

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi Tarihi	03.12.2012
Değerleme Tarihi	07.12.2012
Rapor Tarihi	25.12.2012
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
Adres	Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi, No: 4, Doğuş Center Maslak, 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 Kullanım ve Kullanıcı	Bkz. Rapor / 5.3. Taşınmazın Genel Özellikleri
Tapu İncelemesi	Bkz. Rapor / 4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi
İmar Durumu	Bkz. Rapor / 4.3. İmar Durumu Bilgileri
Mevcut Kullanım Alanı	63.202 m ²
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	-	-	1.124.800,-TL	628.600,-USD
Gelir İndirgeme	176.278.000,-TL	98.518.000,-USD	-	-
Maliyet	174.125.000,-TL	97.315.000,-USD	-	-
Nihai Sonuç	176.278.000,-TL	98.518.000,-USD	1.124.800,-TL	628.600,-USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
DEĞERLEME UZMANI	Nurettin KULAK (SPK Lisans No: 401814)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Metin GÜRAY (SPK Lisans No: 400611)

Not: 25.12.2012 tarihi itibari ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 1,7893 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 3 Yıllık Dönemdeki Mülkiyet ve İmar Durumundaki Değişiklikler.....	10
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER.....	11
5.1. Taşınmazın Konumu ve Çevre Özellikleri	11
5.2. Taşınmazın Teknik ve Yapısal Özellikleri.....	12
5.3. Taşınmazın Genel Özellikleri	13
5.4. Taşınmazın Genel İç Mekan İnşaat Özellikleri	13
6. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	14
6.1. Mevcut Ekonomik Veriler ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi.....	14
6.2. Alışveriş Merkezleri Piyasası Analizi.....	15
6.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	16
6.4. Piyasa Bilgileri	20
6.5. Taşınmazın Değerine Etki Eden Olumlu ve Olumsuz Faktörler	24
6.6. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	25
7. DEĞERLEME SÜRECİ	25
7.1. Değerleme Yöntemleri	25
7.2. Değerlemede Kullanılacak Yöntemlerin Belirlenmesi.....	26
8. AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ.....	26
8.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç	26
9. PAZAR DEĞERİ TESPİTİ.....	27
9.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç.....	27
9.2. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç.....	29
10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
10.1.Nihai Değer Takdiri.....	32
10.2.Taşınmazın GYO Portföyünde Bulunması Hakkında Görüş.....	32
11. SONUÇ.....	33
12. EKLER	34

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi, No: 4, Doğuş Center Maslak (*), Şişli / İstanbul
DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ	: 03.12.2012
DEĞERLEME TARİHİ	: 07.12.2012
RAPORUN TARİHİ	: 25.12.2012
RAPORUN NUMARASI	: 2012-003
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Nurettin KULAK (Değerleme Uzmanı) Metin GÜRAY (Sorumlu 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.

(*) 08.08.2012 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yapılan özel durum açıklamasında Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasının yönetim kurulunun 08.08.2012 tarih ve 2012/333 sayılı toplantısı sonucu Doğuş Power Center olarak bilinen gayrimenkulün adının Doğuş Center Maslak olarak değiştirilmesine karar verilmiştir.

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, 34394 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 Evran Caddesi, No: 4/23, Doğuş Center Maslak, 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 Center Maslak

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasının talebine istinaden, "4.1. Mülkiyet Bilgileri" başlığı altında tapu kayıtları verilen taşınmazın pazar değeri ile aylık pazar kira değerinin tespitine yönelik hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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 değerleme tarihinde kiralınması için tahmin edilen tutardır.

3.2. Geçerlilik Koşulları

Bu değerleme 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 kiralınması) için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım ve satım (veya kiralınması) 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 değerleme 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.

4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi

İstanbul ili, Şişli ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 05.12.2012 tarih ve saat 11:06 itibari ile alınan TAKBİS (Tapu Kadastro Bilgi Sistemi) belgesine ve tarafımızca 07.12.2012 tarihinde yapılan şifahi incelemeye göre değerlemeye konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki not bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

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

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

4.3. İmar Durumu Bilgileri

Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.12.2012 tarih ve 2012-10983-R-161988 sayılı imar durumu yazısı rapor ekinde sunulmuş olup ilgili kurumda 07.12.2012 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 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, 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,şeklindedir.
- 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 07.12.2012 tarihinde değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu 2 pafta, 1 ada, 131 no'lu parsel için 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 "Midek Mingü Mimari İç Mimari Dekorasyon Tic. A.Ş." firması olarak değiştirilmesine istinaden 16.09.2011 tarih ve 06/1-49 sayılı yapı ruhsatı düzenlenmiştir.

- 26.04.2007 tarih ve 07/2855-371317 no'lu yapı kullanma izin belgesinden sonra yapılan tadilatlar; binanın içerisinde yapılan kullanım fonksiyonu değişikliği için yapılmış tadilatlar olup, binanın toplam alanı olan 63.202 m²'de alan büyümesi veya azalması olmamıştır.
- **07.12.2012 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, yapı kullanma izin belgesi verme sürecinin devam ettiği ve söz konusu taşınmaz ile ilgili imar mevzuatına aykırı herhangi bir durum olmadığı 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 yapılmıştır. Şirketin telefon numarası 0212 275 89 96/97 ve faks numarası ise 0212 275 89 98'dir. Taşınmazın en son denetim hizmet bedeline ait 8 no'lu hak ediş raporu rapor ekinde sunulmuştur.

4.5. Taşınmazın Son 3 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 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.

4.5.2. İmar Durumundaki Değişiklikler

Şişli Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlemeye konusu taşınmazın imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

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 Center Maslak tesisidir.

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 konumlanmaktadır. 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 Akbaci İş Merkezi, 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	~ 6
KAT ADEDİ	5 katlı (3 bodrum + zemin + normal)
ALAN DAĞILIMI	Toplam inşaat alanı.....: 63.202 m ² Toplam kiralanabilir alan.....: 47.398 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 tahsisi yapılmış bir bina olup, 3 adet bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır.
- Doğuş İnşaat A.Ş. tarafından inşa edilmiş olan A sınıfı inşaat kalitesinde bir binadır.
- Binanın inşaatına Mayıs 2005'te başlanmış olup, 09.11.2006 tarihinde açılışı yapılmıştır.
- 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, dükkanlar, yayın grubu ve spor merkezi bulunmaktadır.
- Pencere ve vitrin doğramaları alüminyumdan mamuldür.
- Kiralanan mağazalar alçıpan bölmeler ile fonksiyonun gerektirdiği şekilde ve büyüklükte bölünebilmektedir.
- Giriş kapılarında x-ray destekli güvenlik kontrolü bulunmaktadır.
- Çatıda; açılır/kapanır iç çatı örtüsü bulunmaktadır.
- Yürüyen merdivenlerde harekete duyarlı sensörler bulunmaktadır.
- Gayrimenkulün katlara göre genel kullanım fonksiyonları aşağıdaki gibidir.

Kat	Kullanım Fonksiyonu
3. bodrum	Oto servisi, kazan dairesi ve personel odaları
2. bodrum	Kuaför ve lostra salonu, market deposu, teknik hacimler ve kapalı otopark
1. bodrum	Doğuş GYM, Doğuş Oto Pazarlama showroom ve servis
Zemin	Doğuş Yayın Grubu, Doğuş Oto Pazarlama showroom ve Migros
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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) verilerine göre; 2012 yılının ikinci çeyrek döneminde küresel ekonomide yavaşlama devam etmiştir. Hem gelişmiş ülkeler hem de gelişen ülkelerin büyümeleri yavaşlamıştır. Genele yayılan bu yavaşlama yılın geri kalanında da etkisini sürdürecektir. Küresel ölçekte yaşanan ekonomik büyümedeki bu yavaşlama karşısında uygulanan para politikalarında gevşeme talepleri ve beklentileri artmaktadır. Avrupa Birliği'nde ise borç sorununun çözümüne ilişkin olarak sağlanacak ilerlemeler belirleyici olacaktır. Gelişen ülkelerin merkez bankalarından da genişletici politika beklentileri artmaktadır.

Küresel ekonomik yavaşlama inşaat ile konut ve ticari gayrimenkul sektörlerindeki faaliyetleri sınırlandırmaya devam etmektedir. Bununla birlikte farklı eğilimler ortaya çıkmaktadır. ABD'de inşaat ve konut sektörü yılın ikinci çeyreğinde genel bir toparlanma içinde bulunmaktadır. Konut satışları ve konut fiyatları kademeli olarak artmaktadır. Avrupa Birliği'nde ise inşaat faaliyetleri yeniden küçülme eğilimindedir. Konut ve ticari gayrimenkul sektörleri de zayıf kalmaktadır. Gelişen ülkelerde ise önce balon risklerine karşı alınan sınırlandırıcı önlemler ve 2012 yılındaki küresel yavaşlama sektörleri olumsuz etkilemektedir.

Türkiye ekonomisi 2012 yılının ikinci çeyrek döneminde % 2,9 büyüme göstermiştir. Ekonomik büyüme ilk çeyrek büyümesinin ve beklentilerin altında kalmıştır. Ekonomiyi soğutma önlemleri özellikle yılın ikinci çeyrek döneminde daha etkili olmuştur. Büyümede yavaşlama tüm sektörlerde hissedilmektedir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı bir büyüme görülmektedir. Ekonomiyi soğutma önlemlerinin temel hedefi olan cari açık ve enflasyonda ise gerileme devam etmektedir.

Türkiye’de inşaat sektörü 2011 yılı ilk çeyrek döneminde % 15,30, 2011 yılı ikinci çeyrek döneminde % 13,00, 2011 yılı üçüncü çeyrek döneminde % 10,20, 2011 yılı dördüncü çeyrek döneminde ise % 7 oranında büyümüştür. Ancak inşaat sektörü 2012 yılı ilk çeyrek döneminde % 2,70, ikinci çeyrek döneminde ise % 0,40 büyümüştür. Ayrıca 2012 yılı 2. çeyrek döneminde gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri sektöründe büyüme ise % 7,1 olmuştur. 2012 yılı ikinci çeyreğinde inşaat sektöründe büyüme neredeyse sıfıra yakın olmuş ve durgunluk endişesi yaratmıştır. Özel sektör inşaat harcamalarında önemli bir duraklama görülmektedir. İkinci çeyrekte konut sektöründe talep tarafında yavaşlama belirleyici ve etkili olmuştur. Konut satışlarında uygulanacak KDV belirsizliği de arz yönünü sınırlandırmıştır. Ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini korumuştur. AVM yatırımlarında bir yavaşlama, lojistik piyasasında ise geleneksel durağanlık görülmektedir. Ekonomik yavaşlama inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde de soğumaya yol açmaktadır.

Türkiye ekonomisinde ikinci çeyrek büyüme % 2,9 olmuştur. Büyüme ilk çeyreğin de altında kalmıştır. İlk yarı yıl büyümesi % 3,1 olmuştur. Büyümedeki yavaşlamanın hemen tüm sektörlerle yansıdığı görülmektedir. İmalat sanayi ikinci çeyrekte % 3,4 büyürken, toptan ve perakende ticarete büyüme % 1,2 ile çok zayıf gerçekleşmiştir. Ekonomide soğutma önlemleri fazlası ile etkili olmaktadır.

2012 yılında ekonomi politikalarının temel amacı cari açık ve enflasyonun kontrol edilmesi olmuştur. Cari açık ve enflasyonda göreceli gerileme sürmektedir. Cari açık Temmuz ayı itibari ile yıllık 61,4 milyar dolara kadar gerilemiştir. Enflasyonda ise kısmen katılık sürmektedir ve Ağustos sonunda % 8,88 olmuştur. Bütçe açığında açık artarken Türk Lirasında genel istikrar korunmaktadır.

2012 yılının ikinci çeyrek döneminde de konut kredilerindeki artış sınırlı kalmış ve yılın ilk yarısında artış % 5,0 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ikinci çeyreği sonunda konut kredileri 78.3 milyar TL ile tüketici kredileri içinde % 43,8, toplam krediler içinde ise % 10,6 pay almaktadır. Konut kredilerindeki yavaşlama konut talebini de sınırlandırmaktadır. Yılın ikinci çeyrek döneminde konut satışları 106 bin adet olarak gerçekleşirken yılın ilk çeyreğindeki satışlara göre % 10,4 artmıştır. Ancak konut satışları geçen yılın canlı geçen ikinci ve dördüncü çeyreğindeki satışların altında kalmaya devam etmektedir. Konut kredisi kullanımındaki zayıflama ile konut satışlarındaki göreceli düşük veriler örtüşmektedir.

6.2. Alışveriş Merkezleri Piyasası Analizi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) verilerine göre; ekonomide yaşanan yavaşlama ve özellikle iç tüketim ile perakende sektöründe görülen zayıflama sonucu AVM'ler için yeni bir süreç ön plana çıkmaktadır. AVM piyasasında yeni yatırımlar sürmekle birlikte

erteleme ve ötelemeler görülmektedir. Kapanan, kapanma kararı alan, fonksiyon değiştiren, açılma tarihlerini öteleyen AVM'ler bulunmaktadır. İşletme ve sahiplikler açısından da el değiştirmeler yaşanmaktadır. Bazı AVM yatırımları için mali sıkıntılar ortaya çıkmaktadır. AVM pazarında bir konsolidasyon dönemi hissedilirken, kiralayıcı şirketler de ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak daha temkinli ve seçici kiralama kararları almaktadır. AVM yatırımlarında seçici bir döneme girilmektedir.

2012 yılının ilk çeyrek döneminde 5, ikinci çeyrek döneminde ise 6 AVM açıldıktan sonra üçüncü çeyrek dönemde (13 Eylül tarihi itibarıyla) sadece 1 yeni AVM açılmıştır. Kütahya'da açılan AVM kiralanabilir alanı 40.270 m²'dir. Bu açılan yeni AVM ile toplam AVM sayısı 291'e, toplam kiralanabilir stok alan ise 7.73 milyon m²'ye yükselmiştir.

2012 yılının ikinci çeyrek döneminde hane halklarının tüketim harcamaları reel olarak geçen yılın aynı dönemine göre % 0,5 oranında gerilemiştir. İlk çeyrek döneme ilişkin yapılan revizyon ardından yılın ilk yarısında tüketim harcamalarında % 0,2 gerileme olmuştur. Ekonomideki yavaşlama ve sıkı para politikasının tüketim harcamaları üzerindeki sınırlayıcı etkisi ikinci çeyrekte artmıştır.

Tüketici güven endeksi ile harcama eğilimleri 2012 yılının ikinci çeyrek döneminde hissedilir şekilde geriledikten sonra üçüncü çeyrek dönemin ilk ayında sınırlı bir artış göstermiştir. Tüketicilerin satın alma eğilimlerinde ikinci çeyrek döneminde yaşanan düşüş tüketim harcamalarının fiilen de gerilemesine yol açmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde de satın alma eğilimi zayıf seyretnmektedir.

Alışveriş merkezleri cirolarında 2012 yılının ikinci çeyrek dönemine göre % 16 ve 2011 yılı ikinci çeyrek dönemine göre ise % 6 artış yaşanmıştır. Kiralanabilir alan endeksinde artış yeni açılan AVM'lerin hizmete girmesi ile birlikte sürmüştür. M² başına ciro endeksi ise 2012 yılı Haziran ayı sonunda 109 ile tüm zamanların en yüksek değerine ulaşmıştır.

6.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

6.3.1. İstanbul İli

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 kültürler 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 2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre İstanbul'un nüfusu 13.624.240 kişidir. Bu nüfusun 6.845.981'i kadın, 6.778.259'u ise kadındır. Şehrin en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar'dır.

6.3.2. Şişli İlçesi

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 2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 320.763 kişidir. Bu nüfusun 158.371'i erkek, 162.392'si ise kadındır.

6.3.3. 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.

6.4. Piyasa Bilgileri**6.4.1. Satışı Gerçekleşmiş ve Satılık Arsalar**

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

- 1) 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)
- 2) İstanbul ili, Şişli ilçesi, Huzur Mahallesi'nde bulunan 46.000 m² alana sahip, 3 ada, 32 no'lu parsel, 06.12.2010 tarihinde KDV dahil 265.000.00,-TL bedel üzerinden % 40 peşin 48 ay vadeli olarak Eryap Mühendislik İnşaat Taahhüt Turizm San. ve Tic A.Ş.'ne satılmıştır. Emsale konu parsel "Ticaret Alanı" lejjantına ve "Emsal (E): 3,00" yapılaşma hakkına sahiptir.
(KDV dahil m² birim satış fiyatı ~ 5.760,-TL)
- 3) Taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde yer alan, Cendere Yolu üzerinde konumlu, 1/5000 nazım imar planında "Ticaret Alanı" lejjantına ve "Emsal: 1,20" yapılaşma hakkına sahip, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine tabi 11.500 m² yüzölçümlü parsel 15.000.000,-USD bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 1.305,-USD)
Century 21 Home: 0212 352 80 80
- 4) Taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde yer alan, Cendere Yolu üzerinde konumlu, 1/5000 nazım imar planında "Ticaret Alanı" lejjantına ve "Emsal: 1,20" yapılaşma hakkına sahip, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine tabi 6.850 m² yüzölçümlü parsel 6.850.000,-USD bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı 1.000,-USD)
Sezi Gayrimenkul: 0212 361 13 64

- 5) 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)
- 6) 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)

6.4.2.AVM Kira Değerleri

Yakın bölgede bulunan bazı alışveriş merkezleri hakkında genel bilgiler aşağıdadır.

1) İstinye Park Alışveriş Merkezi:

İstanbul’un Sarıyer ilçesinin İstinye semtinde yer alan bir alışveriş merkezidir. Orjin Grup ve Doğu Holding ortaklığıyla gerçekleştirilen İstinye Park AVM projesi resmi olarak 19 Ekim 2007 tarihinde açılmıştır. 272.000 m² inşaat alanına sahip tesisin kiralanabilir 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 ~ 100,-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 kiralanabilir alana sahip tesisin bünyesinde 179 adet dükkan, 9 adet sinema salonu, 3 adet spor merkezi, 2 adet restoran, 1 adet süper market ve 1 adet teras kafe olmak üzere topla 195 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 2.300 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık m² kira bedeli 150 ila 200,-USD, food-court alanlarının aylık m² kira bedeli ise 220 ila 240,-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 kiralanabilir 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 100 ila 120,-USD, food-court alanlarının aylık m² kira bedeli ise 120 ila 150,-USD mertebesindedir.

4) Akmerkez Alışveriş Merkezi:

İstanbul'un Beşiktaş ilçesinin Etiler semtinde yer alan bir alışveriş merkezidir. 18 Aralık 1993 tarihinde hizmete girmiştir. 33.245 m² kiralanabilir alana sahip tesisin bünyesinde 246 adet mağaza bulunmaktadır. 1.500 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki büyük mağazaların ortalama aylık m² birim kira bedeli yaklaşık 30,-USD, mağazaların ortalama aylık m² birim kira bedeli 105,-USD, food-court alanlarının ortalama aylık m² birim kira bedeli ise 130,-USD mertebesindedir. Akmerkez G.Y.O. A.Ş.'nin hazırlatmış olduğu 31.12.2011 tarihli değerleme raporunda değeri 1.002.060.000,-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 kiralanabilir 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 kiralanabilir alana sahip tesisin bünyesinde 209 adet mağaza, 43 adet food-court mağazası, 7 adet sinema salonu ve spor merkezi bulunmaktadır. 1.300 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık m² kira bedeli 55 ila 70,-USD, food-court alanlarının aylık m² kira bedeli ise 60 ila 80,-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 kiralanabilir alana sahip tesisin bünyesinde 280 adet mağaza, 34 adet food-court mağazası, 14 adet restoran ve 12 adet sinema salonu bulunmaktadır. 2.500 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık m² kira bedeli 100 ila 125,-USD, food-court alanlarının aylık m² kira bedeli ise 100 ila 165,-USD mertebesindedir.

6.4.3. Kiralık Dükkanlar

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- 1) AVM yönetiminden; taşınmazın bodrum katlarında bulunan araç stok alanlarının m² birim kira fiyatının ortalama ~ 3,-USD, bodrum katlarında bulunan depoların m² birim kira fiyatının ortalama ~ 8,50 USD, 2. bodrum katta yer alan dükkanların m² birim kira fiyatının ortalama ~ 24,-USD, 1. bodrum katta yer alan oto servis alanları ve dükkanların m² birim kira fiyatının ortalama ~ 12,-USD, zemin katta yer alan dükkanların ve mağazaların m² birim kira fiyatının ortalama ~ 19,-USD ve 1. normal katta yer alan dükkanların m² birim kira fiyatının ise ortalama ~ 45,-USD olduğu öğrenilmiştir.
- 2) Taşınmazın karşı çaprazında yer alan Nurol Plaza'nın zemin katında konumlu, reklam kabiliyeti yüksek, 384 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 30,-USD/m² bedelle kiralıktır. Pazarlık payı mevcut olup, taşınmazın m² birim aylık aidatı 5,-USD'dir.
İrtibat tel. / Barış Erdoğan: 0212 285 00 85
- 3) Taşınmazın konumlu olduğu bölge içerisinde yer alan bir plazanın bodrum, zemin ve asma katında bulunan 2.100 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 125.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim kira fiyatı ~ 60,-TL)
Vizyon Yatırım Danışmanlık: 0212 280 37 10
- 4) Taşınmazın konumlu olduğu bölge içerisinde yer alan bir plazanın zemin (1.216 m²) ve asma (490 m²) katında bulunan toplam 1.751 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 18.700,-USD bedelle kiralıktır. (m² birim kira fiyatı ~ 11,-USD)
Maslak Tower Gayrimenkul: 0212 285 07 05
- 5) Taşınmazın konumlu olduğu bölge içerisinde yer alan, Maslak 2. Oto Sanayi içerisinde konumlu showroom ve ofislerde oluşan toplam 1.650 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 45.000,-TL bedelle kiralıktır.
(m² birim kira fiyatı ~ 27,-TL)
Remax İz: 0212 280 27 27
- 6) Taşınmazın konumlu olduğu bölge içerisinde yer alan Polaris Plaza'nın zemin katında bulunan 1.060 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 28.620,-USD bedelle kiralıktır. (m² birim kira fiyatı 27,-USD)
Maslak Gayrimenkul Danışmanlık: 0212 328 35 62

6.4.4. Kiralık Depolar

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

- 1) Taşınmazın konumlu olduğu bölge içerisinde yer alan bir binanın bodrum katında bulunan 760 m² olarak pazarlanmakta olan depo aylık 5.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim kira fiyatı 6,60 TL)
Sezi Gayrimenkul: 0212 361 13 64
- 2) Taşınmazın konumlu olduğu bölge içerisinde yer alan bir binanın zemin katında bulunan 1.000 m² olarak pazarlanmakta olan depo aylık 15.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim kira fiyatı 15,-TL)
Sezi Gayrimenkul: 0212 361 13 64
- 3) Taşınmazın konumlu olduğu bölge içerisinde yer alan, Cendere Caddesi üzerinde konumlu, 6 m. yüksekliğe sahip, 2.000 m² olarak pazarlanmakta olan depo aylık 30.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim kira fiyatı 15,-TL)
Turyap Kuruçesme: 0212 265 10 91
- 4) Taşınmazın konumlu olduğu bölge içerisinde yer alan, Cendere Caddesi üzerinde konumlu, 4,30 m. yüksekliğe sahip, 1.500 m² olarak pazarlanmakta olan depo aylık 15.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim kira fiyatı 10,-TL)
Seba Gayrimenkul: 0212 275 10 99

6.5. 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,
- Cins değişikliğinin yapılmış olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı,
- Doluluk oranının uzun yıllar % 95'in üzerinde olması,
- Marmara bölgesinde meydana gelen depremlerden sonra inşa edilmiş olması.

Olumsuz faktör:

- Mevcut 1/5000'lik imar planına göre düzenlenmiş 1/1000 ölçekli uygulama imar planının olmaması.

6.6. 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 mülklerle 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 değerlemesi 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 katlara göre aylık pazar kira değerinin 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 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, katlara göre mevcut kira bilgilerinin 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)	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	24,00	4.990
	Depolar ve Diğer	4.309	8,00	34.470
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	19,00	281.105
1. normal	Dükkanlar ve Mağazalar	2.162	45,00	97.290
Toplam Aylık Kira Değeri (USD)				628.645
Toplam Aylık Kira Değeri (TL)				~ 1.124.800

Not: 25.12.2012 tarihi itibarı ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 1,7893 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"ün 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 ekteki tabloda sunulmuştur.
- **Nominal İskonto Oranı:** İMKB'de işlem gören GYO şirketlerinin betaları baz alındığında reel iskonto oranlarının % 10 ila % 11 aralığında değiştiği görülmüştür. İNA tablosunda reel iskonto oranı % 10,50 olarak alınması uygun görülmüştür.
- **Reel İskonto Oranı:** Nominal iskonto oranı % 10,50 alındığında; reel iskonto oranı % 7,28 olarak hesaplanmaktadır.
- **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 628.645,-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 oranı ve kira kaybı göz ardı edilmiştir.

- **Etkin Vergi Oranı:** Taşınmazın 2012 yılı emlak vergisi ödemesi 1.301.772,25 TL (~ 727.500,-USD) olmuştur. Bu nedenle 2012 ve diğer yıllarda etkin vergi oranının operasyonel karın ~ % 9,50'si olacağı kabul edilmiştir.
- **Gelir Dağılımı:** 2012 – 2022 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 Center Maslak tesisinin pazar değeri ~ **176.278.000,-TL** (98.518.059,-USD) olarak hesaplanmıştır.

Not: 25.12.2012 tarihi itibarı ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 1,7893 TL'dir.

9.2. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, yapının amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

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

1) Arsanın değeri

2) Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri

Not: Bu bileşenler, arsa 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 yaklaşımı yöntemi"** kullanılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselin imar durumu son 3 yıldır aynıdır. Parselin her ne kadar 1/5000 ölçekli mevzii nazım imar planında lejantı "Ticaret + Hizmet + Konut" alanında ve "Emsal: 2" yapılaşma hakkına sahip olsa da, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan parsel üzerinde uygulama yapamaz. Ancak parselin konumlandığı bölge (Maslak bölgesi) genelinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmadığından; değerlemeye konu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planına sahip olması değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Arsanın imar durumu, 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 çevredeki arsaların listesi "6.3.1. Satışı Gerçekleşmiş ve Satılık 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 ve 2 no'lu emsaller dikkate alınmıştır. 3 ve 4 no'lu emsallerin konumu belirlenememiş, ayrıca net parsel alanının ne kadar olacağı bilgisi edinilememiştir. 5 ve 6 no'lu emsaller ise değerlemeye konu taşınmaza uzak konumdadır. 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 208.905 m ²
SATIŞ BEDELİ	1.153.750.000,-TL
M² SATIŞ BEDELİ	~ 5.520,-TL
AÇIKLAMA	Rapora konu taşınmazın 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre yapılaşma hakkı; Emsal: 2,00 şeklindedir. Bu nedenle rapora konu taşınmazın konumlandığı arsanın yapılaşma hakkı emsale konu parselin yapılaşma hakkının % 90,90'ı (2,00/2,20) kadardır. Rapora konu taşınmazın konumlandığı arsanın konumu emsale konu parselden % 50 daha iyidir. Her ne kadar değerlemeye konu parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planına sahip olsa da, henüz 1/1000 ölçekli uygulama imar planının olmaması değerini ~ % 50 oranında düşüreceği varsayılmıştır.
EMSAL DEĞERİ	~ 3.760,-TL (5.520,-TL x % 90,90 x % 150 x % 50)

EMSAL NO	2
ALANI	Net 46.000 m ²
SATIŞ BEDELİ	265.000.000,-TL
M² SATIŞ BEDELİ	~ 5.760,-TL
AÇIKLAMA	Rapora konu taşınmazın 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre yapılaşma hakkı; Emsal: 2,00 şeklindedir. Bu nedenle rapora konu taşınmazın konumlandığı arsanın yapılaşma hakkı emsale konu parselin yapılaşma hakkının % 66,66'sı (2,00/3,00) kadardır. Ancak imar lejantı olarak değerlemeye konu parselde "Ticaret Alanı" haricinde "Hizmet ve Konut Alanı" bulunması değerini ~ % 30 oranında arttıracak varsayılmıştır. Rapora konu taşınmazın konumlandığı arsanın konumu emsale konu parselden % 50 daha iyidir. Her ne kadar değerlemeye konu parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planına sahip olsa da, henüz 1/1000 ölçekli uygulama imar planının olmaması değerini ~ % 50 oranında düşüreceği varsayılmıştır.
EMSAL DEĞERİ	~ 3.740,-TL (5.760,-TL x % 66,66 x % 130 x % 150 x % 50)

Yukarıdaki tablolardan görüleceği üzere değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı arsanın değeri 3.760,-TL ile 3.740,-TL aralığında bulunmuştur.

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 **3.750,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre tesisin konumlandığı arsasının değeri:

31.264,85 m² x 3.750,-TL/m² $\cong$ **117.245.000,-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.

İnşaat yatırımlarının maliyetinin hesaplanmasında; binanın yapılış tarzı, niteliği, teknik özellikleri, kullanılan malzeme kalitesi, halihazır durumu, piyasadaki benzer özelliklere sahip binaların inşa maliyetleri ile geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurulmuş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

YAPI ADI	ALANI (m ²)	AMORTİZE EDİLMİŞ KARI HAVİ m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATIŞMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Doğuş Center Maslak 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 vd.) dahildir.

9.2.3. Ulaşılan Sonuç

Arsanın değeri.....: 117.245.000,-TL

İnşaat yatırımlarının değeri.....: 56.880.000,-TL olmak üzere

Toplam 174.125.000,-TL'dir. (*)

(*) Bu değere kiracıların kiraladıkları alan içerisinde yaptıkları dekorasyon ve tadilat maliyetleri dahil edilmemiştir.

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 **1.124.800,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan pazar değeri **176.278.000,-TL**, maliyet yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan pazar değeri ise **174.125.000,-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 **1.124.800,-TL (Birmilyonyüzyirmidörtbinsekizyüz Türk Lirası)**, pazar değeri için ise **176.278.000,-TL (Yüzyetmişaltımilyonikiyüzyetmişsekizbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10.2. Taşınmazın GYO Portföyünde Bulunması Hakkında Görüş

İstanbul ili, Şişli ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 05.12.2012 tarihinde alınan takyidat yazısına (Bkz. Ekler: Takyidat yazısı) 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 24.12.2012 tarih ve 2012-10983-R-161988 sayılı imar durumu yazısına 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. 07.12.2012 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, yapı kullanma izin belgesi verme sürecinin devam ettiği, söz konusu taşınmaz ile ilgili imar mevzuatına aykırı herhangi bir durum olmadığı bilgileri edinilmiştir.

11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 2 pafta, 1 ada, 131 no'lu parsel üzerinde konumlu olan Doğu Center Maslak 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 aylık pazar kira değeri ve pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Aylık Pazar Kira Değeri	KDV Dahil Aylık Pazar Kira Değeri	Pazar Değeri	KDV Dahil Pazar Değeri
TL	1.124.800	1.327.264	176.278.000	208.008.040
USD	~ 628.600	741.800	~ 98.518.000	~ 116.251.000

25.12.2012 tarihi itibarı ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 1,7893 TL'dir. KDV oranı: %18'dir.

İşbu rapor üç orijinal olarak hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 25.12.2012
(Değerleme tarihi: 07.12.2012)

Saygılarımızla



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Değerleme Uzmanı



Metin GÜRAY
Yüksek İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- İNA Tablosu
- Taşınmazın Uydudan Görünüşleri
- Taşınmazın Yakın Çevresinin Görünüşleri
- Taşınmazın Görünüşleri
- Tapu Sureti
- 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
- Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Yıl İçerisindeki Raporlar
- Özgeçmişler
- Lisans Belgeleri

12.EKLER

İNA Tablosu

DOĞUŞ CENTER MASLAK İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI (İNA) TABLOSU												
(USD)												
Operasyonel Varsayımlar												
Kiraya Esas Alan (m ²)	47.398											
Aylık Kira Geliri (USD)	628.645											
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Aylık m ² Kira Değeri İçin Yıllık Artış Oranı		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Aylık Kira Değeri (USD)	628.645	647.504	666.929	686.937	707.545	728.772	750.635	773.154	796.349	820.239	844.846	
Doluluk Oranı	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Makroekonomik ve Finansal Varsayımlar												
Reel Üç Büyüme Oranı	0,00%											
Reel İskonto Oranı	7,28%											
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
USD Yıllık Enflasyon Oranı	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Nominal İskonto Oranı	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
İskonto Faktörü	1,00	0,95	0,86	0,78	0,70	0,64	0,58	0,52	0,47	0,43	0,39	
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergiler/Operasyonel Kar)	9,5%											
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Operasyonel Gelirler	121.673	7.770.052	8.003.154	8.243.248	8.490.546	8.745.262	9.007.620	9.277.849	9.556.184	9.842.870	10.138.156	
Kira Gelirleri	121.673	7.770.052	8.003.154	8.243.248	8.490.546	8.745.262	9.007.620	9.277.849	9.556.184	9.842.870	10.138.156	
Operasyonel Kar	121.673	7.770.052	8.003.154	8.243.248	8.490.546	8.745.262	9.007.620	9.277.849	9.556.184	9.842.870	10.138.156	
Bina Tadilat / Onarım Giderleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Nakit Ödenen Vergiler	-	738.155	760.300	783.109	806.602	830.800	855.724	881.396	907.837	935.073	963.125	
Serbest Nakit Akımı	121.673	7.031.897	7.242.854	7.460.140	7.683.944	7.914.462	8.151.896	8.396.453	8.648.347	8.907.797	9.175.031	
Uç Değer											126.003.758	
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	121.573	6.678.494	6.225.203	5.802.678	5.408.831	5.041.716	4.699.518	4.380.546	4.063.224	3.806.082	3.547.751	
Uç Değerin Bugünkü Değeri											48.722.443	
25/12/2012 İtibarı ile Toplam Değer (USD)	98.518.059											
25/12/2012 İtibarı ile Toplam Değer (TL)	176.278.000											
25/12/2012 Tarihli İtibarıyla TCMB Döviz Alış 1,-USD = 1,7893 TL dir.												

Taşınmazın Uydudan Görünüşleri



Taşınmazın Yakın Çevresinin Görünüşleri



Taşınmazın Görünüşleri







Tapu Sureti

İli	STANBUL	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	ŞİŞLİ					
Mahallesi	AYAZAĞA					
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
GAYRİMENKULUN	Niteliği	KARGIR İŞYERİ				
	Sınırı	Planındadır				
	Edinme Sebebi	Zemin Sistem No : 24676641				
		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		Yatırıma No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
Cilt No.		8103	25	2459		10/05/2011
Sahife No.		 Siciline Uygundur. Mustafa UŞAK Şişli Yekili Müdür Yardımcısı				Cilt No.
Sıra No.						Sahife No.
Tarih						Sıra No.
		NOT: * Mülkiyet hakkı ve diğer haklar için tapu kütüğüne müracaat etmelidir. ** İçişleri Bakanlığı tarafından onaylanmış ve adını değiştirilmiş Tapu Sicil Mükelleflerine bildirilmiştir.				Tarih

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. 129 Stok No

Takyidat Yazısı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1/131
Zemin No	: 24676641	Yüzölçüm	: 31.264,85 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Tas. Nitelik	: KARGIR İŞYERİ
Kurum Adı	: Şişli TM		
Mahalle / Köy Adı	: LAYAZAĞA Mah.		
Mevkii	: 25 / 2459		
Cilt / Sayfa No	: Aktif		
Kayıt Durum			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/B/f	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 TÜZEL KİŞİLERE SAHİP TİCARİET ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ VE SİMLİ AYNI HAK EDİNEBİLECEKLERİ 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	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 10/05/2011 - 8003-	--

Raporlanılan 5761 T.C. Kanun'da SAKIN Kaydına Uygunluk - 05/02/2012

Rapor Tarihi / Saati : 05.12.2012 11:06

1

1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notları

24.11.2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına ayırmak / tasdik ettirilmektedir.

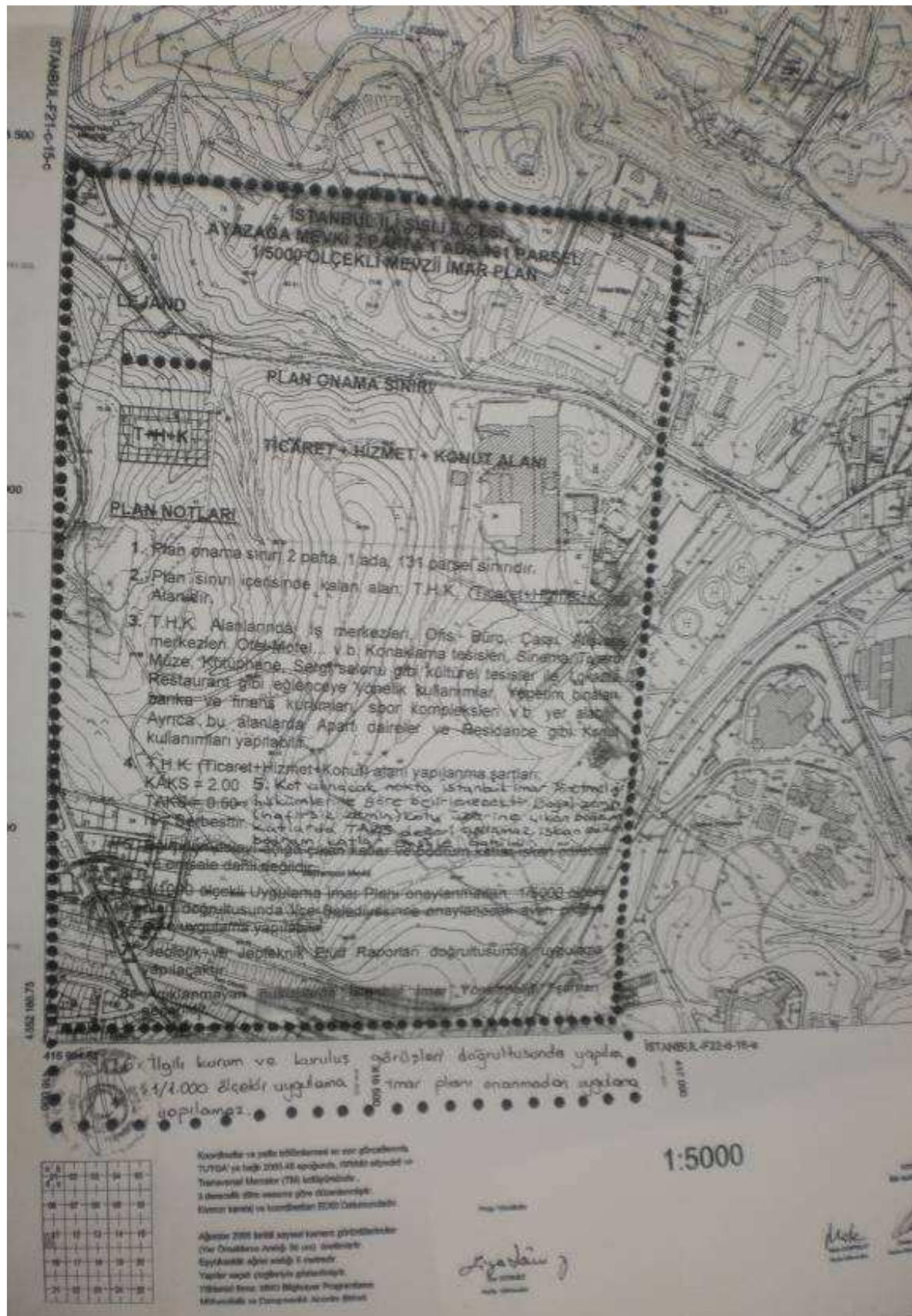
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı

İLÇE

Sıra No	Parcel	Adres	Mahalle
2	1	Ada	131
Parçanın nit İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına 17.11.2009 Tarih 2352 Sayılı karar doğrultusunda 1/5000 ölçekli planlar.			
Plan Çizen	Ticnet Kır		
Sef	Gülseren YAOİZ		
Md.Mv.	Halit BASOL		
Mühür	Engin YETKİN		

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
17/11/2009 tarihinde nr 2009/2352
Be ayırmak / tasdik ettirilmektedir.

SERFER KOCARAS
Başkan
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Tarih: 17/11/2009





İmar Durumu Yazısı



T.C. ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

24 Aralık 2012

Ruhsat ve Proje Birimi

Sayı : 2012-10983-R-161988

Konu :

DOĞURŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Doğuş Center Maslak- Maslak Mah. Ahi Evran Cad.
No: 4/23 MASLAK/ŞİŞLİ/İSTANBUL

İLGİ : 19.12.2012 tarih, 2012/10983/R-161988 sayılı dilekçeniz.

ŞİŞLİ, AYAZAĞA Mahallesi, Çömlekçi Sokak 2 pafta, 1 ada, 131 parsel sayılı yer, 6.1.1993 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ayazağa VIII. Etaplama Bölgesi Uygulama İmar Planında kısmen Küçük Sanayi alanında T.A.K.S = 0.40, K.A.K.S=0.80, kısmen de M.İ.K.S : kullanım alanında (Perakende ve Toptan ticaret,büro hizmetleri kirletici olmayan küçük sanayi ve depolama) kalmakta olup, T.A.K.S =0.50, K.A.K.S =1.20 olacak şekilde blok nizam, yapılanma hakkı bulunmaktadır.

Daha sonra söz konusu parsel 18.12.2007 ve 24.11.2009 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadili yapılarak K.A.K.S=2.00, T.A.K.S =0.50, H=Serbest yapılanma hakkında ticaret + konut alanına alınmış ancak bu plana göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onanmadan imar uygulaması yapılamamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.


Osman Ş. ASLAN
BELEDİYE BAŞKANI A.
Tekn.Bşk. Yrd.



ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Adres: - Esentepe Mh. Büyükdere Cad. No: 100 Maya Center Yanı K:6. - Şişli / İst.
Tel&Fax: 0 212 347 31 76 – E-mail:imarplanlama@sislibelediyesi.com



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

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip	
1. Ruhsat alan kurum	İŞLİ BELEDİYE	3. Ruhsatın amacı	22.4.05
2. Ruhsat alan kişi	İŞLİ BELEDİYE	4. Ruhsatın türü	1-28
5. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	6. Ruhsat alan adres	1-28
7. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	8. Ruhsat alan adres	1-28
9. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	10. Ruhsat alan adres	1-28
11. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	12. Ruhsat alan adres	1-28
13. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	14. Ruhsat alan adres	1-28
15. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	16. Ruhsat alan adres	1-28
17. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	18. Ruhsat alan adres	1-28
19. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	20. Ruhsat alan adres	1-28
21. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	22. Ruhsat alan adres	1-28
23. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	24. Ruhsat alan adres	1-28
25. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	26. Ruhsat alan adres	1-28
27. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	28. Ruhsat alan adres	1-28
29. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	30. Ruhsat alan adres	1-28
31. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	32. Ruhsat alan adres	1-28
33. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	34. Ruhsat alan adres	1-28
35. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	36. Ruhsat alan adres	1-28
37. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	38. Ruhsat alan adres	1-28
39. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	40. Ruhsat alan adres	1-28
41. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	42. Ruhsat alan adres	1-28
43. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	44. Ruhsat alan adres	1-28
45. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	46. Ruhsat alan adres	1-28
47. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	48. Ruhsat alan adres	1-28
49. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	50. Ruhsat alan adres	1-28
51. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	52. Ruhsat alan adres	1-28
53. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	54. Ruhsat alan adres	1-28
55. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	56. Ruhsat alan adres	1-28
57. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	58. Ruhsat alan adres	1-28
59. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	60. Ruhsat alan adres	1-28
61. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	62. Ruhsat alan adres	1-28
63. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	64. Ruhsat alan adres	1-28
65. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	66. Ruhsat alan adres	1-28
67. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	68. Ruhsat alan adres	1-28
69. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	70. Ruhsat alan adres	1-28
71. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	72. Ruhsat alan adres	1-28
73. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	74. Ruhsat alan adres	1-28
75. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	76. Ruhsat alan adres	1-28
77. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	78. Ruhsat alan adres	1-28
79. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	80. Ruhsat alan adres	1-28
81. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	82. Ruhsat alan adres	1-28
83. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	84. Ruhsat alan adres	1-28
85. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	86. Ruhsat alan adres	1-28
87. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	88. Ruhsat alan adres	1-28
89. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	90. Ruhsat alan adres	1-28
91. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	92. Ruhsat alan adres	1-28
93. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	94. Ruhsat alan adres	1-28
95. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	96. Ruhsat alan adres	1-28
97. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	98. Ruhsat alan adres	1-28
99. Ruhsat alan adres	İŞLİ BELEDİYE	100. Ruhsat alan adres	1-28

BİLGİLERİNE KATILANLARIN İMZA VE MÜHÜRLERİ (12.05.2012 - 12.05.2012)

TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPILAN NETİMİ						
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. GELİRİ ZAMİYETİ	93. Müktesidat	94. Müktesidat	95. Tutar (Bn TL)	96. Dolgu miktari (m ²)		
Nakit	22.4.2005	05/562	1.238.568.111	97. Karı miktari (m ²)		
Banka	22.4.2005	2994581		98. Kullanılmayan karı miktari (m ²)		
Diğer				99. Kullanılmayan karının diğerleştiği yer		
3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye sahibinin, proje mühendisinin, fennî işçilerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar Ruhsatı kapsamında beñirilen 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 işlemler hata başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzinine verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar için, kanunda beñirilen Ruhsat süreci içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat 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, miktari		
22.04.2005 22.04.2005		22.04.2005 22.04.2005		22.04.2005 22.04.2005		
103. Başlangıç tarihi inşaat mahallinde kontrol eden teknik görevlinin adı, soyadı, imzası, tarih						
104. Başlangıç tarihi						
VİZELER						
105. VİZE ADI	106. Kontrol Tarihi	107. Fennî Mühürün 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 giderimi						
Su yalıtımı						
Kanallama/ Fesatçılık						
Makine tesisatı						
Elektrik/Isınım Tesisatı						
111. Diğer Hususlar						

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No:	
1. Ruhsat alanı/konu	2. Ruhsatın veriliş tarihi	3. Ruhsatın geçerli olduğu tarih	4. Ruhsat no
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI	22 Mart 2006	22 Mart 2006	1149
5. Faah no	6. Adres no	7. Parsel no	
2	1	131	
8. İnşaatın yapıldığı tarih	9. Parselasyon planı onay tarihi	10. İmar durumu tarihi ve no	
22.04.2005	22.04.2005	22.04.2005/2273	
11. Parselin kullanımı alanı ve alanı (m ²)	12. Tapu tesviye belgesi veren kurum	13. Tapu tesviye belgesi tarihi ve no	
11.000,00	ŞİŞLİ Tapu Md.	21.04.2005/4505	
14. Zemin etüdü onay tarihi	15. ÇED raporu onay tarihi	16. Harita onay tarihi	17. Planlama onay tarihi
22.04.2005	22.04.2005	22.04.2005	22.04.2005
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
18. Adı soyadı, ünvanı	24. Adı soyadı, ünvanı	25. Hukuki durumu	26. Adı soyadı, ünvanı
GARANTİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.	Doguş Yapı San. A.Ş.		
27. Bağlı olduğu vergi dairesi	28. Bağlı olduğu vergi dairesi	29. Vergi dairesi sicil no	30. Bağlı olduğu vergi dairesi
373764	Loğaziçi Kurumlar	309 003 1698	
31. Vergi dairesi sicil no	32. Adres	33. İnza	34. Adres
	Ayazağa K8yyolu 10-12		
35. Adres	36. İnza	37. Adres	38. İnza
39. Yapının taban alanı (m ²)	40. Yapının toplam alanı (m ²)	41. Yapının toplam alanı (m ²)	42. Yapının toplam alanı (m ²)
5710	5710	5710	5710
43. Yapının toplam alanı (m ²)	44. Yapının toplam alanı (m ²)	45. Yapının toplam alanı (m ²)	46. Yapının toplam alanı (m ²)
5710	5710	5710	5710
22.04.2005 TARİH 1-28 SAYILI RUHSATIN İLAVESİDİR.			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
47. ISITMA SİSTEMİ	48. TESİSATLAR	49. ORTAK KULLANIM ALANLARI	50. YAPIM SİSTEMLERİ
☐ Uzaktan ısıtma kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☐ Kırma	☐ Yangın tesisatı ☐ Haberleşme tes. ☐ Kaldırma sistemi ☐ Fesileşik ☐ Arıtma ☐ 68. SICAK SU Tesis Şekli: ☐ Termosifon ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Kombi ☐ Güneş kolektörü ☐ Müsterek ☐ Yalıtım: ☐ Yalıtım ☐ Yalıtım	☐ Kaldırma ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapalı depo ☐ Kapalı depo	☐ Yığma (Kagir) ☐ Betonarme ☐ Çelik ☐ Ahşap ☐ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yalıtım döşeme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik
51. YAPININ CİNSİ	52. YAPININ YATIRIM GRUBU	53. YAPININ YATIRIM GRUBU	54. YAPININ YATIRIM GRUBU
☐ Kat yapı ☐ Güneş ☐ Fuar ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Elektrik	☐ Kat yapı ☐ Güneş ☐ Fuar ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Elektrik	☐ Kat yapı ☐ Güneş ☐ Fuar ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Elektrik	☐ Kat yapı ☐ Güneş ☐ Fuar ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Elektrik
YAPI PROJELERİ			
55. Önyatı	56. Adı soyadı	57. Oda no	58. Oda no
06/442			
1.2.2006			
06/442			
1.2.2006			
06/7			
13.2.2006			
06/7			
13.2.2006			
PROJE MÜELLİFLERİNİN			
59. Adı soyadı	60. Adı soyadı	61. Adı soyadı	62. Adı soyadı
Nazif YÖNER	26778	Yılmaz OĞRALI	4538
Cevat TANRIÖVER	5281	0532	
63. Adı soyadı			
64. Adı soyadı			
65. Adı soyadı			
66. Adı soyadı			
67. Adı soyadı			
68. Adı soyadı			
69. Adı soyadı			
70. Adı soyadı			
71. Adı soyadı			
72. Adı soyadı			
73. Adı soyadı			
74. Adı soyadı			
75. Adı soyadı			
76. Adı soyadı			
77. Adı soyadı			
78. Adı soyadı			
79. Adı soyadı			
80. Adı soyadı			
81. Adı soyadı			
82. Adı soyadı			
83. Adı soyadı			
84. Adı soyadı			
85. Adı soyadı			
86. Adı soyadı			
87. Adı soyadı			
88. Adı soyadı			
89. Adı soyadı			
90. Adı soyadı			
91. Adı soyadı			
92. Adı soyadı			
93. Adı soyadı			
94. Adı soyadı			
95. Adı soyadı			
96. Adı soyadı			
97. Adı soyadı			
98. Adı soyadı			
99. Adı soyadı			
100. Adı soyadı			

İLİÇE FORM MATBAACILIK (0 212 613 11 11 - 41 1961) - 112 Sayılı Kanun Üzerine Düzenlenmiştir. (TS: 8717)

YAPI DENETİMİ					
80. Adı soyadı	81. Oda adı no	82. Oda belediye no	83. Oda belediye no	84. Adres	85. Yüzey
Mimar					
Sahib					
Elçilik					
Makamı temsil					
YAPI DENETİM KURULUŞU					
86. Kuruluşun adı	87. Yönetim adı soyadı	88. Sıra	89. İmza bilgisi	90. Adres	91. Yüzey
RUHSATLA İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
92. GELİRLERİN MAHİYETİ	93. Makbuz Tarihi	94. Makbuz no	95. Tutar (Bina TL.)	96. Doğru mülk (m ²)	97. Kapan mülk (m ²)
Yol-kalıp harcı					
Bina inşaat harcı					
Çöpçuk belediye					
Çöpçuk					
Çöpçuk					
TOPLAM					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müşahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, tennî mes'ullerinin 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 faaliyetname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzininin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirlenen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
100. Düzeylerin adı: soyadı, unvanı, imzası, tarih 101. Kontrol eden ad: soyadı, unvanı, imzası, tarih 102. Kontrol eden ad: soyadı, unvanı, imzası, tarih 103. Başlama tarihinde inşaat mahallinde kontrol eden teknik görevli ad: soyadı, unvanı, imzası, tarih 104. İşçilik başlama tarihi					
VİZELER					
105. VİZE ADI	106. Kontrol Tarih	107. Fennî Mes'ulün Adı soyadı, imzası	108. Teknik Elemanın Adı soyadı, imzası	109. Kontrol eden Adı soyadı, imzası	110. Onaylayan Adı soyadı, imzası
Toprak					
Zemin altı yapısı					
Temel					
Sodun					
Subastan					
Kat					
Çatı					
İç yapı					
İç yapı					
Kanalizasyon					
Fosforik					
Mekanik tesisat					
Elektrik / Isıtım					
Tesisat					
111. Diğer Hususlar					

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No: 151504	
1. Belgeyi veren kurum: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İÇİŞLERİ		2. Belgeyi veren amir: ☐ Kadastro ☒ Yıkılma izni	
3. Belgeyi alan amir: AYAZAĞA KÜYYOLU		4. Belgeyi alan amir: AYAZAĞA KÜYYOLU	
5. Belgeyi alan amir: AYAZAĞA KÜYYOLU		6. Parça no: 2	
7. Ada no: 1		8. Parsel no: 131	
9. İnşaat başlangıç tarihi: 22.4.05/2273		10. Parçesi son plan onay tarihi: 22.4.05/2273	
11. İnşaat durumu tarihi ve no: 22.4.05/2273		12. Parçesi kullanma amacı ve alanı (m ²): 3191	
13. Tapu tasdi belgesi veren kurum: ŞİŞLİ TAPU M.D.		14. Tapu tasdi belgesi no. ve tarihi: 21.4.05/4905	
15. Tapu tasdi belgesi tarihi: 21.4.05/4905		16. Tapu tasdi belgesi no. ve tarihi: 21.4.05/4905	
17. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		18. Tapu tasdi belgesi tarihi: 22.4.05/1-29	
19. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		20. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
21. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		22. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
23. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		24. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
25. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		26. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
27. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		28. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
29. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		30. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
31. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		32. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
33. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		34. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
35. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		36. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
37. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		38. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
39. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		40. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
41. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		42. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
43. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		44. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
45. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		46. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
47. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		48. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
49. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		50. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
51. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		52. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
53. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		54. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
55. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		56. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
57. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		58. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
59. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		60. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
61. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		62. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
63. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		64. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
65. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		66. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
67. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		68. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
69. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		70. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
71. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		72. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
73. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		74. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
75. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		76. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
77. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		78. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
79. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		80. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
81. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		82. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
83. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		84. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
85. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		86. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
87. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		88. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
89. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		90. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
91. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		92. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
93. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		94. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
95. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		96. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
97. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		98. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	
99. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29		100. Yıkılma tarihi ve no: 22.4.05/1-29	

BELGE KONTROL MÜHÜRÜ (ŞİŞLİ BELEDİYESİ - İÇİŞLERİ - 11-11-2011 - 17.03.2012)

YAPI DENETİMİ					
81. Adı soyadı		82. Dolaşık no	83. Büro sicil no	84. Dolaşık no	85. Adres
Mimar					
Statik					
Elektrik					
Mekanik tesisat					
YAPI DENETİM KURULUŞU					
87. Kuruluş adı	88. Yetkilinin adı-soyadı	89. Sıra no	90. İşin başı no	91. Adres	92. İmza
MİMAR PROJE MÜELLİFİ					
93. Adı-soyadı	94. Dolaşık no	95. Büro sicil no	96. Dolaşık no	97. Adres	98. İmza
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİRCİNNİ	99. Mimarlık no 15.002.40	100. Mimarlık no 9.3.2007	101. Mimarlık no 2676037		
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER					
102. Düzenleyen vergi dairesi	103. Cinsi	104. Tarih	105. Numara	106. Daire sicili	
Sivil Servisin	Yeni	21.3.2007	43		
İmar	"	16.3.2007	24-3021		
İtfaiye	"	12.3.2007	995		
Su	"	4.4.2007	46257		
Harç Vergisi	"	12.4.2007	6622		
Den. İlg. Ed.	"	12.4.2007	621		
107. Diğer hususlar : Den. İlg. Ed. 13.4.2007 5372					
3. Bodrum Kat : 5 nolu market deposu- Otopark 2. Bodrum Kat : 5 nolu market deposu- Otopark 1. Bodrum Kat : Oto servis- 3 adet makana- 60 lık Genel Kat : 5 nolu market- 2 adet makana- Otobüs durağı- 60 lık Genel Kat : 2 adet makana olmaksızın 9' lük 2 adet bağınmaz bulunmaktadır. 05/2344-267452 +06/442-307631 sayılı projeler					
Yapı Sahibinin 25.3.06 Gönüllü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile özetinde yapılan, özellikleri belirtilen, KİSMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağınmaz bölümleri de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı düzenli hükümlerine uygun olduğu ve kullanılması için ve sağlık bakımından sakınca görülmeyişi tespit edilmiş, ilgili kurumlardan alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç adanma yükümlülüğünden kurtarmaz.					
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER					
108. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		109. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		110. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	
ALİ RIZA EYİDOĞAN İng. Müh.		ZAFER ZEREN İng. Müh.		OSMAN ASLAN İng. Müh.	
111. Bölgeyi tetkik eden yetkilinin Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		112. Çözüm öneren Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih			
ALİ RIZA EYİDOĞAN İng. Müh.		ALİ RIZA EYİDOĞAN İng. Müh.			
04.04.2008 NAZAN KANDEMİR FADİME ŞENTÜRK					

[illegible]

Yapı Denetimi		96. Adres	97. TC kimlik no	98. Data ve harita belge no	99. Adres	100. İmza
Denetim	FENNİ MÜSULUR					
Statik						
Zemin						
Mevzuat						
Yapı Denetim Kuruluşu						
101. Kuruluş adı	102. Yetkilendirme ad, soyadı, TC kimlik no	103. İşyeri adresi	104. Adres	105. İmza		
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Getiriler						
106. Çekim Mühürü	107. Makbul Tarih	108. Makbul no	109. Tutar (TL)			
1. Yıkım harcı						
2. Ruhsat harcı						
3. Çekim harcı						
4. Çekim						
5. Diğer						
6. TOPLAM						
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 bitiş tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.						
112. Düzenleyen teknik eleman ad, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza	113. Kontrol eden teknik eleman ad, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	114. Başlatılan ad, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih, mühür	115. Onay			
						
F. Semih YURUSANER 12514443128 Bünyo Sorumlusu	Z. Güler ÖZDEMİR 4816127832 İmar ve Şehircilik Müdürü	Osman S. ASLAN 83200727872 Bölgesel Belgeleri A.Ş. Tek. Şefi / Sorumlusu				
Bağlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler						
116. Ad, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	117. Ad, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	118. Ad, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	119. İnşaatı bitirme tarihi			
			/...../20.....			
Vizeler						
120. Vizeli	121. Kontrol tarihi	122. Fenni mesulün ad, soyadı, imza	123. Teknik elemanın ad, soyadı, imza	124. Kontrol eden ad, soyadı, imza	125. Onaylayan ad, soyadı, imza	
1. Toprak	/...../20.....					
2. Zemin çalışmaları	/...../20.....					
3. Temel	/...../20.....					
4. Bodrum	/...../20.....					
5. Sübassan	/...../20.....					
6. Kat	/...../20.....					
7. Çatı	/...../20.....					
8. Su sistemi	/...../20.....					
9. Isı sistemi	/...../20.....					
10. Kanalizasyon / Fesatçılık	/...../20.....					
11. Mekanik tesisat	/...../20.....					
12. Elektrik / Benzeri Tesisat	/...../20.....					
129. Diğer Hususlar						

[illegible]

Yapı Denetimi		95. Adı soyadı	97. TC kimlik no	98. Ofis e-posta adresi	99. Adres	100. İmza
Denetçi	FENLİ MESULÜ	SEDAT UĞUR RAKUNT				
Denetçi		SELAMİ KIVILCIM				
Denetçi		ERKAN FIDANCI				
Denetçi		MEHMET KIRAN				
ÖZ ANADOLU YAPIDENEYİM LTD.ŞTİ. BELGE NO: 006 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. Daire Mahiyet	108. Makbuz Tarihi	109. Makbuz no	110. Tutar (TL)	111. Çukurluk (m)	112. Kaya miktarı (m³)	
1. İnşaat alanı	27.10.2009		19444.38			
2. Sınırlama tarihi						
3. Olasılık tarihi						
4. Daire						
5. Diğerleri						
6. TOPLAM						
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müşahhidinin, 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 hükümler olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.						
113. Deneyimci teknik sorumlusu adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza ve tarih	114. Kontrol edenleri adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza ve tarih	115. Deneyimci teknik sorumlusu adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza ve tarih	116. Deneyimci teknik sorumlusu adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza ve tarih	117. Deneyimci teknik sorumlusu adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza ve tarih	118. Deneyimci teknik sorumlusu adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza ve tarih	
 Nuran ÖZDEMİR Şantiye 27.10.2009	 Z. Güler ÖZDEMİR İmar ve Şantiye Müdürü	 Osman ŞENEL Şantiye Müdürü 27.10.2009				
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler						
119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza ve tarih	120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza ve tarih	121. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza ve tarih	122. İnşaat başlama tarihi			
			2009			
Vizeler						
23. Vizeler	124. Kontrol tarihi	125. Fenli mes'ulünün adı soyadı, unvanı	126. Teknik sorumlunun adı soyadı, unvanı	127. Kontrol edenleri adı soyadı, unvanı	128. Deneyimci teknik sorumlusu adı soyadı, unvanı	
1. Toprak	2009					
2. Zemin açılış	2009					
3. Temel	2009					
4. Sıhhiye	2009					
5. Sıhhiye	2009					
6. Kır	2009					
7. Çatı	2009					
8. Sıhhiye	2009					
9. İnşaat	2009					
10. Kır	2009					
11. Kır	2009					
12. Kır	2009					
13. Kır	2009					
14. Kır	2009					
15. Kır	2009					
16. Kır	2009					
17. Kır	2009					
18. Kır	2009					
19. Kır	2009					
20. Kır	2009					
21. Kır	2009					
22. Kır	2009					
23. Kır	2009					
24. Kır	2009					
25. Kır	2009					
26. Kır	2009					
27. Kır	2009					
28. Kır	2009					
29. Diğer Hususlar						

[illegible]

Yapı Denetim:		30. Adres:		31. TSE Belgesi:		32. Proje ve inşaat adı:		33. Adres:		34. İzin:	
SEDAT UĞUR RAKUNT		35. TSE Belgesi:		36. Proje ve inşaat adı:		37. Adres:		38. İzin:		39. İzin:	
SELAMİ KIVILCIM		39. TSE Belgesi:		40. Proje ve inşaat adı:		41. Adres:		42. İzin:		43. İzin:	
ERKAN FIDANCI		42. TSE Belgesi:		43. Proje ve inşaat adı:		44. Adres:		45. İzin:		46. İzin:	
MEHMET KIRAN		45. TSE Belgesi:		46. Proje ve inşaat adı:		47. Adres:		48. İzin:		49. İzin:	
Yapı Denetim Kurumu:		50. TSE Belgesi:		51. Proje ve inşaat adı:		52. Adres:		53. İzin:		54. İzin:	
3ANADOLU YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.		SELAMİ KIVILCIM		55. TSE Belgesi:		56. Proje ve inşaat adı:		57. Adres:		58. İzin:	
59. TSE Belgesi:		60. Proje ve inşaat adı:		61. Adres:		62. İzin:		63. İzin:		64. İzin:	
65. TSE Belgesi:		66. Proje ve inşaat adı:		67. Adres:		68. İzin:		69. İzin:		70. İzin:	
71. TSE Belgesi:		72. Proje ve inşaat adı:		73. Adres:		74. İzin:		75. İzin:		76. İzin:	
77. TSE Belgesi:		78. Proje ve inşaat adı:		79. Adres:		80. İzin:		81. İzin:		82. İzin:	
83. TSE Belgesi:		84. Proje ve inşaat adı:		85. Adres:		86. İzin:		87. İzin:		88. İzin:	
89. TSE Belgesi:		90. Proje ve inşaat adı:		91. Adres:		92. İzin:		93. İzin:		94. İzin:	
95. TSE Belgesi:		96. Proje ve inşaat adı:		97. Adres:		98. İzin:		99. İzin:		100. İzin:	
101. TSE Belgesi:		102. Proje ve inşaat adı:		103. Adres:		104. İzin:		105. İzin:		106. İzin:	
107. TSE Belgesi:		108. Proje ve inşaat adı:		109. Adres:		110. İzin:		111. İzin:		112. İzin:	
113. TSE Belgesi:		114. Proje ve inşaat adı:		115. Adres:		116. İzin:		117. İzin:		118. İzin:	
119. TSE Belgesi:		120. Proje ve inşaat adı:		121. Adres:		122. İzin:		123. İzin:		124. İzin:	
125. TSE Belgesi:		126. Proje ve inşaat adı:		127. Adres:		128. İzin:		129. İzin:		130. İzin:	
131. TSE Belgesi:		132. Proje ve inşaat adı:		133. Adres:		134. İzin:		135. İzin:		136. İzin:	
137. TSE Belgesi:		138. Proje ve inşaat adı:		139. Adres:		140. İzin:		141. İzin:		142. İzin:	
143. TSE Belgesi:		144. Proje ve inşaat adı:		145. Adres:		146. İzin:		147. İzin:		148. İzin:	
149. TSE Belgesi:		150. Proje ve inşaat adı:		151. Adres:		152. İzin:		153. İzin:		154. İzin:	
155. TSE Belgesi:		156. Proje ve inşaat adı:		157. Adres:		158. İzin:		159. İzin:		160. İzin:	
161. TSE Belgesi:											

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	Ali 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 inşaatlı projeler
İmar Kanunu, İmar Planı, Yönetmelik ile ilgili diğer mevzuat
hükümlerine göre incelenerek tasdik edilmiştir.

Mimari Teknik Eleman	Statik Teknik Eleman	Büro Sorumlusu	Onaylayan
Nurhan ÖZDEN	Yalınay	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
YALINAY VE TEBİHAT PROJELERİ İLE
BİRLİKTE PROJE ONAYI GEÇERLİDİR

MİMARİ ve STATİK PROJELERDEKİ
HATA 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 SOKAKI/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

SICİL NO: 499458

TAHAKKUK NO:

[1 ADA 131 PARSEL]

SOYADI: GARANTI G. MENKUL YAT. ORT. A.Ş.

ADI:

MÜKELLEFIN

TAHSİL OLUNAN GELİRİN

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

MÜKELLEFE VERİLECEK

YALNIZ

TAHAKKUK MEMURU www.sislibelediyesi.com (212) 2007576

VEZNEDEAR
ALİ KILICAŞLAN - 100

Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Yıl İçerisindeki Raporlar**1) 2012 yılı:**

Değerleme Tarihi..... : 01.11.2011
Raporun Tarihi..... : 15.08.2012 (*)
Raporun Numarası..... : 2012-001
Raporu Hazırlayanlar..... : Nurettin KULAK
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401814)
Metin GÜRAY
Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400611)
Pazar Değeri..... : 151.838.000,-TL
KDV Dahil Pazar Değeri..... : 179.168.840,-TL

(*) 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) 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

3) 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

Özgeçmişler**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 – 31.10.2012

Taksim Kurumsal Gay. Değ. ve Dan. A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı 01.11.2012 –

METİN GÜRAY**Adı:** Metin**Soyadı:** Güray**Doğum Yeri:** Uşak**Doğum Tarihi:** 10.11.1957**Mesleği:** Yüksek İnşaat Mühendisi**Unvanı:** Sorumlu Ortak**Lisans Sicil No :** 400611**Eğitim Durumu**

Üniversite Lisans: ODTÜ Mühendislik Fakültesi İnşaat Bölümü(1980)

Üniversite Yüksek Lisans: ODTÜ Mühendislik Fakültesi İnşaat Bölümü(1983)

Deneyim

Ortadoğu Teknik Üniversitesi Araştırma Görevlisi 30.10.1980 – 03.07.1984

Temel Su Proje Müdürü 04.07.1984 – 01.12.1984

Enka Arabia Proje Müdürü 07.12.1984 – 01.10.1987

Ertürk Kaya Proje Müdürü 01.11.1987 – 18.07.1989

Enka Bechtel Proje Müdürü 01.08.1989 – 18.07.1990

Emlak Konut A.Ş. (Emlak G.Y.O.) Genel Müdür Yardımcısı 23.07.1990 – 30.09.2006

Taksim Kurumsal Gay. Değ. ve Dan. A.Ş. Sorumlu Ortak 18.06.2007 –

Lisans Belgeleri

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	No : 401814
Tarih : 22.12.2011	
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.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 K. Atilla KÖKSAL BAŞKAN
	

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.09.2007

No : 400611

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

Metin GÜRAY

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan***İlkay ARIKAN**
GENEL SEKRETER*E. Nevzat Öztangut***E.Nevzat ÖZTANGUT**
BAŞKAN