
11. Tapu tesol belgesi veren kurum SİĞİTİ Tapu Md.		12. Tapu tesol belgesi tarihi ve no 21.4.05/4505	
13. Planın onay tarihi 22.4.05/2273		14. Zemin etüdü onay tarihi 22.4.05/2273	
15. ÇED raporu onay tarihi 22.4.05/2273		16. Haritaların inşaat başlama tarihi 22.4.05/2273	
17. Planın onay tarihi 22.4.05/2273		18. Ruhsatın geçerliliği tarihi 22.4.05/2273	
19. Adı soyadı, ünvanı GARANTİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.		20. Bağlı olduğu vergi dairesi A.Ş.	
21. Vergi dairesi sicil no 373764		22. Sigorta sicil no 10-12	
23. Adres Ayazağa K8yyolu		24. İmza Ayazağa	
25. Hukukî durumu Doğuş Yapı San. A.Ş.		26. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.	
27. Bağlı olduğu vergi dairesi Doğuş Yapı San. A.Ş.		28. Vergi dairesi sicil no 309 003 1698	
29. Sigorta sicil no 10-12		30. İmza Ayazağa K8yyolu	
31. Adres Ayazağa		32. İmza Ayazağa	
33. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.		34. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.	
35. Bağlı olduğu vergi dairesi A.Ş.		36. Vergi dairesi sicil no 309 003 1698	
37. Sigorta sicil no 10-12		38. İmza Ayazağa	
39. Adres Ayazağa		40. İmza Ayazağa	
41. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.		42. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.	
43. Bağlı olduğu vergi dairesi A.Ş.		44. Vergi dairesi sicil no 309 003 1698	
45. Sigorta sicil no 10-12		46. İmza Ayazağa	
47. Adres Ayazağa		48. İmza Ayazağa	
49. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.		50. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.	
51. Bağlı olduğu vergi dairesi A.Ş.		52. Vergi dairesi sicil no 309 003 1698	
53. Sigorta sicil no 10-12		54. İmza Ayazağa	
55. Adres Ayazağa		56. İmza Ayazağa	
57. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.		58. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.	
59. Bağlı olduğu vergi dairesi A.Ş.		60. Vergi dairesi sicil no 309 003 1698	
61. Sigorta sicil no 10-12		62. İmza Ayazağa	
63. Adres Ayazağa		64. İmza Ayazağa	
65. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.		66. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.	
67. Bağlı olduğu vergi dairesi A.Ş.		68. Vergi dairesi sicil no 309 003 1698	
69. Sigorta sicil no 10-12		70. İmza Ayazağa	
71. Adres Ayazağa		72. İmza Ayazağa	
73. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.		74. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.	
75. Bağlı olduğu vergi dairesi A.Ş.		76. Vergi dairesi sicil no 309 003 1698	
77. Sigorta sicil no 10-12		78. İmza Ayazağa	
79. Adres Ayazağa		80. İmza Ayazağa	
81. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.		82. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.	
83. Bağlı olduğu vergi dairesi A.Ş.		84. Vergi dairesi sicil no 309 003 1698	
85. Sigorta sicil no 10-12		86. İmza Ayazağa	
87. Adres Ayazağa		88. İmza Ayazağa	
89. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.		90. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.	
91. Bağlı olduğu vergi dairesi A.Ş.		92. Vergi dairesi sicil no 309 003 1698	
93. Sigorta sicil no 10-12		94. İmza Ayazağa	
95. Adres Ayazağa		96. İmza Ayazağa	
97. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.		98. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.	
99. Bağlı olduğu vergi dairesi A.Ş.		100. Vergi dairesi sicil no 309 003 1698	
101. Sigorta sicil no 10-12		102. İmza Ayazağa	
103. Adres Ayazağa		104. İmza Ayazağa	
105. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.		106. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.	
107. Bağlı olduğu vergi dairesi A.Ş.		108. Vergi dairesi sicil no 309 003 1698	
109. Sigorta sicil no 10-12		110. İmza Ayazağa	
111. Adres Ayazağa		112. İmza Ayazağa	
113. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.		114. Adı soyadı, ünvanı Doğuş Yapı San. A.Ş.	
115. Bağlı olduğu vergi dairesi A.Ş.		116. Vergi dairesi sicil no 309 003 1698	
117. Sigorta sicil no 10-12		118. İmza Ayazağa	

YAPI DENETİMİ					
90. Adı soyadı	91. Oda adı no	92. Oda kayıt no	93. Oda belge no	94. Adres	95. Yüzey
Mimar					
Sahib					
Elektrik					
Makine tesisat					
YAPI DENETİM KURULUŞU					
96. Kuruluşun adı	97. Yönetimin adı soyadı	98. Sıra	99. İmza belge no	100. Adres	101. Yüzey
RUHSATLA İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
92. GELİRLERİN MAHİYETİ	93. Makbuz Tarihi	94. Makbuz no	95. Tutar (Biri TL.)	96. Doğru mülk (m ²)	97. Kırık mülk (m ²)
Yol-kalıp harcı					
Bina inşaat harcı					
Çöpçukur bedeli					
Çatı					
Diğerler					
TOPLAM					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müşahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, tennî mes'ulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında 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 süreler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzininin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar, kanunda belirlenen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileri. Aksi takdirde yeniler ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
102. Düzeylerin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih 103. Başlama tarihinde inşaat mahallinde kontrol eden teknik görevli adı soyadı, unvanı, imzası, tarih 104. İşpazarı başlama tarihi					
VİZELER					
105. YÜZE ADI	106. Kontrol Tarih	107. Fennî Mes'ulünün Adı soyadı, imzası	108. Teknik Elemanın Adı soyadı, imzası	109. Kontrol Tarih	110. Onaylayan Adı soyadı, imzası
Toprak					
Zemin altı yapısı					
Temel					
Sodun					
Subansan					
Kat					
Çatı					
İç yapı					
İç yapı					
Kanalizasyon					
Fosforik					
Mekanik tesisat					
Elektrik / Isıtım Tesisatı					
111. Diğer Hususlar					

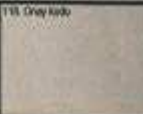
[illegible]

YAPI DENETİMİ						
81. Adı soyadı		82. Dış stül no	83. Bina stül no	84. Dış bina no	85. Adres	86. İmza
Mimar						
Statik						
Elektrik						
Mekanik tesisat						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
87. Kuruluş adı	88. Yetkilinin adı-soyadı	89. Şişe	90. İşletme no	91. Adres	92. İmza	
MİMAR PROJE MÜELLİFİ						
93. Adı-soyadı	94. Dış stül no	95. Bina stül no	96. İşletme no	97. Adres	98. İmza	
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİRCİNNİ		99. Mimarlık no 12.002.40	100. Makbulat no 9.3.2007	101. Makbulat no 2676037		
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER						
102. Düzenleyen vergi dairesi	103. Cinsi	104. Tarih	105. Numarası	106. Daire sahibi		
Sivil Servisler	Yeni	21.3.2007	43			
İmar	"	16.3.2007	24-3021			
İtfaiye	"	12.3.2007	995			
ŞEH	"	4.4.2007	46257			
Hiçbir Vergiye	"	12.4.2007	6622			
Den. İlg. Ed.	"	12.4.2007	611			
107. Diğer hususlar: İmar 191.Ş.Ş.		13.4.2007	5372			
3. Bodrum katı : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 2. Bodrum katı : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 1. Bodrum katı : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 1. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 2. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 3. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 4. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 5. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 6. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 7. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 8. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 9. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 10. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 11. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 12. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 13. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 14. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 15. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 16. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 17. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 18. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 19. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 20. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 21. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 22. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 23. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 24. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 25. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 26. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 27. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 28. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 29. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 30. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 31. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 32. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 33. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 34. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 35. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 36. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 37. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 38. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 39. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 40. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 41. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 42. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 43. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 44. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 45. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 46. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 47. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 48. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 49. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 50. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 51. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 52. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 53. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 54. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 55. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 56. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 57. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 58. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 59. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 60. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 61. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 62. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 63. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 64. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 65. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 66. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 67. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 68. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 69. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 70. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 71. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 72. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 73. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 74. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 75. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 76. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 77. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 78. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 79. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 80. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 81. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 82. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 83. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 84. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 85. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 86. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 87. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 88. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 89. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 90. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 91. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 92. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 93. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 94. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 95. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 96. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 97. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 98. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 99. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 100. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 101. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 102. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 103. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 104. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 105. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 106. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 107. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 108. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 109. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 110. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 111. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 112. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 113. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 114. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 115. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 116. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 117. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 118. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 119. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 120. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 121. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 122. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 123. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 124. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 125. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 126. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik 127. Kat : 5 nolu parket kapısı- Otomatik						

[illegible]

Yapı Denetimi		96. Adres	97. TC kimlik no	98. Oda ve durum belgesi no	99. Adres	100. İmza
Denetim	FENLİ MÜHÜRÜ					
Statik						
Zemin						
Mevzuat						
Yapı Denetim Kuruluşu						
101. Kuruluş adı	102. Yetkilendirme belgesi, TC kimlik no	103. İşyeri adresi	104. Adres	105. İmza		
				106. İşyeri adresi		
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Getiriler				Toprak Bilgileri		
107. Çekim Mühürü	108. Mühür Tarihi	109. Mühür No	110. Tutar (m ²)	111. Doğru mülk no	112. Yanlış mülk no	
1. Toprak						
2. Beton						
3. Çelik						
4. Çelik						
5. Diğer						
6. TOPRAK						
1194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlusunun 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 başlatılıp, 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.						
113. Çekim Mühürü	114. Kontrol Mühürü	115. Kontrol Mühürü	116. Çekim Mühürü	117. Çekim Mühürü	118. Çekim Mühürü	119. Çekim Mühürü
F. Sema YURUSANER 12514443128 Büro Sorumlusu	Z. Güler ÖZDEMİR 4816127832 İmar ve Şehircilik Müdürü	Deniz S. ASLAN 83200127872 Bölgeye Başkane A. Ş. Tek. Şefi				
Bağlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler						
120. Adres	121. Adres	122. Adres	123. Adres	124. Adres	125. Adres	126. Adres
Vizeler						
127. Vizier	128. Vizier	129. Vizier	130. Vizier	131. Vizier	132. Vizier	133. Vizier
1. Toprak	2. Beton	3. Çelik	4. Çelik	5. Çelik	6. Çelik	7. Çelik
8. Çelik	9. Çelik	10. Çelik	11. Çelik	12. Çelik	13. Çelik	14. Çelik
15. Çelik	16. Çelik	17. Çelik	18. Çelik	19. Çelik	20. Çelik	21. Çelik
22. Çelik	23. Çelik	24. Çelik	25. Çelik	26. Çelik	27. Çelik	28. Çelik
29. Çelik	30. Çelik	31. Çelik	32. Çelik	33. Çelik	34. Çelik	35. Çelik
36. Çelik	37. Çelik	38. Çelik	39. Çelik	40. Çelik	41. Çelik	42. Çelik
43. Çelik	44. Çelik	45. Çelik	46. Çelik	47. Çelik	48. Çelik	49. Çelik
50. Çelik	51. Çelik	52. Çelik	53. Çelik	54. Çelik	55. Çelik	56. Çelik
57. Çelik	58. Çelik	59. Çelik	60. Çelik	61. Çelik	62. Çelik	63. Çelik
64. Çelik	65. Çelik	66. Çelik	67. Çelik	68. Çelik	69. Çelik	70. Çelik
71. Çelik	72. Çelik	73. Çelik	74. Çelik	75. Çelik	76. Çelik	77. Çelik
78. Çelik	79. Çelik	80. Çelik	81. Çelik	82. Çelik	83. Çelik	84. Çelik
85. Çelik	86. Çelik	87. Çelik	88. Çelik	89. Çelik	90. Çelik	91. Çelik
92. Çelik	93. Çelik	94. Çelik	95. Çelik	96. Çelik	97. Çelik	98. Çelik
99. Çelik	100. Çelik	101. Çelik	102. Çelik	103. Çelik	104. Çelik	105. Çelik
106. Çelik	107. Çelik	108. Çelik	109. Çelik	110. Çelik	111. Çelik	112. Çelik
113. Çelik	114. Çelik	115. Çelik	116. Çelik	117. Çelik	118. Çelik	119. Çelik
120. Çelik	121. Çelik	122. Çelik	123. Çelik	124. Çelik	125. Çelik	126. Çelik
127. Çelik	128. Çelik	129. Çelik	130. Çelik	131. Çelik	132. Çelik	133. Çelik
134. Çelik	135. Çelik	136. Çelik	137. Çelik	138. Çelik	139. Çelik	140. Çelik
141. Çelik	142. Çelik	143. Çelik	144. Çelik	145. Çelik	146. Çelik	147. Çelik
148. Çelik	149. Çelik	150. Çelik	151. Çelik	152. Çelik	153. Çelik	154. Çelik
155. Çelik	156. Çelik	157. Çelik	158. Çelik	159. Çelik	160. Çelik	161. Çelik
162. Çelik	163. Çelik	164. Çelik	165. Çelik	166. Çelik	167. Çelik	168. Çelik
169. Çelik	170. Çelik	171. Çelik	172. Çelik	173. Çelik	174. Çelik	175. Çelik
176. Çelik	177. Çelik	178. Çelik	179. Çelik	180. Çelik	181. Çelik	182. Çelik
183. Çelik	184. Çelik	185. Çelik	186. Çelik	187. Çelik	188. Çelik	189. Çelik
190. Çelik	191. Çelik	192. Çelik	193. Çelik	194. Çelik	195. Çelik	196. Çelik
197. Çelik	198. Çelik	199. Çelik	200. Çelik	201. Çelik	202. Çelik	203. Çelik
204. Çelik	205. Çelik	206. Çelik	207. Çelik	208. Çelik	209. Çelik	210. Çelik
211. Çelik	212. Çelik	213. Çelik	214. Çelik	215. Çelik	216. Çelik	217. Çelik
218. Çelik	219. Çelik	220. Çelik	221. Çelik	222. Çelik	223. Çelik	224. Çelik
225. Çelik	226. Çelik	227. Çelik	228. Çelik	229. Çelik	230. Çelik	231. Çelik
232. Çelik	233. Çelik	234. Çelik	235. Çelik	236. Çelik	237. Çelik	238. Çelik
239. Çelik	240. Çelik	241. Çelik	242. Çelik	243. Çelik	244. Çelik	245. Çelik
246. Çelik	247. Çelik	248. Çelik	249. Çelik	250. Çelik	251. Çelik	252. Çelik
253. Çelik	254. Çelik	255. Çelik	256. Çelik	257. Çelik	258. Çelik	259. Çelik
260. Çelik	261. Çelik	262. Çelik	263. Çelik	264. Çelik	265. Çelik	266. Çelik
267. Çelik	268. Çelik	269. Çelik	270. Çelik	271. Çelik	272. Çelik	273. Çelik
274. Çelik	275. Çelik	276. Çelik	277. Çelik	278. Çelik	279. Çelik	280. Çelik
281. Çelik	282. Çelik	283. Çelik	284. Çelik	285. Çelik	286. Çelik	287. Çelik
288. Çelik	289. Çelik	290. Çelik	291. Çelik	292. Çelik	293. Çelik	294. Çelik
295. Çelik	296. Çelik	297. Çelik	298. Çelik	299. Çelik	300. Çelik	301. Çelik
302. Çelik	303. Çelik	304. Çelik	305. Çelik	306. Çelik	307. Çelik	308. Çelik
309. Çelik	310. Çelik	311. Çelik	312. Çelik	313. Çelik	314. Çelik	315. Çelik
316. Çelik	317. Çelik	318. Çelik	319. Çelik	320. Çelik	321. Çelik	322. Çelik
323. Çelik	324. Çelik	325. Çelik	326. Çelik	327. Çelik	328. Çelik	329. Çelik
330. Çelik	331. Çelik	332. Çelik	333. Çelik	334. Çelik	335. Çelik	336. Çelik
337. Çelik	338. Çelik	339. Çelik	340. Çelik	341. Çelik	342. Çelik	343. Çelik
344. Çelik	345. Çelik	346. Çelik	347. Çelik	348. Çelik	349. Çelik	350. Çelik
351. Çelik	352. Çelik	353. Çelik	354. Çelik	355. Çelik	356. Çelik	357. Çelik
358. Çelik	359. Çelik	360. Çelik	361. Çelik	362. Çelik	363. Çelik	364. Çelik
365. Çelik	366. Çelik	367. Çelik	368. Çelik	369. Çelik	370. Çelik	371. Çelik
372. Çelik	373. Çelik	374. Çelik	375. Çelik	376. Çelik	377. Çelik	378. Çelik
379. Çelik	380. Çelik	381. Çelik	382. Çelik	383. Çelik	384. Çelik	385. Çelik
386. Çelik	387. Çelik	388. Çelik	389. Çelik	390. Çelik	391. Çelik	392. Çelik
393. Çelik	394. Çelik	395. Çelik	396. Çelik	397. Çelik	398. Çelik	399. Çelik
400. Çelik	401. Çelik	402. Çelik	403. Çelik	404. Çelik	405. Çelik	406. Çelik
407. Çelik	408. Çelik	409. Çelik	410. Çelik	411. Çelik	412. Çelik	413. Çelik
414. Çelik	415. Çelik	416. Çelik	417. Çelik	418. Çelik	419. Çelik	420. Çelik
421. Çelik	422. Çelik	423. Çelik	424. Çelik	425. Çelik	426. Çelik	427. Çelik
428. Çelik	429. Çelik	430. Çelik	431. Çelik	432. Çelik	433. Çelik	434. Çelik
435. Çelik	436. Çelik	437. Çelik	438. Çelik	439. Çelik	440. Çelik	441. Çelik
442. Çelik	443. Çelik	444. Çelik	445. Çelik	446. Çelik	447. Çelik	448. Çelik
449. Çelik	450. Çelik	451. Çelik	452. Çelik	453. Çelik	454. Çelik	455. Çelik
456. Çelik	457. Çelik	458. Çelik	459. Çelik	460. Çelik	461. Çelik	462. Çelik
463. Çelik	464. Çelik	465. Çelik	466. Çelik	467. Çelik	468. Çelik	469. Çelik
470. Çelik	471. Çelik	472. Çelik	473. Çelik	474. Çelik	475. Çelik	476. Çelik
477. Çelik	478. Çelik	479. Çelik	480. Çelik	481. Çelik	482. Çelik	483. Çelik
484. Çelik	485. Çelik	486. Çelik	487. Çelik	488. Çelik	489. Çelik	490. Çelik
491. Çelik	492. Çelik	493. Çelik	494. Çelik	495. Çelik	496. Çelik	497. Çelik
498. Çelik	499. Çelik	500. Çelik	501. Çelik	502. Çelik	503. Çelik	504. Çelik
505. Çelik	506. Çelik	507. Çelik	508. Çelik	509. Çelik	510. Çelik	511. Çelik
512. Çelik	513. Çelik	514. Çelik	515. Çelik	516. Çelik	517. Çelik	518. Çelik
519. Çelik	520. Çelik	521. Çelik	522. Çelik	523. Çelik	524. Çelik	525. Çelik
526. Çelik	527. Çelik	528. Çelik	529. Çelik	530. Çelik	531. Çelik	532. Çelik
533. Çelik	534. Çelik	535. Çelik	536. Çelik	537. Çelik	538. Çelik	539. Çelik
540. Çelik	541. Çelik	542. Çelik	543. Çelik	544. Çelik	545. Çelik	546. Çelik
547. Çelik	548. Çelik	549. Çelik	550. Çelik	551. Çelik	552. Çelik	553. Çelik
554. Çelik	555. Çelik	556. Çelik	557. Çelik	558. Çelik	559. Çelik	560. Çelik
561. Çelik	562. Çelik	563. Çelik	564. Çelik	565. Çelik	566. Çelik	567. Çelik
568. Çelik	569. Çelik	570. Çelik	571. Çelik	572. Çelik	573. Çelik	574. Çelik
575. Çelik	576. Çelik	577. Çelik	578. Çelik	579. Çelik	580. Çelik	581. Çelik
582. Çelik	583. Çelik	584. Çelik	585. Çelik	586. Çelik	587. Çelik	588. Çelik
589. Çelik	590. Çelik	591. Çelik	592. Çelik	593. Çelik	594. Çelik	595. Çelik
596. Çelik	597. Çelik	598. Çelik	599. Çelik	600. Çelik	601. Çelik	602. Çelik
603. Çelik	604. Çelik	605. Çelik	606. Çelik	607. Çelik	608. Çelik	609. Çelik
610. Çelik	611. Çelik	612. Çelik	613. Çelik	614. Çelik	615. Çelik	616. Çelik
617. Çelik	618. Çelik	619. Çelik	620. Çelik	621. Çelik	622. Çelik	623. Çelik
624. Çelik	625. Çelik	626. Çelik	627. Çelik	628. Çelik	629. Çelik	630. Çelik
631. Çelik	632. Çelik	633. Çelik	634. Çelik	635. Çelik	636. Çelik	637. Çelik
638. Çelik	639. Çelik	640. Çelik	641. Çelik	642. Çelik	643. Çelik	644. Çelik
645. Çelik	646. Çelik	647. Çelik	648. Çelik	649. Çelik	650. Çelik	651. Çelik
652. Çelik	653. Çelik	654. Çelik	655. Çelik	656. Çelik	657. Çelik	658. Çelik
659. Çelik	660. Çelik	661. Çelik	662. Çelik	663. Çelik	664. Çelik	665. Çelik
666. Çelik	667. Çelik	668. Çelik	669. Çelik	670. Çelik	671. Çelik	672. Çelik
673. Çelik	674. Çelik	675. Çelik	676. Çelik	677. Çelik	678. Çelik	679. Çelik
680. Çelik	681. Çelik	682. Çelik	683. Çelik	684. Çelik	685. Çelik	686. Çelik
687. Çelik	688. Çelik	689. Çelik	690. Çelik	691. Çelik	692. Çelik	693. Çelik
694. Çelik	695. Çelik	696. Çelik	697. Çelik	698. Çelik	699. Çelik	700. Çelik
701. Çelik	702. Çelik	703. Çelik	704. Çelik	705. Çelik	706. Çelik	707. Çelik
708. Çelik	709. Çelik	710. Çelik	711. Çelik	712. Çelik	713. Çelik	714. Çelik
715. Çelik	716. Çelik	717. Çelik	718. Çelik	719. Çelik	720. Çelik	721. Çelik
722. Çelik	723. Çelik	724. Çelik	725. Çelik	726. Çelik	727. Çelik	728. Çelik
729. Çelik	730. Çelik	731. Çelik	732. Çelik	733. Çelik	734. Çelik	735. Çelik
736. Çelik	737. Çelik	738. Çelik	739. Çelik	740. Çelik	741. Çelik	742. Çelik
743. Çelik	744. Çelik	745. Çelik	746. Çelik	747. Çelik	748. Çelik	749. Çelik
750. Çelik	751. Çelik	752. Çelik	753. Çelik	754. Çelik	755. Çelik	756. Çelik
757. Çelik	758. Çelik	759. Çelik	760. Çelik	761. Çelik	762. Çelik	763. Çelik
764. Çelik	765. Çelik	766. Çelik	767. Çelik	768. Çelik	769. Çelik	770. Çelik
771. Çelik	772. Çelik	773. Çelik	774. Çelik	775. Çelik	776. Çelik	777. Çelik
778. Çelik	779. Çelik	780. Çelik	781. Çelik	782. Çelik	783. Çelik	784. Çelik
785. Çelik	786. Çelik	787. Çelik	788. Çelik	789. Çelik	790. Çelik	791. Çelik
792. Çelik	793. Çelik	794. Çelik	795. Çelik	796. Çelik	797. Çelik	798. Çelik
799. Çelik	800. Çelik	801. Çelik	802. Çelik	803. Çelik	804. Çelik	805. Çelik
806. Çelik	807. Çelik	808. Çelik	809. Çelik	810. Çelik	811. Çelik	812. Çelik
813. Çelik	814. Çelik	815. Çelik	816. Çelik	817. Çelik	818. Çelik	819. Çelik
820. Çelik	821. Çelik	822. Çelik	823. Çelik	8		

[illegible]

Yapı Denetimi		95. Adı soyadı	97. TC kimlik no	98. Ofis adresi / adresi belge no	99. Adres	100. İmza
Denetçi	FENLİ MESULÜ	SEDAT UĞUR RAKUNT				
Denetçi		SELAMİ KIVILCIM				
Denetçi		ERKAN FIDANCI				
Denetçi		MEHMET KIRAN				
ÖZ ANADOLU YAPIDENEYİMİZ LTD.ŞTİ. BELGE NO: 0006 Tel: (0212) 245 63 06 - 8						
Yapı Denetim Kuruluşu						
101. Kuruluş adı	102. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	103. Yargı kimlik no	104. İşin belge no ve tarihi	105. Adres	106. İmza	
ÖZANADOLU YAPI DENEYİM LTD.ŞTİ.	SELAMİ KIVILCIM			HÜSEYİNİĞA MAH. ATIF YILMAZ CAD. ÖĞÜT SOK. NO 20-1 BEYOĞLU		
496						
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gecirler				Toprak Bilgileri		
107. Geçir Mevzuatı	108. Makbuz Tarihi	109. Makbuz no	110. Tutar (TL)	111. Çukurluk miktarı (m)	112. Kaya miktarı (m)	
1. İnşaat ruhsatı						
2. Sınırlama ruhsatı	27.10.2009		19444.38			
3. Oluşturucu ruhsatı						
4. Dava						
5. Diğerleri						
6. TOPLAM						
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müzahhahının, şantiye gelinin, proje müdilerinin, fenli 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 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 sınırlar içinde inşaat 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 hükümlerine aykırı olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.						
113. Önceki ruhsat alanı / alanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	114. Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	115. Önceki ruhsat alanı / alanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, notlar	116. Önceki Ruhsat			
 Nuran ÖZDEMİR Şantiye 27.10.2009	 Z. Güler ÖZDEMİR İmar ve Şantiye Müdürü	 Osman S. ASLAN 502070472 İnşaat ve Şantiye A.Ş. M.Ş. B.Ş. Şantiye				
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler						
117. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	118. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120. İnşaat başlama tarihi			
			2009/12/01			
Vizeler						
21. Vizeler	124. Kontrol eden	125. Fenli mes'ulünün adı, soyadı, unvanı	126. Teknik elemanın adı, soyadı, unvanı	127. Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı	128. Önceki ruhsat alanı / alanın adı, soyadı, unvanı	
1. Toprak	1/20					
2. Zemin çalışmaları	1/20					
3. Temel	1/20					
4. Duvarlar	1/20					
5. Çatılar	1/20					
6. Çatılar	1/20					
7. Çatılar	1/20					
8. Çatılar	1/20					
9. Çatılar	1/20					
10. Çatılar	1/20					
11. Çatılar	1/20					
12. Çatılar	1/20					
13. Çatılar	1/20					
14. Çatılar	1/20					
15. Çatılar	1/20					
16. Çatılar	1/20					
17. Çatılar	1/20					
18. Çatılar	1/20					
19. Çatılar	1/20					
20. Çatılar	1/20					
21. Çatılar	1/20					
22. Çatılar	1/20					
23. Çatılar	1/20					
24. Çatılar	1/20					
25. Çatılar	1/20					
26. Çatılar	1/20					
27. Çatılar	1/20					
28. Çatılar	1/20					
29. Diğer Hususlar						

ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI				YAPI MÜHÜRÜ			
1. Proje Adı: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI 2. Proje Yeri: İSTANBUL 3. Proje No: 06.01.1983 4. Proje Tarihi: 06.01.2011 5. Proje Sayısı: 0611-49 6. Proje Adres: AYAZAGA 7. Proje Sahibi: ANI EVREN 8. Proje Yeri: ŞİŞLİ 9. Proje No: 06.01.1983 10. Proje Tarihi: 06.01.2011 11. Proje Sayısı: 0611-49 12. Proje Adres: AYAZAGA 13. Proje Sahibi: ANI EVREN 14. Proje Yeri: ŞİŞLİ 15. Proje No: 06.01.1983 16. Proje Tarihi: 06.01.2011 17. Proje Sayısı: 0611-49 18. Proje Adres: AYAZAGA 19. Proje Sahibi: ANI EVREN 20. Proje Yeri: ŞİŞLİ 21. Proje No: 06.01.1983 22. Proje Tarihi: 06.01.2011 23. Proje Sayısı: 0611-49 24. Proje Adres: AYAZAGA 25. Proje Sahibi: ANI EVREN 26. Proje Yeri: ŞİŞLİ 27. Proje No: 06.01.1983 28. Proje Tarihi: 06.01.2011 29. Proje Sayısı: 0611-49 30. Proje Adres: AYAZAGA 31. Proje Sahibi: ANI EVREN 32. Proje Yeri: ŞİŞLİ 33. Proje No: 06.01.1983 34. Proje Tarihi: 06.01.2011 35. Proje Sayısı: 0611-49 36. Proje Adres: AYAZAGA 37. Proje Sahibi: ANI EVREN 38. Proje Yeri: ŞİŞLİ 39. Proje No: 06.01.1983 40. Proje Tarihi: 06.01.2011 41. Proje Sayısı: 0611-49 42. Proje Adres: AYAZAGA 43. Proje Sahibi: ANI EVREN 44. Proje Yeri: ŞİŞLİ 45. Proje No: 06.01.1983 46. Proje Tarihi: 06.01.2011 47. Proje Sayısı: 0611-49 48. Proje Adres: AYAZAGA 49. Proje Sahibi: ANI EVREN 50. Proje Yeri: ŞİŞLİ 51. Proje No: 06.01.1983 52. Proje Tarihi: 06.01.2011 53. Proje Sayısı: 0611-49 54. Proje Adres: AYAZAGA 55. Proje Sahibi: ANI EVREN 56. Proje Yeri: ŞİŞLİ 57. Proje No: 06.01.1983 58. Proje Tarihi: 06.01.2011 59. Proje Sayısı: 0611-49 60. Proje Adres: AYAZAGA 61. Proje Sahibi: ANI EVREN 62. Proje Yeri: ŞİŞLİ 63. Proje No: 06.01.1983 64. Proje Tarihi: 06.01.2011 65. Proje Sayısı: 0611-49 66. Proje Adres: AYAZAGA 67. Proje Sahibi: ANI EVREN 68. Proje Yeri: ŞİŞLİ 69. Proje No: 06.01.1983 70. Proje Tarihi: 06.01.2011 71. Proje Sayısı: 0611-49 72. Proje Adres: AYAZAGA 73. Proje Sahibi: ANI EVREN 74. Proje Yeri: ŞİŞLİ 75. Proje No: 06.01.1983 76. Proje Tarihi: 06.01.2011 77. Proje Sayısı: 0611-49 78. Proje Adres: AYAZAGA 79. Proje Sahibi: ANI EVREN 80. Proje Yeri: ŞİŞLİ 81. Proje No: 06.01.1983 82. Proje Tarihi: 06.01.2011 83. Proje Sayısı: 0611-49 84. Proje Adres: AYAZAGA 85. Proje Sahibi: ANI EVREN 86. Proje Yeri: ŞİŞLİ 87. Proje No: 06.01.1983 88. Proje Tarihi: 06.01.2011 89. Proje Sayısı: 0611-49 90. Proje Adres: AYAZAGA 91. Proje Sahibi: ANI EVREN 92. Proje Yeri: ŞİŞLİ 93. Proje No: 06.01.1983 94. Proje Tarihi: 06.01.2011 95. Proje Sayısı: 0611-49 96. Proje Adres: AYAZAGA 97. Proje Sahibi: ANI EVREN 98. Proje Yeri: ŞİŞLİ 99. Proje No: 06.01.1983 100. Proje Tarihi: 06.01.2011 101. Proje Sayısı: 0611-49 102. Proje Adres: AYAZAGA 103. Proje Sahibi: ANI EVREN 104. Proje Yeri: ŞİŞLİ 105. Proje No: 06.01.1983 106. Proje Tarihi: 06.01.2011 107. Proje Sayısı: 0611-49 108. Proje Adres: AYAZAGA 109. Proje Sahibi: ANI EVREN 110. Proje Yeri: ŞİŞLİ 111. Proje No: 06.01.1983 112. Proje Tarihi: 06.01.2011 113. Proje Sayısı: 0611-49 114. Proje Adres: AYAZAGA 115. Proje Sahibi: ANI EVREN 116. Proje Yeri: ŞİŞLİ 117. Proje No: 06.01.1983 118. Proje Tarihi: 06.01.2011 119. Proje Sayısı: 0611-49 120. Proje Adres: AYAZAGA 121. Proje Sahibi: ANI EVREN 122. Proje Yeri: ŞİŞLİ 123. Proje No: 06.01.1983 124. Proje Tarihi: 06.01.2011 125. Proje Sayısı: 0611-49 126. Proje Adres: AYAZAGA 127. Proje Sahibi: ANI EVREN 128. Proje Yeri: ŞİŞLİ 129. Proje No: 06.01.1983 130. Proje Tarihi: 06.01.2011 131. Proje Sayısı: 0611-49 132. Proje Adres: AYAZAGA 133. Proje Sahibi: ANI EVREN 134. Proje Yeri: ŞİŞLİ 135. Proje No: 06.01.1983 136. Proje Tarihi: 06.01.2011 137. Proje Sayısı: 0611-49 138. Proje Adres: AYAZAGA 139. Proje Sahibi: ANI EVREN 140. Proje Yeri: ŞİŞLİ 141. Proje No: 06.01.1983 142. Proje Tarihi: 06.01.2011 143. Proje Sayısı: 0611-49 144. Proje Adres: AYAZAGA 145. Proje Sahibi: ANI EVREN 146. Proje Yeri: ŞİŞLİ 147. Proje No: 06.01.1983 148. Proje Tarihi: 06.01.2011 149. Proje Sayısı: 0611-49 150. Proje Adres: AYAZAGA 151. Proje Sahibi: ANI EVREN 152. Proje Yeri: ŞİŞLİ 153. Proje No: 06.01.1983 154. Proje Tarihi: 06.01.2011 155. Proje Sayısı: 0611-49 156. Proje Adres: AYAZAGA 157. Proje Sahibi: ANI EVREN 158. Proje Yeri: ŞİŞLİ 159. Proje No: 06.01.1983 160. Proje Tarihi: 06.01.2011 161. Proje Sayısı: 0611-49 162. Proje Adres: AYAZAGA 163. Proje Sahibi: ANI EVREN 164. Proje Yeri: ŞİŞLİ 165. Proje No: 06.01.1983 166. Proje Tarihi: 06.01.2011 167. Proje Sayısı: 0611-49 168. Proje Adres: AYAZAGA 169. Proje Sahibi: ANI EVREN 170. Proje Yeri: ŞİŞLİ 171. Proje No: 06.01.1983 172. Proje Tarihi: 06.01.2011 173. Proje Sayısı: 0611-49 174. Proje Adres: AYAZAGA 175. Proje Sahibi: ANI EVREN 176. Proje Yeri: ŞİŞLİ 177. Proje No: 06.01.1983 178. Proje Tarihi: 06.01.2011 							

Yapı Denetim:		81. Adres:		82. T.C. Kimlik No:		83. Dosya No:		84. Adres:		85. Adres:	
SEDAT UĞUR RAKUNT		SELAN KIVILCIM		ERKAN FIDANCI		MEHMET KIRAN		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...		...		...		...		...	
...		...									

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

(5 NÜSHA)

26-04-2007 tarih, 2007/2855-371317 sayılı iskanlı binada
dahili 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
Mah.	Ayazaga	Bodrum Kat	2 (iki)
Sokak	Altı Ercan	Zemin Kat	1 (bir)
Pafta	2	Akma Kat	—
Ada	1	Normal Kat	1 (Bir) A Blok
Parsel	131	Tespiti Sistem	B.A.K.
Mal Sahibi	Garanti GYO	Kullanım Amacı	Mağaza Serbis Otelcilik Sofra Foodcourt
Proje No	2610/6272- R/1261194		

Yukarıda süresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaat işi projeler
İmar Kanunu, İmar Planı Yönetmeliği ile ilgili diğer mevzuat
hükümlerine göre incelenerek tasdik edilmiştir.

Mimari Teknik Eleman	Statik Teknik Eleman	Büro Sorumlusu	Onaylayan
Nurhan ÖZDEN	Yalın Çayır	MEHMET ATALAR	Z. GÜNER ÖZDEMİR

27.09.2010

Not. * 17.03.2005/1269-R/260741 sayılı alan 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 PROJELERİN UYGUN ONAYLI İSİ
YALIN ÇAYIR VE TADİLAT PROJELERİ İLE
BİRLİKTE PROJE ONAYI GEÇERLİDİR

MİMARİ ve STATİK PROJELERDEKİ
HESAP ve HATALAR İLE HESAPLARDAN
KURULAN MESULİYET PROJESİ 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 - Çerçevesi Sistem
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No	ÖZANADOLU YAPI DENETİM HİZMETLERİ LTD. ŞTİ. / 496
Yapı Denetim Kuruluşunun Adresi	TEVATİK 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.

ALİ RIZA GYİDOĞAI.

Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi

İlgili İdare Yetkilisi
ONAYLAYAN

İlgili İdare İta Amiri

Eld : Personel Bildirgesi

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

3-3851360

TARİH: 06/06/2012

MÜKELLEFIN
SICİL NO: 499458
SOYADI: GARANTİ G. MENKUL YAT. ORT. A.Ş.
ADI:

TAHAKKUK NO:

[1 ADA 131 PARSEL]

TAHSİL OLUNAN GELİRİN

TÜRÜ	YILI	TAK	MIKTARI (TL)
13023 İSKAN HARCİ (YA(0-0)(- - -))	2012	/6	1,500.00
GENEL TOPLAM			1,500.00
<NAKİT> /* binBeşyüz TL sıfır Kr */			

YALNIZ

TAHAKKUK MEMURU www.sisliblediyesi.com (212) 2007576

VEZNEDEKİ
ALİ KILICAŞAN - 100

İNA Tablosu

[illegible]

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 Operasyon 1985 –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 Müdürü 2002 –2006

Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değ. Ve Dan. A.Ş. Genel Müdür 2006 -

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.

*H. Çınar*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

Atilla Köksal

İlkay Arıkan

**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 Resmi 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 değerleme 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.