

## 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 <sup>2</sup>
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	<b>176.278.000,-TL</b>	<b>98.518.000,-USD</b>	<b>1.124.800,-TL</b>	<b>628.600,-USD</b>

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**

<b>ŞİRKET ÜNVANI</b>	: Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esen İş Merkezi, No: 4, Kat: 1, Daire: 4, 34394 Mecidiyeköy – Şişli / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0212 266 33 55
<b>TESCİL SİCİL NO</b>	: 606938 / 554520
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 215.000,-TL
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri ile gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, gayrimenkullerle ilgili yatırım ve know-how sözleşmelerinin analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermektir.

**2.2. Müşteri Bilgileri**

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

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

Bu rapor, Doğu 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 değerlendirme 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 değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.

#### Pazar Kira Değeri:

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

### 3.2. Geçerlilik Koşulları

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı (kiracı ve kiralayan) makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı (veya 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:

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

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

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

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

**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 aynı 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 arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmaza ait 17.03.2005 tarih ve 1269-R/260741 sayılı avan projesi, 22.04.2005 tarih ve 2344-R/267452 sayılı mimari projesi, 01.02.2006 tarih ve 442-R/307681 sayılı mimari projesi, 23.12.2008 tarih ve 8587-R/461786 sayılı mimari projesi ve 29.09.2010 tarih ve 6272-R/1261194 sayılı mimari projesi bulunmaktadır.
- 22.04.2005 tarih ve 2344-R/267452 sayılı mimari projesine istinaden düzenlenen 57.492 m<sup>2</sup> alanlı (mağaza-servis ve otoshoooroom) 22.04.2005 tarih ve 1-28 no'lu yapı ruhsatı mevcuttur.
- 01.02.2006 tarih ve 442-R/307681 sayılı mimari projesine istinaden düzenlenen ve 22.04.2005 tarih ve 1-28 no'lu yapı ruhsatının ilavesi olan 5.710 m<sup>2</sup> alanlı (otopark) 22.06.2006 tarih ve 1/49 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- 22.04.2005 tarih ve 1-28 no'lu yapı ruhsatı ile 22.06.2006 tarih ve 1/49 sayılı ilave alan için düzenlenmiş yapı ruhsatının toplam alanı olan 63.202 m<sup>2</sup> için tanzim edilmiş 26.04.2007 tarih ve 07/2855-371317 no'lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belgede yapı sınıfı 4, yapı grubu ise A'dır.
- 26.04.2007 tarih ve 07/2855-371317 no'lu yapı kullanma izin belgesi bulunan binada yapılan dahili tadilat için 23.12.2008 tarih ve 8587-R/461786 sayılı mimari proje düzenlenmiş ve bu projeye istinaden 16.01.2009 tarih ve 1/10 sayılı tadilat yapı ruhsatı tanzim edilmiştir.
- Daha sonra bina içerisinde yapılan ikinci dahili tadilat için 29.09.2010 tarih ve 6272-R/1261194 sayılı mimari proje düzenlenmiş ve bu projeye istinaden 27.10.2010 tarih ve 2/93 sayılı tadilat yapı ruhsatı tanzim edilmiştir.
- Son olarak 27.10.2010 tarih ve 2/93 sayılı tadilat yapı ruhsatındaki yapı müteahhidi "Korkut Ersözoğlu – Delta İnşaat" firmasının "Midek Mingü Mimari İç Mimari Dekorasyon Tic. A.Ş." firması olarak değiştirilmesine istinaden 16.09.2011 tarih ve 06/1-49 sayılı yapı ruhsatı düzenlenmiştir.

- 26.04.2007 tarih ve 07/2855-371317 no'lu yapı kullanma izin belgesinden sonra yapılan tadilatlar; binanın içerisinde yapılan kullanım fonksiyonu değişikliği için yapılmış tadilatlar olup, binanın toplam alanı olan 63.202 m<sup>2</sup>'de alan büyümesi veya azalması olmamıştır.
- **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 değerlendirme 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 Doğu 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 konumlanmıştır. Parsel içerisinde açık otopark imkanı bulunmaktadır.

Sol bitişiğinde eski İstanbul Çorap Fabrikası arsası üzerine inşa edilmekte olan 42 Maslak Projesi, sağ ve arka cephesinde Atatürk Oto Sanayi Sitesi, karşısında Nazmi Akbacı 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**

<b>YAPI TARZI</b>	Betonarme karkas + çelik konstrüksiyon
<b>YAPI SINIFI</b>	IV - A
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık
<b>YAPININ YAŞI</b>	~ 6
<b>KAT ADEDİ</b>	5 katlı (3 bodrum + zemin + normal)
<b>ALAN DAĞILIMI</b>	Toplam inşaat alanı.....: 63.202 m <sup>2</sup> Toplam kiralanabilir alan.....: 47.398 m <sup>2</sup> Toplam kapalı otopark alanı.....: 13.000 m <sup>2</sup> Toplam açık otopark alanı.....: 9.000 m <sup>2</sup>
<b>YAPININ BÖLÜMLERİ</b>	Alışveriş merkezi üniteleri
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>TRAFO</b>	ABB marka 5 adet trafo (1 adet 2.500 kVA, 1 adet 1.600 kVA, 2 adet 800 kVA ve 1 adet 630 kVA kapasiteli)
<b>SU-KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	Teksan marka 5 adet jeneratör (2 adet 1.650 kVA, 2 adet 815 kVA ve 1 adet 600 kVA kapasiteli)
<b>ASANSÖR/YÜRÜYEN MERDİVEN</b>	3 adet müşteri, 4 adet yük asansörü ve 6 adet yürüyen merdiven mevcut
<b>SU DEPOSU</b>	4 adet betonarme su deposu mevcut (3 adet 120 ton ve 1 adet 220 ton kapasiteli)
<b>HİDRAFOR</b>	8 adet (DAF marka)
<b>ARITMA TESİSİ</b>	İçme suyu için klorlama ve yumuşatma sistemi mevcut
<b>DOĞALGAZ</b>	Mevcut
<b>SOĞUTMA/ISITMA</b>	20 adet Lennox marka değişiklik kapasiteli rooftop ve ofis havalandırması için VRV cihazı
<b>MERKEZİ SES YAYIN SİSTEMİ</b>	20 kanallı TV sistemi
<b>GÜVENLİK KAMERASI</b>	80 adet güvenlik kamerası mevcut
<b>GÜVENLİK ALARMI</b>	Mevcut
<b>GÜVENLİK ELEMANI</b>	Güvenlik elemanları mevcut
<b>YANGIN İHBAR SİSTEMİ</b>	Yangın alarmı, mağaza içlerinde ve ortak alanlarda duman detektörleri mevcut
<b>YANGIN SÖNDÜRME SİSTEMİ</b>	Mağaza içleri ve ortak alanlarda yangın dolapları, yangın tüpleri, sprinkler ve yangın hidrantları mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	5 adet betonarme yangın merdiveni holü
<b>PARK YERİ</b>	Mevcut (437 araç kapasiteli kapalı otopark, 351 araç kapasiteli açık otopark)
<b>DIŞ CEPHE</b>	Giydirme cephe
<b>PARATONER</b>	200 m. koruma çaplı aktif paratoner
<b>ÇATI</b>	Uzay kafes membran kaplama çelik konstrüksiyon çatı

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

### 5.3. Taşınmazın Genel Özellikleri

- Değerleme konusu gayrimenkul cins tahsisi yapılmış bir bina olup, 3 adet bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır.
- Doğu 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	Doğu GYM, Doğu Oto Pazarlama showroom ve servis
Zemin	Doğu Yayın Grubu, Doğu Oto Pazarlama showroom ve Migros
1. normal	Doğu Yayın Grubu, Doğu 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 acık ve enflasyonun kontrol edilmesi olmuştur. Cari acık ve enflasyonda göreceli gerileme sürmektedir. Cari acık 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 m<sup>2</sup>'dir. Bu açılan yeni AVM ile toplam AVM sayısı 291'e, toplam kiralanabilir stok alan ise 7.73 milyon m<sup>2</sup>'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 seyretilmektedir.

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. M<sup>2</sup> 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 kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik halini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir.

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 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 km<sup>2</sup>'dir.

Şişli İstanbul'un, Taksim kuzeyindeki bütün semtleri gibi, yeni bir yerleşmedir. Şehrin bu yöresinin 19. yüzyılın ortalarında bile henüz yerleşme bölgesi değildir. İlçenin en eski

mahallesi olan Tatavla'nın (Kurtuluş) 16. yüzyılda kurulduğu ileri sürülmektedir. 17. yüzyılda Taksim'den Pangaltı'ya doğru uzanan yolun iki yanında mezarlıklar; 18. yüzyılda ise Şişli ve Mecidiyeköy yörelerinde bağlar ve bostanlar yer almaktadır. Balmumcu Çiftlik Hümayunu Şişli'ye kadar uzanmaktadır.

1850'lerde bugünkü Şişli'nin yayıldığı alan geniş bir kırıklıktı. 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 m<sup>2</sup> brüt alana sahip, 1-2 pafta, 1 ada, 145 no'lu parsel, 14 Aralık 2010'da 3.250.000.000,-TL hasılat geliri üzerinden % 35,50 pay ile 1.153.750.000,-TL bedelle Akdeniz İnşaat A.Ş.'ye satılmıştır. Emsale konu parsel kısmen "Konut Alanı ve Emsal: 2,20 (193.900 m<sup>2</sup>)", kısmen "Ticaret Alanı ve Emsal: 2,50 (7.775 m<sup>2</sup>)", kısmen "Özel Kreş Alanı ve Emsal: 2,00 (2.500 m<sup>2</sup>)", kısmen "Özel Sağlık Alanı ve Emsal: 3,00 (4.730 m<sup>2</sup>)", kısmen "Sosyal Kültürel Tesis Alanı (2.981 m<sup>2</sup>) ve kısmen "İdari Tesis Alanı, Dini Tesis Alanı, İlköğretim Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı, Askeri Alan ve Yol (110.864 m<sup>2</sup>)" olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır. (Parsel üzerindeki gecekondular tarzındaki yapılar dikkate alınmaksızın net parsel m<sup>2</sup> satış fiyatı ~ 5.520,-TL)
- 2) İstanbul ili, Şişli ilçesi, Huzur Mahallesi'nde bulunan 46.000 m<sup>2</sup> 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" lejantına ve "Emsal (E): 3,00" yapılaşma hakkına sahiptir.  
(KDV dahil m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 5.760,-TL)
- 3) Taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde yer alan, Cendere Yolu üzerinde konumlu, 1/5000 nazım imar planında "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal: 1,20" yapılaşma hakkına sahip, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine tabi 11.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 15.000.000,-USD bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> 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" lejantına ve "Emsal: 1,20" yapılaşma hakkına sahip, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine tabi 6.850 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 6.850.000,-USD bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı 1.000,-USD)  
Sezi Gayrimenkul: 0212 361 13 64

- 5) İstanbul Mecidiyeköy'de bulunan toplam 6.842 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Turizm Tesis Alanı" lejantına ve "Emsal: 3,00 ve Hmax: Serbest" yapılaşma şartına sahip 9773 ada, 1 ve 2 no'lu parseller; 10 Mart 2011 tarihinde 260.000.000,-TL hasılat geliri üzerinden % 43 pay ile 111.800.000,-TL bedelle Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı & Nurol İnşaat Ticaret A.Ş. ortak girişimine satılmıştır. (Parseller üzerindeki yapılar dikkate alınmaksızın bir bütün halindeki m<sup>2</sup> satış fiyatı ~ 16.340,-TL)
- 6) İstanbul Mecidiyeköy'deki 34.640,43 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Ali Sami Yen Stadyumu arazisi, 19 Haziran 2010'da 1.025.555.000,-TL hasılat geliri üzerinden % 46,32 pay ile 475.000.000,-TL bedelle Aşçıoğlu İnşaat A.Ş.'ye satılmıştır. Emsale konu parsel kısmen "Turizm + Ticaret (TT) (~ 23.100 m<sup>2</sup>)", kısmen "Rekreasyon Alanı (A) (~ 10.500 m<sup>2</sup>)" ve kısmen "Park Alanı (B) (~ 1.040 m<sup>2</sup>)" olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır. "Turizm + Ticaret Alanı" yapılanma koşulları: "E: 2,50, TAKS: 0,40, Hmaks: Serbest" olup, inşaat alanı 34.640,43 m<sup>2</sup> üzerinden hesaplanacaktır. (Parsel üzerindeki Ali Sami Yen Stadyumu dikkate alınmaksızın arsa m<sup>2</sup> satış fiyatı ~ 13.710,-TL)

#### 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 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip tesisin kiralanabilir alanı 87.000 m<sup>2</sup>'dir. Alışveriş merkezi 528 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, 3.600 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık ortalama m<sup>2</sup> kira bedeli ~ 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 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip tesisin bünyesinde 179 adet dükkan, 9 adet sinema salonu, 3 adet spor merkezi, 2 adet restoran, 1 adet süper market ve 1 adet teras kafe olmak üzere topla 195 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 2.300 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık m<sup>2</sup> kira bedeli 150 ila 200,-USD, food-court alanlarının aylık m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip tesisin bünyesinde 136 adet mağaza, restoranlar, kafeler ve spor merkezi bulunmaktadır. 2.500 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık m<sup>2</sup> kira bedeli 100 ila 120,-USD, food-court alanlarının aylık m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip tesisin bünyesinde 246 adet mağaza bulunmaktadır. 1.500 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki büyük mağazaların ortalama aylık m<sup>2</sup> birim kira bedeli yaklaşık 30,-USD, mağazaların ortalama aylık m<sup>2</sup> birim kira bedeli 105,-USD, food-court alanlarının ortalama aylık m<sup>2</sup> birim kira bedeli ise 130,-USD mertebesindedir. Akmerkez G.Y.O. A.Ş.'nin hazırlanmış olduğu 31.12.2011 tarihli değerlendirme 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 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip tesisin bünyesinde 110 adet mağaza bulunmaktadır. 1.200 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki tüm mağazaların aylık m<sup>2</sup> kira bedeli 50 ila 200,-EURO mertebesindedir.

**6) Profilo Alışveriş Merkezi:**

İstanbul'un Şişli ilçesinin Mecidiyeköy semtinde yer alan bir alışveriş merkezidir. 1998 yılında hizmete girmiştir. Yaklaşık 40.800 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip tesisin bünyesinde 209 adet mağaza, 43 adet food-court mağazası, 7 adet sinema salonu ve spor merkezi bulunmaktadır. 1.300 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık m<sup>2</sup> kira bedeli 55 ila 70,-USD, food-court alanlarının aylık m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip tesisin bünyesinde 280 adet mağaza, 34 adet food-court mağazası, 14 adet restoran ve 12 adet sinema salonu bulunmaktadır. 2.500 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık m<sup>2</sup> kira bedeli 100 ila 125,-USD, food-court alanlarının aylık m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> birim kira fiyatının ortalama ~ 3,-USD, bodrum katlarında bulunan depoların m<sup>2</sup> birim kira fiyatının ortalama ~ 8,50 USD, 2. bodrum katta yer alan dükkanların m<sup>2</sup> birim kira fiyatının ortalama ~ 24,-USD, 1. bodrum katta yer alan oto servis alanları ve dükkanların m<sup>2</sup> birim kira fiyatının ortalama ~ 12,-USD, zemin katta yer alan dükkanların ve mağazaların m<sup>2</sup> birim kira fiyatının ortalama ~ 19,-USD ve 1. normal katta yer alan dükkanların m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 30,-USD/m<sup>2</sup> bedelle kiralıktır. Pazarlık payı mevcut olup, taşınmazın m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 125.000,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) ve asma (490 m<sup>2</sup>) katında bulunan toplam 1.751 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 18.700,-USD bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 45.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 28.620,-USD bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan depo aylık 5.000,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan depo aylık 15.000,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan depo aylık 30.000,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan depo aylık 15.000,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> 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 takdir eder. Genel olarak değerlendirme 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 değerlendirilmesi 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 m<sup>2</sup> birim aylık pazar kira değeri belirlenmiştir.

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

Taşınmazın katlara ve kullanım fonksiyonuna göre aylık pazar kira değerinin tespitinde; mevcut kira sözleşmeleri, bölgedeki depoların ve dükkanların kira değerleri 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 m<sup>2</sup> birim aylık pazar kira değerleri ve toplam aylık pazar kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KAT ADI	KULLANIM FONKSİYONU	KİRALABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	ORTALAMA M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR KİRA DEĞERİ (USD)	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
<b>Toplam Aylık Kira Değeri (USD)</b>				<b>628.645</b>
<b>Toplam Aylık Kira Değeri (TL)</b>				<b>~ 1.124.800</b>

**Not:** 25.12.2012 tarihi itibari 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 m<sup>2</sup> Kira Değeri İçin Yıllık Artış Oranı:** Tesisin son 3 yıllık kira bedellerine ve kira sözleşmelerindeki artış oranlarına göre tesisin aylık m<sup>2</sup> kira değeri için yıllık artış oranı % 3 olarak alınmıştır.
- **Doluluk Oranı:** Tesisin son 3 yıl içerisindeki doluluk oranı % 100 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 Doğu Center Maslak tesisinin pazar değeri ~ **176.278.000,-TL** (98.518.059,-USD) olarak hesaplanmıştır.

**Not:** 25.12.2012 tarihi itibari 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. Yaklaşımında 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> birim değeri hesaplanmıştır.

<b>EMSAL NO</b>	1
<b>ALANI</b>	Net 208.905 m <sup>2</sup>
<b>SATIŞ BEDELİ</b>	1.153.750.000,-TL
<b>M<sup>2</sup> SATIŞ BEDELİ</b>	~ 5.520,-TL
<b>AÇIKLAMA</b>	Rapora konu 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.
<b>EMSAL DEĞERİ</b>	~ <b>3.760,-TL</b> (5.520,-TL x % 90,90 x % 150 x % 50)

<b>EMSAL NO</b>	2
<b>ALANI</b>	Net 46.000 m <sup>2</sup>
<b>SATIŞ BEDELİ</b>	265.000.000,-TL
<b>M<sup>2</sup> SATIŞ BEDELİ</b>	~ 5.760,-TL
<b>AÇIKLAMA</b>	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 arttıracakları 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.
<b>EMSAL DEĞERİ</b>	~ <b>3.740,-TL</b> (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 m<sup>2</sup> birim değeri için **3.750,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

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

31.264,85 m<sup>2</sup> x 3.750,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  **117.245.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binanın 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.

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

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

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

Buna göre rapor konusu taşınmazın aylık pazar kira değeri için **1.124.800,-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
<b>TL</b>	1.124.800	1.327.264	176.278.000	208.008.040
<b>USD</b>	~ 628.600	741.800	~ 98.518.000	~ 116.251.000

25.12.2012 tarihi itibari 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)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Operasyonel Varsayımlar												
Kiraya Esas Alan (m <sup>2</sup> )	47.398											
Aylık Kira Geliri (USD)	628.645											
Aylık m <sup>2</sup> 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%	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%											
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%										
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 itibarı ile Toplam Değer (USD)											98.518.059	
25/12/2012 itibarı ile Toplam Değer (TL)											176.278.000	
25/12/2012 Tarihi İtibarıyla TCMB Döviz Alış 1,-USD = 1,7893 TL dir.												

## Taşınmazın Uydudan Görünüşleri



**Taşınmazın Yakın Çevresinin Görünüşleri**





**Taşınmazın Görünüşleri**







## Tapu Sureti

İli	STANBUL	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	ŞİŞLİ						
Mahallesi	LAYAZAĞA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00	2		1	131	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
							3.264.85 m <sup>2</sup>
Niteliği	KARGIR İŞYERİ						
Sınır	Planındadır Zemin Sistem No : 24676641						
Edinme Sebebi	Tanımanı DOĞUŞ-GE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Üryan Değişikliği işleminde.						
Sahibi	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yayın No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	8103	25	2459		10/05/2011	Cilt No.	
Sahife No.	<p>Siciline Uygundur.</p> <p>Mustafa UŞAĞ</p> <p>Şişli Yekilli Müdür Yardımcısı</p> 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Müktefiyyet beyanname ile beraber için tapu K0022 ile müzahal olmalıdır. ** İçişleri Bakanlığı tarafından adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>							
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Stok No 129							

## Takyidat Yazısı

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

## TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/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 KİŞİLİĞE SAHİP ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNEMEYEBCEKLERİ 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	Tuzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 10/05/2011 - 8003-	--

Raporlanılan Şişli Köyü Şişli Mah. LAYAZAĞA Mah. 25/2459 Sayılı Ada/Parsel Taşınmazın Kaydına İyileştirilmiştir.  
10/05/2011



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

24.11.2009 günü İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına ayne / taahhüt edilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

İLÇE

SİSK	İpotek	Amalgam	Mahalle
2	Pafta	1 Ada	131
Pansiyon nit İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına 17.11.2009 Tarihinde 2352 Sayılı Kararıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli planlar.			
Plan Çizen	T. Mehmet Kaya		
Sef	Gülseren Yaşar		
Md./Mv.	Halit Başol		
Mühür	Engin Yeter		

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi  
17/11/2009 tarihinde 2352 sayılı karar  
ile ayne / taahhüt edilmiştir. Ölçek 1/5000'dir.

SERFER KOCARAS  
Mühür  
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı





## 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)

Ruhsat Takip **1021506**

**YAPILAMA RAPORU**

1. Proje no <b>ŞİŞLİ BELEDİYE MÜHÜRÜ ŞİŞLİ İZİN BELGESİ ŞİŞLİ</b>		2. Rüşdetin yazılı adresi <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Yıkılma değişikliği <input type="checkbox"/> Fesahatlik <input type="checkbox"/> İzinsiz duran <input type="checkbox"/> Bazıca duran <input type="checkbox"/> Yenibina <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		3. Rüşdetin yazılı adresi <b>22</b>		4. Rüşdetin yazılı adresi <b>2005</b>			
5. Parsel no <b>2</b>		6. Ada no <b>1</b>		7. Parsel no <b>131</b>					
8. İmar planı onay tarihi <b>6.1.1993</b>		9. Projesiyle ilgili onay tarihi		10. İmar durumu tarihi ve no. <b>22.4.05/2273</b>					
11. Parselin kullanım amacı ve alanı (m <sup>2</sup> )		12. Topar tesisat bilgisi verilen kuruluş <b>Şişli Tapu Mg.</b>		13. Tapu tesisat bilgisi tarihi ve no. <b>21.4.05/4505</b>					
14. Zemin etütü onay tarihi		15. QED raporu onay tarihi		16. Planlanan inşaat başlama tarihi		17. Planlanan inşaat bitiş tarihi			
18. Adı soyadı - Ünvanı <b>GAHA Mİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>		19. Adı soyadı - Ünvanı <b>Doğuş Yapı San. A.Ş.</b>		20. Adı soyadı - Ünvanı		21. Dub sicil no.			
22. Kuyum sicil no.		23. Bağımlı olacağı vergi dalı <b>Boğaziçi Kurumlar</b>		24. Vergi dairesi sicil no <b>309 003 1698</b>		25. Oda bilgisi no.			
26. Sigorta sicil no.		27. Sigorta tarihi ve no.		28. Mültehlilik kaime no.		29. Sigorta poli no.			
22. Adres		23. İmza		24. Adres <b>Ayazağa köy yolu 10-12 Ayazağa</b>		25. İmza			
42. Yüzey (Y) Alanının kullanım amacı <b>Mağaza-Servis Oto servom</b>		43. Dışta sayfa <b>9</b>		44. Yapı alanı (m <sup>2</sup> ) <b>57.492</b>		45. Bezem yapı sayısı <b>9</b>			
46. Yüzey (Y) Alanının kullanım amacı		47. Dışta sayfa		48. Yapı alanı (m <sup>2</sup> )		49. Bezem yapı sayısı			
50. Toplam boş veya bölünmüş sayfa		51. Toplam bölünmüş bölünmüş sayfa		52. Toplam boş alan (m <sup>2</sup> ) <b>57492</b>		53. Toplam inşaat alanı (m <sup>2</sup> )			
54. Yüzey (Y) Alanının kullanım amacı		55. Yüzey (Y) Alanının kullanım amacı		56. Yüzey (Y) Alanının kullanım amacı		57. Yüzey (Y) Alanının kullanım amacı			
58. Yüzey (Y) Alanının kullanım amacı		59. Yüzey (Y) Alanının kullanım amacı		60. Yüzey (Y) Alanının kullanım amacı		61. Yüzey (Y) Alanının kullanım amacı			
54.1 m <sup>2</sup> alanı (Bin TL.)		54.2 m <sup>2</sup> alanı (Bin TL.)		54.3 m <sup>2</sup> alanı (Bin TL.)		54.4 m <sup>2</sup> alanı (Bin TL.)			
Toplam <b>9</b>		<b>57.492</b>		<b>406 YTL</b>					
<b>YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER</b>									
65. ISITMA SİSTEMİ		66. TESİSATLAR		67. ORTAK KULLANIM ALANLARI		68. YAPIM SİSTEMLERİ			
<input type="checkbox"/> Üstten inenli kaloriferli <input type="checkbox"/> Diğer ısıtıcılar <input checked="" type="checkbox"/> İklimlendirme <input type="checkbox"/> Doğalgazlı sobalı <input type="checkbox"/> Diğer		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın teçhizatı <input checked="" type="checkbox"/> Havalandırma tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fesahatlik <input type="checkbox"/> Arıtma		<input type="checkbox"/> Kışın ısıtıcı <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Otak depo <input type="checkbox"/> Kapalı otopark <input checked="" type="checkbox"/> Bakıcı kulübü <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input checked="" type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şişli suyu		<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> Briket (Keramik) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Taşol kalıp <input type="checkbox"/> Yalıtım döşeme <input type="checkbox"/> Karpetli <input type="checkbox"/> Paralellik		<input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kırpık <input type="checkbox"/> Gıbeton	
69. YAKIT CİSİ		69. SİCAK SU		70. YAKIT CİSİ		71. KULLANILAN MALZEME			
<input type="checkbox"/> Hani yakıt <input type="checkbox"/> Odun <input type="checkbox"/> Fuel oil <input type="checkbox"/> Termal <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüşdet <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		Termal Şekil: <input type="checkbox"/> Termal tank <input type="checkbox"/> Boru tank <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Otomatik sobalı <input type="checkbox"/> Müşterek <input type="checkbox"/> Diğer		Yakıt cinsi: <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Hani yakıt <input type="checkbox"/> Termal		72. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak döş. <input type="checkbox"/> Marmer döşeme <input type="checkbox"/> Asmeten <input type="checkbox"/> Ahşap			
<b>YAPI PROJELERİ</b>									
73. Onay Tarihi:		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.		76. Rüşdet no.			
Mimar: <b>2273 22.4.05</b>		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.		76. Rüşdet no.			
Statik: <b>2273 22.4.05</b>		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.		76. Rüşdet no.			
Elektrik: <b>30 22.4.05</b>		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.		76. Rüşdet no.			
Mekanik tesisat: <b>30 22.4.05</b>		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.		76. Rüşdet no.			
PROJE MÜBELLİFLERİNİN		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.		76. Rüşdet no.			
		<b>Cedallittin ÇAVUŞOĞLU</b>		10711		Sinanpaşa 1g mülk. R 3 314 B.taş			
		<b>Nazif YÖNER</b>		4538		Bayar Ç sitema planı sk. 9/3			
		<b>Yılmaz ÖZRALI</b>		4538		Ağa çarşısı sk. 1/1			
		<b>Rüçay YILDIZ</b>		20528		Alınışat Işları kahraman sok. 2/5			
		<b>Ali DİLLİ</b>		576		Evcimen oto san. 14. Bl. Bsenyur			

80. Sayfa: 10/10  
81. Sayfa: 10/10  
82. Sayfa: 10/10  
83. Sayfa: 10/10  
84. Sayfa: 10/10  
85. Sayfa: 10/10

YAPIL NETİMİ						
80. Adı sayacı	81. Oda no/1. kat	82. Büro no/1. kat	83. Oda belge no.	84. Adresi	85. İnce	
Köy						
Şehir						
Elektrik						
Mekanik tesisler						
<b>YAPI DENETİM KURULUŞU</b>						
86. Kuruluş Adı	87. Yetkilinin adı sayacı	88. Sınıf	89. İnce belge no.	90. Adres	91. İnce	
<b>RUHSATLA İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER</b>					96. Dolgu miktarı (m <sup>2</sup> )	
92. BELGELİ ZAMİYETİ	93. Malbuz Tutarı	94. Malbuz no.	95. Tutar (Bn TL)	97. Karı miktarı (m <sup>2</sup> )		
Yükümlülük No	22.4.2005	05/562	426.039 YTL			
Bina Tutarı (m <sup>2</sup> )	23.4.2005	2394681	1.238.568.111			
Ölçüm birimi				98. Kullanılmayan alan miktarı (m <sup>2</sup> )		
Dava				99. Kullanılmayan alanın dökümanı yer		
Diğerler						
3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje memleketinin, fennî inşaatların ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar Ruhsatı kapsamında beirlenen sorumlulardır ve işlemler sırasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan diğer işlemlerle ilgili olarak başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzininin verildiği tarihten itibaren bina tarihli olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar için, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsatı hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.						
100. Denetim tarih ad sayacı, uzman, inzar, tarih	105. Denetim ad sayacı, uzman, inzar, tarih	108. Dışarıdan ad sayacı, uzman, inzar, tarih, miktarı			109. Dışarıdan ad sayacı, uzman, inzar, tarih, miktarı	
22.04.2005	22.04.2005	22.04.2005			22.04.2005	
100. Başlangıç tarihi inşaat malzemesi kontrol eden teknik görevli ad sayacı, uzman, inzar						
<b>VİZELER</b>						
106. VİZE ADI	105. Kontrol Tarih	107. Fennî Mesleklerin Ad sayacı, inzar	108. Teknik Eleman Ad sayacı, inzar	109. Kontrol Edenin Ad sayacı, inzar	110. Çizimlerin Ad sayacı, inzar	
Toprak						
Zemin uygulama						
Bodrum						
Sübsolan						
Kat						
Çatı						
Su giderimi						
Su yalıtımı						
Kanalizasyon/ Fesatçılık						
Mekanik tesisler						
Elektrik /Balgün Tesisler						
111. Diğer Elemanlar						

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No:			
1. Ruhsat alanın adı <b>ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İSTANBUL ŞİŞLİ</b>	2. Ruhsatın veriliş tarihi <b>27 Mart 2006</b>	3. Ruhsatın yapı tarihi <b>1149</b>	4. Ruhsat no		
5. Fatura no <b>2</b>	6. Ada no <b>1</b>	7. Parsel no <b>131</b>			
8. İnşaat başlangıç tarihi	9. Parçeleşme planı onay tarihi	10. İmar durumu tarihi ve no <b>22.4.05/2273</b>			
11. Parselin kullanım amacı ve alanı (m <sup>2</sup> )	12. Tapu tescil belgesi veren kurum <b>Şişli Tapu Md.</b>	13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no <b>21.4.05/4505</b>			
14. Zemin etütü onay tarihi	15. ÇED raporu onay tarihi	16. Harfataın inşaat başlama tarihi	17. Planlanan inşaat bitirme tarihi		
18. Zemin etütü onay tarihi	19. ÇED raporu onay tarihi	20. Harfataın inşaat başlama tarihi	21. Planlanan inşaat bitirme tarihi		
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
22. Adı soyadı, ünvanı <b>GARANTİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>	23. Adı soyadı, ünvanı <b>Doğuş Yapı San. A.Ş.</b>	24. Hukuki durumu	25. Adı soyadı, ünvanı	26. Oda sicil no.	
27. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>373764</b>	28. Bağılı olduğu vergi dairesi <b>Boğaziçi Kurumlar</b>	29. Vergi dairesi sicil no. <b>309 003 1698</b>	30. Büro sicil no.	31. Oda belge no.	
32. Vergi dairesi sicil no.	33. Sigorta sicil no.	34. Mühür tarihi ve no.	35. Sigorta sicil no.	36. Sözcü tarihi ve no.	
37. Adres	38. İmza <b>Ayazağa K8yyolu 10-12 Ayazağa</b>	39. Adres	40. İmza	41. Adres	42. İmza
43. Yapının inşaatının kullanım amacı <b>Otopark</b>	44. Üstü alanı (m <sup>2</sup> ) <b>5710</b>	45. Benzer yapı sayısı	46. Toplam yapı sayısı	47. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )	48. Toplam taban alanı
49. Yapının yalıtım alanı (m <sup>2</sup> )	50. Yapının yalıtım alanı (m <sup>2</sup> )	51. Yapının yalıtım alanı (m <sup>2</sup> )	52. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )	53. Yapının toplam kat	54. İmar kat sayısı
55. Yapının yalıtım alanı (m <sup>2</sup> )	56. İmar kat sayısı	57. Yapının yüksekliği (m)	58. İmar kat yüksekliği (m)	59. Yapının sınıh	60. Yapının grubu
61. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (Bn TL.)	62. Yapının inşaat maliyeti (Bn TL.)	63. Yapının arsa değeri (Bn TL.)	64. Arsa değeri yapının maliyeti (Bn TL.)		
Toplam	5710				
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
65. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Kırma	67. TESİSATLAR <input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Kablo televizyon <input type="checkbox"/> Foseptik <input type="checkbox"/> Arıtma	68. SIKAK SU Temin şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şifon <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müsterek	69. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Köprü <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapı bahçesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu açığı <input type="checkbox"/> Şehir suyu	70. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> Beton (Korke) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yivli döşeme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Halat paneli <input type="checkbox"/> Taç <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Çatı beton <input type="checkbox"/> Plak kırık <input type="checkbox"/> Marlar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap
72. YAKIT CİNSİ <input type="checkbox"/> Kat yakıtı <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-öl <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik	73. YAKIT CİNSİ <input type="checkbox"/> Kat yakıtı <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-öl <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik	74. Adı soyadı <b>Nazif YÖNER</b>	75. Oda sicil no. <b>26778</b>	76. İmar sicil no. <b>34/34</b>	77. Oda belge no. <b>5281 0532</b>
78. Adresi <b>Kozyatağı S1 tmapın sok. 9/3 K.köy Aga cıracı sok. 5/1 Şişli/İstanbul</b>	79. İmza <b>Sümer mah. 8.sok. 54/8 Z.burnu</b>				
80. Adı soyadı <b>Gevat TANRIÖVER</b>	81. Oda sicil no. <b>5281</b>	82. İmar sicil no. <b>0532</b>	83. Oda belge no.	84. Adresi	85. İmza
86. Adı soyadı	87. Oda sicil no.	88. İmar sicil no.	89. Oda belge no.	90. Adresi	91. İmza
89. Adı soyadı	90. Oda sicil no.	91. İmar sicil no.	92. Oda belge no.	93. Adresi	94. İmza
95. Adı soyadı	96. Oda sicil no.	97. İmar sicil no.	98. Oda belge no.	99. Adresi	100. İmza

BİLGİ FORM MATBAACILIK 0 216 613 11 11 - 01 286 112 Sayılı Kanun Üzerine Düzenlenmiştir. (TS. 8737)

YAPI DENETİMİ					
80. Adı soyadı	81. Dış adı no	82. İskele no	83. Oca belge no	84. Adres	85. Yüzey
Mimar					
Sabit					
Ekim					
Makamı					
YAPI DENETİM KURULUŞU					
86. Kuruluş adı	87. Yürürlük adı	88. Sıra	89. İskan belge no	90. Adres	91. Yüzey
RUHSATLA İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
92. GELİRLERİN MAHİYETİ	93. Makbuz Tarihi	94. Makbuz no	95. Tutar (Bİ TL.)	96. Doğru mizan (m <sup>2</sup> )	97. Kâp mizan (m <sup>2</sup> )
Yatırım harcı					
Bina inşaat harcı					
Çökme bedeli					
Çatı					
Diğerler					
<b>TOPLAM</b>					
<p>3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mes'ulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından faaliyetname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELÇELİ 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 düzenlenmeden yapılar, kanunda belirlenen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileme Akisi takidinde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.</p>					
<p>100. Düzeylerin adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih</p> <p>Nuran ÖZDEN Mimar 21.06.2012</p> <p>101. Kontrol eden ad, soyadı, unvanı, imzası, tarih</p> <p>ALIRZAL İSMAOĞLU Mühür 21.06.2012</p> <p>102. Kontrol eden ad, soyadı, unvanı, imzası, tarih</p> <p>SEMA KURUSANER Mühür 21.06.2012</p> <p>103. Kontrol eden ad, soyadı, unvanı, imzası, tarih</p> <p>Z. ÖZDEMİR Mühür 21.06.2012</p> <p>104. Kontrol eden ad, soyadı, unvanı, imzası, tarih</p> <p>OSMAN ASLAN Teknik Sorumluluğu Yrd.</p>					
<p>105. YÖZEAĐI</p> <p>106. Kontrol Tarih</p> <p>107. Fenni Mes'ulün Adı soyadı, imzası</p> <p>108. Teknik Elemanın Adı soyadı, imzası</p> <p>109. Kontrol eden Adı soyadı, imzası</p> <p>110. Düzeylerin Adı soyadı, imzası</p>					
Toprak					
Zemin aykırılığı					
Temel					
Sodur					
Subansan					
Kat					
Çatı					
Se yalıtımı					
Isı yalıtımı					
Karalkesim/ Fosforik					
Mekanik tesisat					
Elektrik / Isıtma Tesisat					
111. Diğer Hususlar					



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No: 151504	
1. Bölge: Şişli İlçe: Şişli		4. Bölge no: 26.4.07	
2. Bölge: Şişli İlçe: Şişli		5. Bölge no: 07/2055-371317	
3. Bölge: Şişli İlçe: Şişli		6. Parça no: 2	
7. Adı no: 1		8. Fovaz no: 131	
9. İnşaat başlangıç tarihi: 22.4.05/2273		12. Purcell kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ):	
10. Parçeleasyon planı onay tarihi: 22.4.05/2273		15. Tapu tasit belgesi varken kullanma: Şişli Tapu Md. 21.4.05/4905	
11. İnşaat durumu tarihi ve no: 22.4.05/2273		16. Tapu tasit belgesi no. ve tarihi: 21.4.05/4905	
13. Şeharset verileme tarihi: 22.4.05/1-29		20. Yeminli mühür tarihi: 22.6.06/1-49	
17. Yasa tahsisatı tarihi ve no: 22.4.05/1-29		21. Purcell takip no:	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
22. Adı soyadı, ünvanı: Garanti Yatırım Ort. A.Ş.		27. Adı soyadı, ünvanı: Doguş Yapı S.A.Ş.	
23. Adres: Garanti Yatırım Ort. A.Ş.		28. Etiler durumu: ÖRNEKTİR	
24. Vergi dairesi adı ve no:		29. Kurum adları: Beğavici Kurumlar	
25. Adres: 26. İmza: 35. Adres: Ayazağa köyü yolu 10-12 Ayazağa		30. Başlı kuruluş ve sig. no: 309 003 1698	
31. Vergi dairesi adı ve no:		32. Şişli no: 33. Sözleşme tarihi ve no:	
34. Mülkiyet no, kano no:		36. Adres: 44. İmza:	
45. Yapının kullanılma amacı: Mağaza+Market Otomobil showroom		46. Değer sayısı: 9	
47. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 63.202		48. Döner yapı sayısı: 8	
49. Toplam yapı sayısı: 9		50. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> ): 63.202	
51. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ):		52. Yapının yüksekliği (m): H=15.80	
53. Yapanın yapı katı sayı: 3		54. Toplam yapı yüksekliği (m): 406 YTL	
55. Yapanın yapı katı sayı: 2		56. Yapanın yapı katı sayı: 5	
57. Yapanın yapı katı sayı: 4		58. Yapanın yapı katı sayı: A	
59. Yapanın yapı katı sayı: 4		60. Yapanın yapı katı sayı: A	
61. Yapanın yapı katı sayı: 4		62. Yapanın yapı katı sayı: A	
63. Yapanın yapı katı sayı: 4		64. Yapanın yapı katı sayı: A	
65. Yapanın yapı katı sayı: 4		66. Yapanın yapı katı sayı: A	
67. Yapanın yapı katı sayı: 4		68. Yapanın yapı katı sayı: A	
YAPININ İLGİLİ ÖZELLİKLERİ			
69. İSİTME SİSTEMİ		70. TESİSATLAR	
71. SİRCAK BÜ		72. DİTİM KULLANIM ALANLARI	
73. YAPIM SİSTEMLERİ		74. KULLANILAN MALZEME	
75. DÖŞEME		76. YAPININ İZİN BELGESİNİN	
77. ÜNİVERSİTE		78. DARE SAYISI	
79. DARE ADI		80. BİRİMİN YÜRÜTÜCÜSÜ	
81. DARE ADI		82. DARE ADI	
83. DARE ADI		84. DARE ADI	
85. DARE ADI		86. DARE ADI	
87. DARE ADI		88. DARE ADI	
89. DARE ADI		90. DARE ADI	
91. DARE ADI		92. DARE ADI	
93. DARE ADI		94. DARE ADI	
95. DARE ADI		96. DARE ADI	
97. DARE ADI		98. DARE ADI	
99. DARE ADI		100. DARE ADI	

BELGE FORMU MATEBAALIK 0318-M11915-11-01/961 (75/10779)

## 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

49

TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI DENETİMİ						
	81. Adı soyadı	82. Tiba sicil no	83. Büro sicil no	84. Daire belge no	85. Adres	86. İmza
Mimar						
Statik						
Elektrik						
Mekanik tesisat						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
87. Kuruluşun adı	88. Yetkilinin adı soyadı	89. Sığı	90. İşin belge no	91. Adres	92. İmza	
MİMAR PROJE MÜELLİFİ						
93. Adı soyadı	94. Daire belge no	95. Daire sicil no	96. Büro sicil no	97. Adres	98. İmza	
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	99. Mühür No 75.002.40	100. Mühür Tarihi 9.3.2007	101. Mühür Numarası 2676037			
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN YERGİLER						
102. Düzenleyen vergi dairesi	103. Ödül	104. Tarih	105. Numarası	106. Daire ismi		
Uşak	Yazı	21.3.2007	43			
Uşak	"	16.3.2007	24-3021			
Uşak	"	12.3.2007	995			
Uşak	"	4.4.2007	46257			
Uşak	"	12.4.2007	6622			
Uşak	"	12.4.2007	611			
107. Diğer hususlar	107. Diğer hususlar : Her yap. 191.1.Ş. " 13.4.2007 5372					
<p>3. Odunluk kat : 5 nolu market deposu- Otopark  2. Odunluk kat : 5 nolu market deposu-Salınak- Otopark  1. Odunluk kat : Oto servis- 3 adet mağaza- 10 lar  Zemin kat : 5 nolu market- 2 adet mağaza-Otoşoförler- 10 lar  Zemin kat : 2 adet mağaza olmaksızın 9 Odunluk adet  bağlıdır.</p> <p>05/2344-267452 +06/442-307601 sayılı projeler</p>						
<p>Yapı sahibinin 25.3.06 Gönüllü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile ilgili içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISIMLI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının sınırlarını kapsayan inceleme, İmar Kararına, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında ten ve sağlık bakımından sakınca görülmüştüğü tespit edilmiş, ilgili yerlerde imzaları alınarak, 3104 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında 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 ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.</p>						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
108. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	109. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	110. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	111. Belgeleri tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih			
ALİ RIZA EYÜDOĞAN İmza	ZAFER ZEREN İmza	OSMAN ASLAN İmza	NAZAN KANDEMİR İmza			
ALİ RIZA EYÜDOĞAN İmza	ZAFER ZEREN İmza	OSMAN ASLAN İmza	NAZAN KANDEMİR İmza			



Yapı Denetimi					
96. Adres	97. TC kimlik no	98. Oda ve kurum bilgisi no	99. Adres	100. İlgili	
FENNİ MÜSULUK					
Yapı Denetim Kuruluşu					
101. Kuruluş adı	102. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	103. İşgüç no	104. Adres	105. İlgili	
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler					
106. Gelir Türü	107. Miktar Tutar	108. Mükellef no	109. Tutar (TL)		
1. Yıkım harcı					
2. Başlangıç harcı					
3. Çıkartma harcı					
4. Oda					
5. Diğer					
6. TOPLAM					
Toprak Bilgileri					
111. Doğru mülk no	112. Yapı mülk no				
113. Kullanılabilir alan (m <sup>2</sup> )					
114. Kullanılabilir kapalı alan (m <sup>2</sup> )					
1194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje muhteliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlusunun imzaları alınarak <b>YAPI RUHSATI</b> verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirtilen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapıyı inşaatında, Türk Standartlarına uygunluğu yönündeki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaatı başlatılıp, bitirilmesi <b>ZORUNLUDUR</b> . Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunla belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
115. Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası	116. Kontrol eden teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	117. Başlatılan adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mülkiyet	118. Onay kağıdı		
	F. SEMA WURUSANER 1281443128 Büro Sorumlusu	Z. GÖR ÖZDEMİR 4896127832 İmar ve Şehircilik Müdürü	Deniz S. ASLAN 83200727872 Belediye Başkanı A. Tek. İşler Sorumlusu		
Bağlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	122. İnşaatı başlatma tarihi		
			...../...../20.....		
Vizeler					
123. Vizeli	124. Kontrol tarihi	125. Fenni mesulünün adı soyadı, imzası	126. Teknik elemanın adı soyadı, imzası	127. Kontrol edenin adı soyadı, imzası	128. Onaylayanın adı soyadı, imzası
1. Kontrol	...../...../20.....				
2. Şantiye şefinin	...../...../20.....				
3. Teknik	...../...../20.....				
4. Başlatılan	...../...../20.....				
5. Süzme	...../...../20.....				
6. Ke	...../...../20.....				
7. Çatı	...../...../20.....				
8. Süzme	...../...../20.....				
9. Süzme	...../...../20.....				
10. Kontrolörün / Fotoğraf	...../...../20.....				
11. Mükellef temsil	...../...../20.....				
12. Teknik / Şantiye Temsil	...../...../20.....				
129. Diğer Hususlar					

YAPI RUHSATI															
1. Ruhsat veren kurum <b>ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI</b>				6. Ruhsatın verildiği tarih <input type="checkbox"/> 1. Yarı yıl <input type="checkbox"/> 2. Yarı yıl <input type="checkbox"/> 3. Yarı yıl <input type="checkbox"/> 4. Yarı yıl <input type="checkbox"/> 5. Yarı yıl <input checked="" type="checkbox"/> 6. Yarı yıl <input type="checkbox"/> 7. Yarı yıl <input type="checkbox"/> 8. Yarı yıl <input type="checkbox"/> 9. Yarı yıl <input type="checkbox"/> 10. Yarı yıl				7. Ruhsatın onay tarihi <b>21 Ekim 2010</b>		10. Ruhsat no <b>2/93</b>		11. İş ruhsat tarihi <b>22.04.2006</b>		12. İş ruhsat no <b>1-49</b>	
2. Ruhsat verildiği yerin adı <b>İSTANBUL</b>				13. Ruhsatın verildiği yerin adı <b>ŞİŞLİ</b>				13. İmar planı onay tarihi <b>06.01.1993</b>		14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no		16. Zemin etki alanı onay tarihi	
3. Ruhsatın verildiği yerin adresi <b>AYAZAGA</b>				4. Ruhsatın verildiği yerin mahalli belediye adı <b>ŞİŞLİ</b>				17. Parselasyon planı onay tarihi <b>17.09.2004</b>		18. Parselin bulunduğu alan		19. Parselin alanı (m <sup>2</sup> ) <b>31264,85</b>		20. Parselin yolları (m)	
5. Ruhsatın verildiği yerin mahal sahibi <b>AHİ EVREN</b>				8. Ruhsatın verildiği yerin mahal sahibi <b>AHİ EVREN</b>				21. Tapu sicili belgesi veren kurum <b>ŞİŞLİ TAPU MÜD.</b>		22. Tapu sicili belgesi tarihi <b>27.03.2008</b>		23. Tapu sicili belgesi no <b>4746</b>		24. Ruhsatın yapıldığı yerin mahal sahibi	
3. Parça no <b>1</b>				4. Adres no <b>131</b>				5. Blok no				7. Bağlılık bölümü no			
Yapı Sahibinin 37. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no <b>DOĞUŞ-GE GAY.YAT.ORT.A.Ş.</b>				Yapı Müteahhidinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no <b>KORKUT ERSOZUĞLU-DELTA İNŞ.</b>				Şantiye Şefinin 45. Adı soyadı, unvanı <b>YÜCEL BAĞÇIVAN</b>							
25. Bağlı olduğu vergi dairesi adı <b>B.MÜKELLEFLER</b>				33. Oda sicil no <b>28/2862 TİC ODA FAA.</b>				34. Oda sicil durumu belge no <b>172 306 6944</b>				35. Oda sicil durumu belge no <b>63969-İNŞ.MÜH.</b>			
29. Vergi levhi no <b>6480081489</b>				30. Bağlı olduğu vergi dairesi adı <b>SEYMENLER</b>				36. Vergi kimlik no <b>172 306 6944</b>				38. Oda sicil durumu belge no <b>63969-İNŞ.MÜH.</b>			
30. Adres <b>ESKİ BÜYÜKDERE CAD.NO 14 K 19 PARK PLAZA MASLAK-İST</b>				31. İmza 				37. Sigorta poli. no				38. Sigorta poli. no			
41. Sicil esas adres <b>YUKARI DİKMEN MAH. 6.CADDE 3.SOK.NO 5-1 DİKMEN-ÇANKAYA</b>				42. İmza 				43. Adres <b>DENİZKÖŞKLER MAH. YOSUN SOK. NO 30 D 7 AVCILAR</b>				44. İmza 			
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler											
31. Kullanma amacına göre yapının bağlanmış bölümü ile ortak alanlar				32. Bağlılık bölüm sayısı				33. Yıkılabilir (m <sup>2</sup> )							
<b>STÜDYO VE OTOSHOVRUM</b>				<b>3</b>				<b>8817</b>							
34. Benzer yapı sayısı				35. Yapıda bağlanmış bölün sayısı				36. Yapıda korut beini (daire)							
<b>1</b>				<b>3</b>				<b>1</b>							
38. Toplam yapı sayısı				39. Toplam bağlanmış bölün				40. Toplam korut beini (daire)							
<b>1</b>				<b>3</b>				<b>1</b>							
41. Yapının yer katı, adı kat sayısı				42. Yapının yer katı, adı kat sayısı				43. Yapının toplam kat sayısı							
<b>2</b>				<b>2</b>				<b>4</b>							
44. Yapının yer katı, adı kat sayısı (m)				45. Yapının yer katı, adı kat sayısı (m)				46. Yapının toplam yüksekliği (m)							
<b>H=11,80</b>				<b>H=11,80</b>				<b>H=11,80</b>							
72. Yapının alanı				73. Yapının grubu				74. 1. NF malîyet (YTL)							
<b>3</b>				<b>3</b>				<b>8817</b>							
Yapının Teknik Özellikleri															
75. Isıtma Sistemi				76. Tesisatlar				77. Otak Kullanım Alanları							
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma sistemi <input type="checkbox"/> 2. Yerel ısıtma sistemi <input type="checkbox"/> 3. Kızıl ısıtma sistemi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz ısıtma sistemi <input type="checkbox"/> 6. Kırım				<input type="checkbox"/> 1. Antrasit <input type="checkbox"/> 2. Baz katmanlı <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> 5. Hava ısıtma sistemi <input checked="" type="checkbox"/> 6. Petrol <input checked="" type="checkbox"/> 7. Termik su <input checked="" type="checkbox"/> 8. Hidrolik <input checked="" type="checkbox"/> 9. Antrasit <input checked="" type="checkbox"/> 10. Paralel <input checked="" type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Döngü kaldırıcı <input type="checkbox"/> 3. Açık depo <input checked="" type="checkbox"/> 4. Kapalı depo <input type="checkbox"/> 5. Kapalı depo <input type="checkbox"/> 6. Kırım <input checked="" type="checkbox"/> 7. Çatı depo <input checked="" type="checkbox"/> 8. Güneş <input checked="" type="checkbox"/> 9. Su deposu <input checked="" type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.							
78. Isıtma Amacı Kullanılan Yalıtım Cinsi				79. Soğuk Su Temin Sistemi				80. Yapının Yapıya Göre Özellikleri							
<input type="checkbox"/> 1. Kaba yalıtım <input type="checkbox"/> 2. Fıstık-öl <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Çizim <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1. Termal <input checked="" type="checkbox"/> 2. Soğuk su <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Çizim <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				<input checked="" type="checkbox"/> 11. Betonarme <input type="checkbox"/> 12. Ançip <input type="checkbox"/> 13. Çelik <input type="checkbox"/> 14. Yalıtım (kapı) <input type="checkbox"/> 15. Prefabrik <input type="checkbox"/> 16. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 17. Çelik							
81. Soğuk Su Temin Sistemi				82. Soğuk Su Yalıtım Cinsi				83. Döner Doğru Maddeler Cinsi							
<input type="checkbox"/> 1. Termal <input checked="" type="checkbox"/> 2. Soğuk su <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Çizim <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1. Termal <input checked="" type="checkbox"/> 2. Soğuk su <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Çizim <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğu <input type="checkbox"/> 3. Taç <input type="checkbox"/> 4. Ançip <input type="checkbox"/> 5. Keçili <input type="checkbox"/> 6. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hattı panel <input type="checkbox"/> 9. Hızır yapı elemanları <input type="checkbox"/> 10.							
84. İçme Suyu				85. İçme Suyu				86. İçme Suyu							
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Şebeke suyu <input type="checkbox"/> 2. İçme suyu <input type="checkbox"/> 3. İçme suyu <input type="checkbox"/> 4. İçme suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Karakazancın <input type="checkbox"/> 2. Fosforik				<input type="checkbox"/> 1. İçme suyu <input type="checkbox"/> 2. İçme suyu <input type="checkbox"/> 3. İçme suyu <input type="checkbox"/> 4. İçme suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Karakazancın <input type="checkbox"/> 2. Fosforik				<input type="checkbox"/> 1. İçme suyu <input type="checkbox"/> 2. İçme suyu <input type="checkbox"/> 3. İçme suyu <input type="checkbox"/> 4. İçme suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Karakazancın <input type="checkbox"/> 2. Fosforik							
Yapı Projeleri															
30. Onay tarihi <b>29.09.2010/6272</b>				31. Adı soyadı <b>CELALETTİN ÇAVUŞOĞLU</b>				32. TC kimlik no <b>62599202500</b>				33. Oda sicil durumu belge no			
34. Adres <b>TEŞVİKİYE MAH. M.BAYIRI S 38 ŞİŞLİ</b>				35. İmza 				36. Adres <b>G.SUYU AĞAÇIRAĞI S.5-1 TAKSİM</b>				37. İmza 			
38. Adres <b>RECEP YILDIZ</b>				39. TC kimlik no <b>37948634004</b>				40. Adres <b>A.TARRAN C. KAHRAMAN S. 2-5 K.KÖY</b>				41. İmza 			

Yapı Denetimi					
Adı Soyadı	TC Kimlik No	Ofis Adı / Durum Belge No	Ahşak	İmza	
SEDAT UĞUR RAKUNT					
SELAMI KIVILCIM					
ERKAN FIDANCI					
MEHMET KIRAN					
<b>ÖZ ANADOLU</b> YAPILAN DENETİM LTD.ŞTİ. BELGE NO: 0006 Tel: (0212) 245 63 06 - 8					
Yapı Denetim Kuruluşu					
101. Kuruluşun adı	102. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	103. Yargı türü ve no	104. İşin belge no ve tarih	105. Adres	106. İmza
ÖZANADOLU YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	SELAMI KIVILCIM			HÜSEYİNAGA MAH. ATIF YILMAZ CAD. ÖĞÜT SOK. NO 20-1 BEYOĞLU	
496					
Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gecirler				Toprak Bilgileri	
107. Geçir Mevzuatı	108. Makbuz Tarihi	109. Makbuz No	110. Tutar (YTL)	111. Dolgu miktarı (m <sup>3</sup> )	112. Kaya miktarı (m <sup>3</sup> )
1. Yıkım harcı					
2. Sınırlama harcı	27.10.2009		19444.38		
3. Çıkarılacak bedel					
4. Diğer					
5. Diğerleri					
6. TOPLAM					
113. Kullanılmayan kap miktarı (m <sup>3</sup> )					
114. Kullanılmayan kısmın diğerleşik yer					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müzahhidinin, şantiye şefinin, proje müdilerinin, fenni 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 belgelendirilmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaatı başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
115. Özetleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	116. Kontrol eden teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	117. Çıkarılan adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	118. Oray tarihi		
Nurhan ÖZDEMİR Mühür 22.10.2012	Z. Güler ÖZDEMİR İmar ve Şantiye M. Adı.	Çağrı Sarıslan 30.10.2012 Mühür M. Sarıslan			
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	122. İnşaat başlama tarihi		
			/ / 20...		
Vizeler					
25. Vizeli Ad	124. Kontrol tarihi	125. Fenni mes'ulünün adı soyadı, unvanı	126. Teknik elemanın adı soyadı, unvanı	127. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı	128. Çıkarılan adı soyadı, unvanı
1. Toprak	/ / 20...				
2. Zemin açılış	/ / 20...				
3. Temel	/ / 20...				
4. Beton	/ / 20...				
5. Çelik	/ / 20...				
6. Çatı	/ / 20...				
7. Süzgeç	/ / 20...				
8. Kiriş	/ / 20...				
9. Çatı	/ / 20...				
10. Süzgeç	/ / 20...				
11. Kiriş	/ / 20...				
12. Kiriş / Fasad	/ / 20...				
13. Mülkiyet belgesi	/ / 20...				
14. Elektrik / Su / Tesisat	/ / 20...				
29. Diğer Hususlar					







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

(5 NÜSHA)

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

T.C.  
ŞİŞLİ BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI  
İmar ve Planlama Müdürlüğü

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

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

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

21.09.2010

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

MİMARİ PROJELERE UYGUN ONAYLI İSİ YALNIZ ve TERSİTAT PROJELERİ İLE BİRLİKTE PROJE ONAY GEÇERLİDİR

MİMARİ ve STATİK PROJELERDEKİ ÇELİK ve HATALAR İLE HESAPLARDAN KAÇILMAK MÜSULİYET PROJELERİNİN OLARAK TARAFIMA AITTİR

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

DENETİM HİZMET BEDELİNE AİT HAKEDİŞ RAPORU

Sayfa 1 / 1

## DENETİM HİZMET BEDELİNE AİT 8 NOLU HAKEDİŞ RAPORU

		YİBF No : 640305
İlgili İdare	ŞİŞLİ	
Yapı Sahibi	DOĞUŞ - GE GYO A.Ş.	
Yapı Ruhsatı Tarihi ve No	27.10.2010 2-93.	
Yapının Adresi	ŞİŞLİ İLÇESİ AYAZAĞA MAHALLESİ MASLAK MEVKİİ ÇÖMLEKÇİ SOKAK/İSTANBUL	
Pafta/Ada/Parsel No	2/1/131	
Yapı İnşaat Alanı (m2) ve Cinsi	8817 m2 İSKELET (KARKAS) - Betonarme - Çerçevesi Sistem	
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No	ÖZANADOLU YAPI DENETİM HİZMETLERİ LTD. ŞTİ. / 496	
Yapı Denetim Kuruluşunun Adresi	TEVFİK ERDÖNMEZ PAŞA SOK.GÜL APT.NO:20 K.2 ŞİŞLİ	
İşin tanımı (Yapı bölümü)	Taksit Oranı %	Gerçekleşme Oranı %
a) Ruhsat alınması aşamasından önce kesilen Bakanlık ve İlgili İdare payı ile Proje inceleme bedeli	10	10
b) Kazı ve temel üst kotuna kadar olan kısım	10	10
c) Taşıyıcı sistem bölümü	40	40
d) Çatı örtüsü, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapısı dahil yapının sıvaya kadar hazır duruma getirilmiş bölümü	20	20
e) Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümü	15	15
f) İş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından onaylanması	5	5
Toplam	100	100
1-04.01.2012 tarihi itibarıyla toplam gerçekleşme oranı		100
2-19.12.2011 tarihli bir önceki hakediş raporundaki toplam gerçekleşme oranı minha		100
3-Bu hakedişte gerçekleşen oran		5
4-Uygulama yılı yapı yaklaşık birim maliyeti		139,88
5-Yapı İnşaat alanı		8817
6-Yapı maliyeti		1.233.321,96
7-Bu hakedişte denetim hizmet bedeline esas tutar		0
8-Denetim hizmet bedeli oranı (gerektiğinde ilave hizmet bedeli oranı)		3
9-Bu hakedişte tahakkuk eden denetim hizmet bedeli		0
10-Ödenmesi gereken denetim hizmet bedeli tutarı (KDV dahil)		0
11-İlaveler ve Kesintiler (KDV dahil)		0
12-Bitirmeye Aynılacak Tutar (KDV Dahil)		0
13-KDV		333
14-a) Yapı denetim kuruluşuna ödenecek tutar (KDV, Bakanlık ve İlgili İdare payı KDV si dahil))		2.182,98
14-b) Bakanlık Payı (KDV Hariç)		0
14-c) Bakanlık Payı (KDV)		0
14-d) İlgili İdare Payı (KDV Hariç)		0
14-e) İlgili İdare Payı (KDV)		0

## DÜZENLEYENLER

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

ALİ RIZA GYİDOĞAN

İlgili İdare Yetkilisi  
ONAYLAYAN

İlgili İdare İta Amiri

Ekl : Personel Bildirgesi

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

04.01.2012

## İskan Harcı Tahsilat Makbuzu

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

TAHSİLAT MAKBUZU

SERİ NO: B

SIRA NO: 3851360

B-3851360

TARİH: 06/06/2012

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

TAHAKKUK NO:

[1 ADA 131 PARSEL]

TAHSİL OLUNAN GELİRİN

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

YALNIZ

TAHAKKUK MEMURU www.sislibelediyesi.com (212) 2087576

VEZNEGAR  
ALİ KILICASLAN - 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

Tarih : 22.12.2011

No : 401814

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Nurettin KULAK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İlkay Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*Atilla Köksal*  
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.

*A. Arıkan*

**İlkay ARIKAN**  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*

**E.Nevzat ÖZTANGUT**  
BAŞKAN