



**DOĞUŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**DOĞUŞ POWER CENTER
DEĞERLEME RAPORU**

2011-001

TAKSİM



**KURUMSAL
DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ő.**

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi Tarihi	28.10.2011
Ekspertiz Tarihi	01.11.2011
Rapor Tarihi	16.11.2011
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 Power Center Şişli / İstanbul
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, İ. Ayazağa mahallesi, Çömlekçi mevkii, 2 pafta, 1 ada, 131 no'lu parsel
Maliki	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Durum	Bkz. Rapor / 5.3. Taşınmazın Genel Özellikleri
Kullanım Alanı	63.202 m ²
Tapu İncelemesi	Bkz. Rapor / 4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi
İmar Durumu	Bkz. Rapor / 4.3. İmar Durumu Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	Alışveriş merkezi, teşhir salonu veya iş merkezi

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

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇINAR (SPK Lisans No: 400615)
DEĞERLEME UZMANI	Metin GÜRAY (SPK Lisans No: 400611)

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

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1. Şirketi Bilgileri.....	4
2.2. Müşteri Bilgileri	4
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5
3. DEĞER TANIMLARI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1. Değer ve Pazar Değeri Tanımı	5
3.2. Geçerlilik Koşulları.....	6
3.3. Uygunluk Beyanı	6
4. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ RESMİ KURUM İNCELEMELERİ	7
4.1. Mülkiyet Bilgileri	7
4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi.....	7
4.3. İmar Durumu Bilgileri	8
4.4. Resmi kurumlarda Taşınmaz İle İlgili Yapılan Diğer Tespitler.....	9
4.5. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemdeki Mülkiyet ve İmar Durumundaki Değişiklikler..	10
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	14
5.1. Taşınmazın Konumu ve Çevre Özellikleri.....	14
5.2. Taşınmazın Teknik ve Yapısal Özellikleri	15
5.3. Taşınmazın Genel Özellikleri.....	16
5.4. Taşınmazın Genel İç Mekan İnşaat Özellikleri	16
6. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	17
6.1. Mevcut Ekonomik Veriler ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	17
6.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	18
6.3. Piyasa Bilgileri.....	22
6.4. Taşınmazın Değerine Etki Eden Olumlu ve Olumsuz Faktörler	27
6.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	27
7. DEĞERLEME SÜRECİ	28
7.1. Değerleme Yöntemleri.....	28
7.2. Değerlemede Kullanılacak Yöntemlerin Belirlenmesi	29
8. AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ.....	29
8.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç	29
9. PAZAR DEĞERİ TESPİTİ.....	30
9.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç	30
9.2. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç	32
10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
10.1.Nihai Değer Takdiri.....	33
10.2.Taşınmazın GYO Portföyünde Bulunması Hakkında Görüş	33
11. SONUÇ.....	34
12. EKLER.....	35

1. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi, No: 4, Doğuş Power Center, Şişli / İstanbul
- DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NUMARASI** : 28.10.2011 – DGYO-2011-1
- DEĞERLEME TARİHİ** : 01.11.2011
- RAPORUN TARİHİ** : 16.11.2011
- RAPORUN NUMARASI** : 2011-001
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Hüseyin ÇINAR (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Metin GÜRAY (Değerleme Uzmanı)
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

ŞİRKET ÜNVANI	: Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Cumhuriyet Caddesi, No: 187, Sipahi Apartmanı, Kat: 6, Elmadağ – Şişli / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0212 296 40 33
TESCİL SİCİL NO	: 606938 / 554520
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 215.000,-TL
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri ile gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, gayrimenkullerle ilgili yatırım ve know-how sözleşmelerinin analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Müşteri Bilgileri

ŞİRKET ÜNVANI	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi, No: 4/23, Doğuş Power Center, Şişli / İstanbul
TELEFON NO	: 0212 335 28 50
TESCİL TARİHİ	: 25.07.1997
SİCİL NO	: 373764/321346
KAYITLI SERMAYE	: 500.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 93.780.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 49
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkullere ve gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmek, tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmek amacıyla kurulmuş portföy şirkettir.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Antalya 2000 Plaza (57 adet bağımsız bölüm) Doğuş Power Center

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, "4.1. Mülkiyet Bilgileri" başlığı altında tapu kayıtları verilen taşınmazın pazar değeri ile aylık kira pazar 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 kiralanması için tahmin edilen tutardır.

3.2. Geçerlilik Koşulları

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.3. Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- 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 şirketimiz çalışanlarından Değerleme Uzman Yardımcısı Nurettin KULAK bu raporun hazırlanmasında; saha çalışması, resmi kurum incelemesi ve emsal araştırmaları konularında mesleki yardımda bulunmuştur.

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

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

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

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

4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi

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

Beyanlar Bölümü:

- Bakanlar Kurulu'nun 09.07.2007 tarih ve 2007/124841 sayılı kararı ile bu taşınmaz "yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı 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 27.10.2011 tarih ve 2011-9910-R-1532368 sayılı imar durumu yazısı rapor ekinde sunulmuş olup ilgili kurumda 01.11.2011 tarihinde yapılan araştırmalarda bu yazıya ek olarak aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

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

Plan notları aşağıdaki şekildedir:

- 1) Plan onama sınırı 2 pafta, 1 ada, 131 parsel 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 bulunan değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu 2 pafta, 1 ada, 131 no'lu parsele ait arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmaza ait 17.03.2005 tarih ve 1269-R/260741 sayılı avan projesi, 22.04.2005 tarih ve 2344-R/267452 sayılı mimari projesi, 01.02.2006 tarih ve 442-R/307681 sayılı mimari projesi, 23.12.2008 tarih ve 8587-R/461786 sayılı mimari projesi ve 29.09.2010 tarih ve 6272-R/1261194 sayılı mimari projesi bulunmaktadır.
- 22.04.2005 tarih ve 2344-R/267452 sayılı mimari projesine istinaden düzenlenen 57.492 m² alanlı (mağaza-servis ve otoshovroom) 22.04.2005 tarih ve 1-28 no'lu yapı ruhsatı mevcuttur.
- 01.02.2006 tarih ve 442-R/307681 sayılı mimari projesine istinaden düzenlenen ve 22.04.2005 tarih ve 1-28 no'lu yapı ruhsatının ilavesi olan 5.710 m² alanlı (otopark) 22.06.2006 tarih ve 1/49 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- 22.04.2005 tarih ve 1-28 no'lu yapı ruhsatı ile 22.06.2006 tarih ve 1/49 sayılı ilave alan için düzenlenmiş yapı ruhsatının toplam alanı olan 63.202 m² için tanzim edilmiş 26.04.2007 tarih ve 07/2855-371317 no'lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belgede yapı sınıfı 4, yapı grubu ise A'dır.
- 26.04.2007 tarih ve 07/2855-371317 no'lu yapı kullanma izin belgesi bulunan binada yapılan dahili tadilat için 23.12.2008 tarih ve 8587-R/461786 sayılı mimari proje düzenlenmiş ve bu projeye istinaden 16.01.2009 tarih ve 1/10 sayılı tadilat yapı ruhsatı tanzim edilmiştir.
- Daha sonra bina içerisinde yapılan ikinci dahili tadilat için 29.09.2010 tarih ve 6272-R/1261194 sayılı mimari proje düzenlenmiş ve bu projeye istinaden 27.10.2010 tarih ve 2/93 sayılı tadilat yapı ruhsatı tanzim edilmiştir.
- Son olarak 27.10.2010 tarih ve 2/93 sayılı tadilat yapı ruhsatındaki yapı müteahhidi "Korkut Ersözoğlu – Delta İnşaat" firmasının "Midek Mingü Mimari İç Mimari Dekorasyon Tic. A.Ş." firması olarak değiştirilmesine istinaden 16.09.2011 tarih ve 06/1-49 sayılı yapı ruhsatı düzenlenmiştir.
- 26.04.2007 tarih ve 07/2855-371317 no'lu yapı kullanma izin belgesinden sonra yapılan tadilatlar; binanın içerisinde yapılan kullanım fonksiyonu değişikliği için yapılmış tadilatlar olup, binanın toplam alanı olan 63.202 m²'de alan büyümesi veya azalması olmamıştır.
- Şişli Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nde bulunan bölge mühendisi ile yapılan görüşmede; bina içerisinde alan büyümesinin olmadığı için yapılan tadilatlar ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yürürlükte olması şartı aranmadığı, tadilatların tamamlanmak üzere olduğu ve en kısa zaman içerisinde mal sahibi firmanın başvurusu ile yapı kullanma izin belgesinin yeniden düzenleneceği bilgileri edinilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim işleri Esentepe Mahallesi, Tevfik Erdönmez Paşa Sokak, Gül Apartmanı, No: 20, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL adresindeki Öz Anadolu Yapı Denetim Hizmetleri Limitet Şirketi tarafından yapılmaktadır. Şirketin telefon numarası: 0212 275 89 96/97 ve faks numarası ise 0212 275 89 98'dir. Taşınmazın denetim hizmet bedeline ait 6 no'lu hak ediş raporu rapor ekinde sunulmuştur.

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

4.5.1. Mülkiyet Durumundaki Değişiklikler

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

4.5.2. İmar Durumundaki Değişiklikler

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

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

- 4) T.H.K (Ticaret+ Hizmet+ Konut) alanı yapılanma şartları;
- **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** 2,00
- **Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** 0,50
- **Hmaks:** Serbesttir.
- 5) T.H.K alanlarında yapı yaklaşma mesafesi her taraftan 3 m.'dir. TAKS değerleri içinde kalmak kaydıyla blok ebatları serbest olup, birden fazla blok yapıldığı takdirde bloklar arası mesafe minimum 15 m. olup, beşinci kattan sonraki katlar için herhangi bir şekilde komşu mesafesi artırma koşulu aranmaz. Bina giriş katı mekanik kat ve çatı kat yükseklikleri Hmaks=7.50 m. (Ara kat yapılabilir.), normal ve bodrum katlar H: 5 m. yapılabilir.
- 6) Tasdik sınırı içindeki alanda; +0.00 kotu parselin en üst noktasından (Ahi Evran Cd. üst noktasından) alınacaktır. Yapı yaklaşma sınırları içinde kalmak kaydıyla parsel tamamında birden fazla bodrum kat yapılabilir. Eğimden dolayı açığa çıkan katlar ve bodrum katlar iskan edilebilir ve emsale dahil değildir.
- 7) Bu alanlarda ofis, büro, konferans, sergi salonları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane gibi kültür tesisleri ile restaurant, cafe, gazino gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, alışveriş merkezi, çarşı, dükkanlar, idari ortak mahaller, banka ve finans kurumları ile her türlü spor tesisleri ile sağlık merkezleri ve ticari katlı otopark yer alabilir.
- 8) Tesisat katı yapılması halinde emsal hesabına dahil edilmez.
- 9) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının onanmasına müteakip belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 10) Jeolojik ve jeoteknik etüt raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 11) Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği şartları geçerlidir.
- Şişli Belediye Başkanlığı'nın 03.06.2008 gün ve 2008/445-Ref: 436056-452/13872 sayılı yazısı ve yazı eki 02.06.2008 tarih, 194 sayılı İlçe Meclis Kararı ve ekleri İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'ne gönderilmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin **17.07.2009** tarihli ve 1007 no'lu kararı ile sonuca bağlanmıştır.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin **17.07.2009** tarihli, 1007 no'lu kararında yer alan "**İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu**"nda aşağıdaki tespitler bulunmaktadır.
- Tapu kayıtlarına göre, 131 parsel 31.264,85 m²'dir.
 - Teklif plan ile tamamı T.H.K. (Ticaret + Hizmet + Konut) alanına alınarak yalnızca zemin üstünde yaklaşık 31.264,85 m² x 2 = 62.529,70 m² toplam inşaat alanı getirilmiştir.

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

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

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. Taşınmazın Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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

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

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

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

Taşınmazın Belirli Noktalara Olan Yaklaşık Uzaklıkları

Büyükdere Caddesi.....:	400 m
Levent.....:	4,5 km
Mecidiyeköy.....:	6,5 km
Beşiktaş.....:	7 km
Taksim.....:	10 km

5.2. Taşınmazın Teknik ve Yapısal Özellikleri

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

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

5.3. Taşınmazın Genel Özellikleri

- Değerleme konusu gayrimenkul cins 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.
- Power Center niteliğinde bir çeşit alışveriş merkezi projesi olup Türkiye'deki ilk Power Center projesidir.
- Müşteri girişi Ahi Evran Caddesi üzerinden, otopark girişi Atatürk Oto Sanayi Sitesi istikametindeki yoldan, servis girişleri ise parsel içerisinden sağlanmaktadır.
- 3 noktadan yaya girişi (ana giriş, açık otopark girişi ve kapalı otopark girişi), 3 noktadan araç girişi (kapalı otopark girişi ve 2 adet açık otopark girişi) bulunmaktadır.
- Açık alanlar saha betonu ve asfalt kaplıdır.
- Binanın ön cephesi ise mat granit kaplıdır.
- İçerisinde otomotiv showroom ve servis, stand alanları, gıda market, food-court, küçük yaşam üniteleri (dükkanlar), yayın grubu ve spor merkezi bulunmaktadır.
- Food-court tematik olarak dizayn edilmiştir.
- Pencere ve vitrin doğramaları alüminyumdan mamuldür.
- Kiralanan mağazalar alçıpan bölmeler ile fonksiyonun gerektirdiği şekilde ve büyüklükte bölünebilmektedir.
- 2008 yılında; giriş kapılarında x-ray destekli güvenlik kontrolü ve açılır/kapanır iç çatı örtüsü yatırımları yapılmış ve 2009 yılında ise yürüyen merdivenlere sensör takılmıştır.
- Gayrimenkulün katlara göre genel kullanım fonksiyonları aşağıdaki gibidir.

Kot	Kat	Kullanım Fonksiyonu
- 11.00 m. kotu	3. bodrum	Oto servisi, kazan dairesi ve personel odaları
- 7.85 m. kotu	2. bodrum	Kuaför ve lostra salonu, market deposu, teknik hacimler ve kapalı otopark
-4.70 m. kotu	1. bodrum	Doğu GYM, Doğu otomotiv showroom ve servis
+ 1.00 m. kotu	Zemin	Doğu yayın grubu, Doğu otomotiv showroom ve Migros
+ 7.00 m. kotu	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 tavadır. Kolonlar metal ve cam giydirmedir.
- Müşterilere hitap eden WC hacimlerinde zeminler granit kaplı, duvarlar fayans kaplı ve kısmen saten boyalı, tavanlar ise alçıpan asma tavadır. Kapı doğramaları ahşap ve alüminyumdan mamuldür. Vitrikiye tamdır.

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

6. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. Mevcut Ekonomik Veriler ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

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

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

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

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

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

6.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

6.2.1. İstanbul ili

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.2. Şişli ilçesi

Şişli ilçesi; İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. Karadeniz'i Marmara Denizi'ne birleştiren, Asya Kıtası ile Avrupa Kıtasını birbirinden ayıran İstanbul Boğazı'nın batısında ve Avrupa yakasında bulunan ilçe; Beyoğlu plato düzlüğünün kuzey uzantısında yer alır. İlçe toprakları kuzeyde Mecidiyeköy – Zincirlikuyu üzerinden Ayazağa yöresini de içine alarak Sarıyer'e, kuzeybatıda ise Hürriyet-i Ebediye Tepesi üzerinden Kağıthane'ye geniş bir alana yayılır. Yüzölçümü yaklaşık 30 km²'dir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.3. Maslak semti

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

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

6.3. Piyasa Bilgileri

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

6.3.1. Satış Gerçekleşmiş Arsalar

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

- 1) İstanbul Mecidiyeköy’de bulunan toplam 6.842 m² yüzölçümlü, “Turizm Tesis Alanı” lejantına ve “Emsal: 3,00 ve Hmax: Serbest” yapılaşma şartına sahip 9773 ada, 1 ve 2 no’lu parseller; 10 Mart 2011 tarihinde 260.000.000,-TL hasılat geliri üzerinden % 43 pay ile 111.800.000,-TL bedelle Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı & Nurol İnşaat Ticaret A.Ş. ortak girişimine satılmıştır. (Parseller üzerindeki yapılar dikkate alınmaksızın bir bütün halindeki m² satış fiyatı ~ 16.340,-TL)
- 2) İstanbul ili, Şişli ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi’nde bulunan 322.750 m² brüt alana sahip, 1-2 pafta, 1 ada, 145 no’lu parsel, 14 Aralık 2010’da 3.250.000.000,-TL hasılat geliri üzerinden % 35,50 pay ile 1.153.750.000,-TL bedelle Akdeniz İnşaat A.Ş.’ye satılmıştır. Emsale konu parsel kısmen “Konut Alanı ve Emsal: 2,20 (193.900 m²)”, kısmen “Ticaret Alanı ve Emsal: 2,50 (7.775 m²)”, kısmen “Özel Kreş Alanı ve Emsal: 2,00 (2.500 m²)”, kısmen “Özel Sağlık Alanı ve Emsal: 3,00 (4.730 m²)”, kısmen “Sosyal Kültürel Tesis Alanı (2.981 m²)” ve kısmen “İdari Tesis Alanı, Dini Tesis Alanı, İlköğretim Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı, Askeri Alan ve Yol (110.864 m²)” olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır. (Parsel üzerindeki gecekondular tarzındaki yapılar dikkate alınmaksızın brüt parsel m² satış fiyatı ~ 3.575,-TL)
- 3) İstanbul Mecidiyeköy’deki 34.640,43 m² yüzölçümlü, Ali Sami Yen Stadyumu arazisi, 19 Haziran 2010’da 1.025.555.000,-TL hasılat geliri üzerinden % 46,32 pay ile 475.000.000,-TL bedelle Aşçıoğlu İnşaat A.Ş.’ye satılmıştır. Emsale konu parsel kısmen “Turizm + Ticaret (TT) (~ 23.100 m²)”, kısmen “Rekreasyon Alanı (A) (~ 10.500 m²)” ve kısmen “Park Alanı (B) (~ 1.040 m²)” olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır. “Turizm + Ticaret Alanı” yapılanma koşulları: “E: 2,50, TAKS: 0,40, Hmaks: Serbest” olup, inşaat alanı 34.640,43 m² üzerinden hesaplanacaktır. (Parsel üzerindeki Ali Sami Yen Stadyumu dikkate alınmaksızın arsa m² satış fiyatı ~ 13.710,-TL)

- 4) İstanbul Zincirlikuyu'da, 305 pafta, 1951 ada, 21 no'lu parselde, 1.328,98 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlu bulunan Yapı Kredi Sigorta Binası, Ağustos 2008'de 16.750.000,-USD bedelle Öztanık Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.'ne satılmıştır.
(Parsel üzerindeki bina dikkate alınmaksızın arsa m² satış fiyatı ~ 12.605,-USD)
- 5) İstanbul Mecidiyeköy'deki 23.171 m² yüzölçümlü Eski Likör Fabrikası arazisi, Temmuz 2008'de 415.750.000,-TL bedelle Aşçıoğlu İnşaat, Ofton İnşaat, Meydanbey İnşaat ve Omak İnşaat Ortak girişimine satılmıştır. (Parsel üzerindeki binalar dikkate alınmaksızın arsa m² satış fiyatı ~ 17.945,-TL)
- 6) Zincirlikuyu'daki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) ait 4.261 m² yüzölçümlü parsel, 26 Haziran 2008 tarihinde Kule Gayrimenkul İnşaat Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi'ne 53.050.000,-TL bedelle satılmıştır.
(m² satış fiyatı ~ 12.450,-TL)
- 7) Seyrantepe'deki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait 46.000 m² yüzölçümlü parsel ihale ile Mart 2008'de Ağaoğlu Şirketler Topluluğu'na 232.925.000,-USD bedelle satılmıştır. (m² satış fiyatı ~ 5.065,-USD)
- 8) Levent İETT Garajı olarak anılan 36.935,88 m² yüzölçümlü araziye, 21 Mart 2007 tarihindeki ihalede Sama Dubai firması 705.000.000,-USD + KDV bedelle en yüksek teklifi vermiştir. Ancak satış işlemi hukuki sebeplerden dolayı henüz gerçekleşmemiştir.
- 9) Zincirlikuyu'daki Karayolları Genel Müdürlüğü'ne ait 96.505 m² arazi, 07 Mart 2007 tarihindeki ihale ile Zorlu Grubu'na 800.000.000,-USD bedelle satılmıştır. Söz konusu arsanın inşaat emsali 3'tür. (m² satış fiyatı ~ 8.290,-USD)
- 10) Levent'te Büyükdere Caddesi üzerindeki, 10.630 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlu 15.850 m² kullanım alanlı eski Mais Genel Müdürlük binası, Landmarkk firmasına Şubat 2007'de 56.200.000,-Euro bedelle satılmıştır. (Parsel üzerindeki bina dikkate alınmaksızın arsa m² satış fiyatı ~ 3.545,-EURO)
- 11) Levent'te Büyükdere Caddesi üzerindeki, Deva Holding A.Ş.'ne ait yaklaşık 12.000 m² yüzölçümlü arsa ve üzerindeki bina, Zorlu Gayrimenkul firmasına Aralık 2006'da 80.500.000,-USD bedelle satılmıştır. (Parsel üzerindeki bina dikkate alınmaksızın arsa m² satış fiyatı ~ 6.710,-USD)

6.3.2.AVM Kira Değerleri

Yakın bölgede bulunan bazı alışveriş merkezleri hakkında genel bilgiler aşağıdadır.

1) İstinye Park Alışveriş Merkezi:

İstanbul'un Sarıyer ilçesinin İstinye semtinde yer alan bir alışveriş merkezidir. Orjin Grup ve Doğuş Holding ortaklığıyla gerçekleştirilen İstinye Park AVM projesi resmi olarak 19 Ekim 2007 tarihinde açılmıştır. 272.000 m² inşaat alanına sahip tesisin kiralananabilir alanı 87.000 m²'dir. Alışveriş merkezi 528 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, 3.600 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık ortalama m² kira bedeli ~ 90,-USD mertebesindedir.

2) Kanyon Alışveriş Merkezi:

İstanbul'un Şişli ilçesinin Levent semtinde yer alan bir alışveriş merkezidir. Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından inşa edilen Kanyon AVM projesi 08 Haziran 2006 tarihinde hizmete girmiştir. Yaklaşık 37.800 m² kiralananabilir alana sahip tesisin bünyesinde 179 adet dükkan, 9 adet sinema salonu, 3 adet spor merkezi, 2 adet restoran, 1 adet süper market ve 1 adet teras kafe olmak üzere topla 195 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 2.300 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık m² kira bedeli 160 ila 200,-USD, food-court alanlarının aylık m² kira bedeli ise 240 ila 260,-USD mertebesindedir.

3) Metrocitiy Alışveriş Merkezi:

İstanbul'un Şişli ilçesinin Levent semtinde yer alan bir alışveriş merkezidir. 30 Nisan 2003 tarihinde hizmete girmiştir. Yaklaşık 33.600 m² kiralananabilir alana sahip tesisin bünyesinde 136 adet mağaza, restoranlar, kafeler ve spor merkezi bulunmaktadır. 2.500 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık m² kira bedeli 90 ila 120,-USD, food-court alanlarının aylık m² kira bedeli ise 100 ila 140,-USD mertebesindedir.

4) Akmerkez Alışveriş Merkezi:

İstanbul'un Beşiktaş ilçesinin Etiler semtinde yer alan bir alışveriş merkezidir. 18 Aralık 1993 tarihinde hizmete girmiştir. Yaklaşık 34.500 m² kiralananabilir alana sahip tesisin bünyesinde 246 adet mağaza bulunmaktadır. 1.500 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık m² kira bedeli 180 ila 230,-USD, food-court alanlarının aylık m² kira bedeli ise 150 ila 300,-USD mertebesindedir. Akmerkez G.Y.O. A.Ş.'nin hazırlanmış olduğu 31.12.2010 tarihli değerlendirme raporunda değeri 809.457.000,-TL'dir.

5) Astoria Alışveriş Merkezi:

İstanbul'un Şişli ilçesinin Esentepe semtinde yer alan bir alışveriş merkezidir. 23 Ocak 2008 tarihinde hizmete girmiştir. Yaklaşık 25.000 m² kiralanabilir alana sahip tesisin bünyesinde 110 adet mağaza bulunmaktadır. 1.200 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki tüm mağazaların aylık m² kira bedeli 50 ila 200,-EURO mertebesindedir.

6) Profilo Alışveriş Merkezi:

İstanbul'un Şişli ilçesinin Mecidiyeköy semtinde yer alan bir alışveriş merkezidir. 1998 yılında hizmete girmiştir. Yaklaşık 40.800 m² kiralanabilir alana sahip tesisin bünyesinde 209 adet mağaza, 43 adet food-court mağazası, 7 adet sinema salonu ve spor merkezi bulunmaktadır. 1.300 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık m² kira bedeli 70 ila 130,-USD, food-court alanlarının aylık m² kira bedeli ise 130 ila 150,-USD mertebesindedir.

7) Cevahir Alışveriş Merkezi:

İstanbul'un Şişli ilçesinde yer alan bir alışveriş merkezidir. 15 Ekim 2005 yılında hizmete girmiştir. Yaklaşık 118.000 m² kiralanabilir alana sahip tesisin bünyesinde 280 adet mağaza, 34 adet food-court mağazası, 14 adet restoran ve 12 adet sinema salonu bulunmaktadır. 2.500 araçlık otopark alanına sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık ortalama m² kira bedeli 50 ila 120,-USD mertebesindedir.

6.3.3. Kiralık Depolar

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

1) Maslak Oto Sanayi Sitesi bünyesinde bulunan, bodrum, zemin ve asma katan oluşan, depolama alanına uygun 600 m² kullanım alanlı depo aylık 6.500,-TL bedelle kiralıktır. (aylık m² kira fiyatı ~ 10,85 TL)

A – A Gayrimenkul: 0212 270 13 19

2) Taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde yer alan 8 yıllık bir binanın giriş katında bulunan 760 m² kullanım alanlı depo aylık 5.000,-TL bedelle kiralıktır. (aylık m² kira fiyatı ~ 6,60 TL)

Sezi Gayrimenkul: 0212 361 13 64

3) Maslak Oto Sanayi Sitesi 2. Kısım parçacılar İş Merkezi bünyesinde bulunan, 2. katta yer alan 500 m² kullanım alanlı depo aylık 5.000,-TL bedelle kiralıktır. (aylık m² kira fiyatı 10,-TL)

Queen & Real Estate: 0212 223 12 35

- 4) Büyükdere Caddesi'ne 40 m. mesafede bulunan 8 yıllık bir binanın zemin katında bulunan 2.200 m² kullanım alanlı depo aylık 16.000,-TL bedelle kiralıktır. (aylık m² kira fiyatı ~ 7,25 TL)

Atalay Gayrimenkul: 0212 444 44 73

6.3.4. Kiralık Dükkanlar

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

- 1) Taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde bulunan bir plazanın bodrum katında yer alan 567 m² kullanım alanlı dükkan aylık 11.340,-USD bedelle kiralıktır.
(aylık m² kira fiyatı 20,-USD)
Oydan Emlak: 0212 290 64 50
- 2) Taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde bulunan bir plazanın zemin katında yer alan 370 m² kullanım alanlı dükkan aylık 12.950,-USD bedelle kiralıktır.
(aylık m² kira fiyatı 35,-USD)
Oydan Emlak: 0212 290 64 50
- 3) Taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde bulunan 18 yıllık bir binanın yüksek girişinde yer alan 226 m² kullanım alanlı dükkan aylık 6.000,-TL bedelle kiralıktır.
(aylık m² kira fiyatı ~ 26,50 TL)
Avrupa Yakası Emlak: 0212 347 17 01
- 4) Taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde bulunan 18 yıllık bir binanın yüksek girişinde yer alan 80 m² kullanım alanlı dükkan aylık 2.000,-TL bedelle kiralıktır.
(aylık m² kira fiyatı 25,-TL)
Avrupa Yakası Emlak: 0212 347 17 01
- 5) Taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde bulunan bir plazanın zemin ve asma katında yer alan toplam 900 m² kullanım alanlı, 300 m² bahçe kullanım alanlı dükkan aylık 40.000,-USD bedelle kiralıktır.
(aylık m² kira fiyatı ~ 44,45 USD)
İstanbul Residence Gayrimenkul: 0212 330 44 44

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

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

Olumsuz faktörler:

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

6.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7. DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. Değerleme Yöntemleri

Gayrimenkul değerlemesinde aşağıda belirtilen üç yöntem kullanılmaktadır.

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

7.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak 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 tipatip aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

7.2. Değerlemede Kullanılacak Yöntemlerin Belirlenmesi

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

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

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

8. AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ

8.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için katlara ve kullanım fonksiyonuna göre m² birim aylık pazar kira değeri belirlenmiştir.

Power Center tipolojisinde yer alan alışveriş merkezleri ürün odaklı olup, 3 ve 3'ten fazla anchor mağaza bulundurmaktadır. Fakat, bölgesel merkezler (Regional centers), süper bölgesel merkezler (Super regional center) vb. gibi alışveriş merkezlerinde anchor mağazaları destekleyecek nitelikte çok fazla küçük mağazalar bulunmaktadır. Kiralanabilir alanların büyüklüğü artış gösterdikçe, bu alanlarda m² birim kira değerleri azalmaktadır. Bu nedenle diğer tipolojilerdeki alışveriş merkezleri değerlendirme konusu gayrimenkul için emsal teşkil etmemektedirler.

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

Bulunan emsaller; konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Rapor içerisinde sunulan gayrimenkulün olumlu ve olumsuz özelliklerinin yanı sıra günümüz ekonomik koşullarının da gayrimenkul sektörü üzerindeki etkileri dikkate alındığında taşınmazın katları için takdir edilen m² birim aylık pazar kira değerleri ve toplam aylık pazar kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

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

9. PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

9.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç

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

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

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

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

9.1.1. Varsayımlar

- **Makroekonomik Büyüklükler:** A.B.D. yıllık enflasyon oranı (CPI) varsayımları ve 16.11.2011 tarihi itibarı ile USD/TL (1,-USD = 1,7829 TL) kuru ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulmuştur.
- **Reel İskonto Oranı:** Reel iskonto oranı 2011 yılı için, cari faiz oranları ve işletmenin riski de gözönünde bulundurularak, % 8 varsayılmıştır. Reel iskonto oranının daha sonraki yıllarda da aynı kalacağı öngörülmüştür.
- **Reel Uç Büyüme Oranı:** Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı % 0 varsayılmıştır.
- **Toplam Kira Değeri:** Tesisin toplam kira değeri; "8. Aylık Pazar Kira Değeri Tespiti" başlığı altında hesaplanan 615.490,-USD alınmıştır.
- **Aylık m² Kira Değeri İçin Yıllık Artış Oranı:** Tesisin son 3 yıllık kira bedellerine ve kira sözleşmelerindeki artış oranlarına göre tesisin aylık m² kira değeri için yıllık artış oranı % 3 olarak alınmıştır.
- **Doluluk Oranı:** Tesisin son 3 yıl içerisindeki doluluk oranı % 100 mertebesindedir. Bu nedenle İNA tablosunda doluluk oranı % 100 olarak alınmıştır. Doluluk oranı % 100 olduğu için boşluk ve kira kaybı göz ardı edilmiştir.
- **Etkin Vergi Oranı:** Taşınmazın 2011 yılı emlak vergisi ödemesi 1.500.000,-TL (~ 840.000,-USD) olmuştur. Bu nedenle 2012 ve diğer yıllarda etkin vergi oranının operasyonel karın ~ % 11 olacağı kabul edilmiştir.
- **Gelir Dağılımı:** 2011 – 2021 yılları arasındaki kira gelirlerine ilişkin varsayımlar ekteki indirgenmiş nakit akımları tablosunda sunulmuştur.
- **Bina Tadilat / Onarım Giderleri:** Bina tadilat / onarım giderleri kiracılar tarafından ödenen aidatlardan karşılanacağı varsayımında bulunulmuştur.

9.1.2. Ulaşılan Sonuç

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

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

9.2. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç

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

1) Arsanın değeri**2) Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri**

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

9.2.1. Arsanın Değeri

Arsanın değerinin tespitinde "emsal karşılaştırma yöntemi" kullanılmıştır.

Arsanın henüz 1/1000 ölçekli uygulama imar planının olmaması, arsa üzerindeki yapının mevcudiyeti (bina 0,80 emsale göre inşa) ve yakın çevrede satılmış parseller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve rapora konu tesisin konumlandığı arsa için m² birim değeri belirlenmiştir.

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle değerlemeye konu tesisin konumlu olduğu arsanın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, imar durumu ve üzerindeki yapının mevcudiyeti dikkate alınarak m² birim değeri için **3.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre tesisin konumlandığı arsasının değeri:

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

9.2.2. Arsa Üzerindeki İnşaat Yatırımlarının Değeri

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

Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

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

(*) Bu m² birim değerine; çevre düzenlemesi ve teknik altyapılar (saha kaplaması, çevre aydınlatması, betonarme su depoları, çevre çiti, jeneratör ve duvarları vd.) dahildir.

9.2.3. Ulaşılan Sonuç

Arsanın değeri..... : 93.795.000,-TL

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

Toplam 150.675.000,-TL'dir. (*)

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

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

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

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

Maliyet yaklaşımı yönteminde ele alınan bileşenlerden biri olan arsa değerinin tespitinde; emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Ancak; taşınmazın konumlandığı parselin henüz 1/1000 ölçekli uygulama imar planının olmaması, yakın çevrede emsal nitelikte bir parselin bulunmaması ve parsel üzerindeki yapının mevcudiyeti (bina 0,80 emsale göre inşa edilmiştir) nedeniyle sağlıklı bir arsa m² birim değeri tespit edilememiştir.

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

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

10.2. Taşınmazın GYO Portföyünde Bulunması Hakkında Görüş

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

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

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

(*) Taşınmaz içerisinde yapılan kısmi tadilatlar ile ilgili 29.09.2010 tarih ve 6272-R/1261194 sayılı mimari proje düzenlenmiş ve bu projeye istinaden 27.10.2010 tarih ve 2/93 sayılı ile 16.09.2011 tarih ve 06/1-49 sayılı yapı ruhsatları tanzim edilmiştir. Taşınmazın tadilat işlerinin tamamlanmak üzere olduğu, denetim hizmet bedeline ait 6 no'lu hak ediş raporundan anlaşılmaktadır. Tadilatlar henüz tamamlanmadığı için yapı kullanma izin belgesi yeniden düzenlenmemiştir. İlgili mevzuat gereği taşınmazın tadilatlarının tamamlanmasından sonra mal sahibi firmanın başvurusu ile yapı kullanma izin belgesinin yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

11.SONUÇ

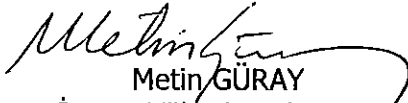
Rapor içerisinde özellikleri belirtilen 2 pafta, 1 ada, 131 no'lu parsel üzerinde konumlu olan Doğu Power Center tesisinin yerinde yapılan tespitlerinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, kullanım fonksiyonuna, olumlu-olumsuz özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına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

	Pazar Değeri	KDV Dahil Pazar Değeri	Aylık Pazar Kira Değeri
TL	151.838.000	179.168.840	1.097.350
USD	~ 85.163.500	~ 100.492.900	~ 615.490

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

İşbu rapor üç orijinal olarak hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 16.11.2011
(Değerleme tarihi: 01.11.2011)


Metin GURAY
İnşaat Yüksek Mühendisi
Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla


TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Hüseyin ÇINAR
İktisatçı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Taşınmazın Uydudan Görünüşleri
- Tapu Sureti
- Taşınmazın Yakın Çevresinin Görünüşleri
- Taşınmazın Dışarıdan Görünüşleri
- Taşınmazın İç Mekan Görünüşleri
- Takyidat Yazısı
- 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notları
- İmar Durumu Yazısı
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi (Tarih Sırasına Göre)
- 29.09.2010 tarih ve 6272-R/1261194 Sayılı Tadilat Projesi Kapağı
- Denetim Hizmet Bedeline Ait 6 No'lu Hak Ediş Raporu
- İNA Tablosu
- Özgeçmişler
- Lisans Belgeleri
- Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Yıl İçerisindeki Raporlar