



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 – 972

Aralık, 2024

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul No:119 Yenikapı/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 357 00 00 Fax:0512 467 98 04
www.netkurumsal.com.tr Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No:292500 Kurumlar No:332101000000019
Katılım Vergi Dairesi 691 014 2083

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler.....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler:	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11

4.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	12
4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	12
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	14
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	22
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	22
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	22
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	22
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	22
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	23
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	25
5.2	Maliyet Yaklaşımı	29
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	29
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	31
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Nedenlerinin Açıklanması	31
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	31
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	32
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	32
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	32
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
7.	SONUÇ	33
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	33
7.2	Nihal Değer Takdiri.....	33
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	34
9.	RAPOR EKLERİ	34

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle / ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Soho Giyim ve Enerji Anonim Şirketi
Şirket Adresi : Kazlıçeşme Mh. Demirhane Cd. Hacı Reşit Bey Sokak No:11/1 Zeytinburnu - İSTANBUL
Şirket Amacı : Gerçekleştirmiş olduğu üretim ve ihracat faaliyetlerini geliştirmenin yanı sıra sunmuş olduğumuz yüksek kaliteli ürün ve hizmetler ile üst düzey müşteri memnuniyeti yaratmak.
Sermayesi : 206.760.337,13-TL
Telefon : 0212 416 59 57
E-Posta : info@sohocompany.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Soho Giyim ve Enerji Anonim Şirketi'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Kocasinan Mahallesi, 0 ada, 30 parsel üzerinde B blok 4. katta, 37 bağımsız bölüm numaralı "Mesken" vasıflı gayrimenkulün değerlerini Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Bölge mesken fonksiyonlu gelişmiş olan bir bölgedir. Orta gelir grubuna hitap etmekte olan bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuzdur. Taşınmaza ulaşım ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları, özel

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet No: 17/1 Sınır Sokak No:11/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 00 61 Pbx / 0312 467 00 62 Pbx
www.netgd.com.tr E-Posta: info@netgd.com.tr
Bilgiyi Vergi Dairesi 031 034 9274



Koordinatlar

Enlem: 41.022023 - Boylam: 28.833623

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. No: 34 Kat: 5 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0312 447 91 21 / 0312 447 91 22
www.netgd.com.tr / netgd@netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 266163 / Mersis No: 34010100000000000001
Kuvvetler Yürütme Dairesi 605 434 4128

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu parsel için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz ile ilgili Bahçelievler Belediyesi ve Web Tapu portalı kayıtlarında yapılan araştırmada, değerlemeye konu taşınmazın mevcut kat irtifakına esas 02.10.2013 tarihli mimari uygulama projesi incelenmiştir. Mahallinde yapılan incelemede projesinden farklı olarak teras alanının çatı boşluğuna doğru büyütüldüğü görülmüştür.

İlgili belediye de yapılan incelemede herhangi bir yıkım ve ceza kararın olmadığı bilgisi sözlü olarak alınmıştır. Belediye dosyasına ulaşılamamıştır.

Mimari Proje : 02.10.2013

Yapı Ruhsatı : 01.08.2013 tarih 04/49 sayılı yapı ruhsatı,

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 10.08.2015 tarih, 15896 sayılı

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Taşınmazın yapı denetim firması ile ilgili bilgi edinilememiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu değerlendirme, hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Trança Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütesinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece- gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Bahçelievler İlçesi Hakkında:

Türkiye'nin İstanbul iline bağlı bir ilçe. Avrupa yakasında, güneyden Bakırköy'e, batıdan Küçükçekmece'ye, kuzeyden Bağcılar'a ve doğudan Güngören'e komşudur. 1992'de Bakırköy'den ayrılarak ilçe olmuştur. Bahçelievler, Cumhuriyet, Çobançeşme, Fevzi Çakmak, Hürriyet, Kocasinan, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Şirinevler, Yenibosna, Zafer ve Bahçelievler olmak üzere 11 mahalleden oluşmaktadır. İlçeye bağlı bucak veya köy yoktur. 1950'li yıllara kadar bugün Bahçelievler ilçesinin bulunduğu bölgede Kocasinan ve Yenibosna köyleri vardı. Bahçelievler'in bulunduğu kesim, Bakırköy'ün O-1 karayolunun (eski E-5) kuzeyine doğru büyümesiyle oluşmuştur. Cumhuriyet döneminde Avrupa ile ekonomik ilişkiler gelişince, demiryolları yetersiz kalmış yeni karayollarının yapımına hız verilmişti. Bugün Londra asfaltı olarak tanımlanan ve 2x2 şeklinde Bahçelievler'in kuzeyinden geçen yol bu arada yapıldı. Yol boyunca iskan ve istihdam alanları açıldı ve birçok mahalle bu yol boyunca oluştu.

1955-1960 dönemi belediye, karayolları, limanlar dairesi ve daha sonra devreye giren İmar İskan Bakanlığı ile ortak çalışmalar sonucu proje ve uygulamaların yoğun olduğu hareketli bir dönem olmuştur. 1959 yılında İstanbul İmar ve Planlama Müdürlüğü ve bu müdürlükçe üretilen çalışmaların denetim ve uygulamaya dönüşmesinin sağlanması için bir idare kurulu oluşturulmuştur. 1960'larda yetersiz kalan Londra Asfaltına ilaveten güneyden yeni bir yol, E-5 inşa edilmiş ve bu yol da Bahçelievler'i güneyden sınırlandırmıştır. Bu yol boyunca birçok fabrika kurulunca yerleşim kent görünümü almaya başlamış ve büyük iskan alanı olmuş ve bugünkü Bahçelievler inşa edilmiştir. İlçe bu yıllarda idari açıdan Bakırköy'e bağlı olduğu için idari ve sosyal açıdan yetersiz kalmış ve ilçenin dışarı bağımlılığı artmıştır. 1978'lerden itibaren ilçede, devletin yapılaşma politikası yüzünden bugünkü görünümü olan yüksek binalar inşa edilmiştir. Buna rağmen Bahçelievler İstanbul'un diğer ilçelerine göre daha az gecekonduya sahip ve yerleşim daha planlıdır.

BAHÇELİEVLER **Nüfus: 594.350**

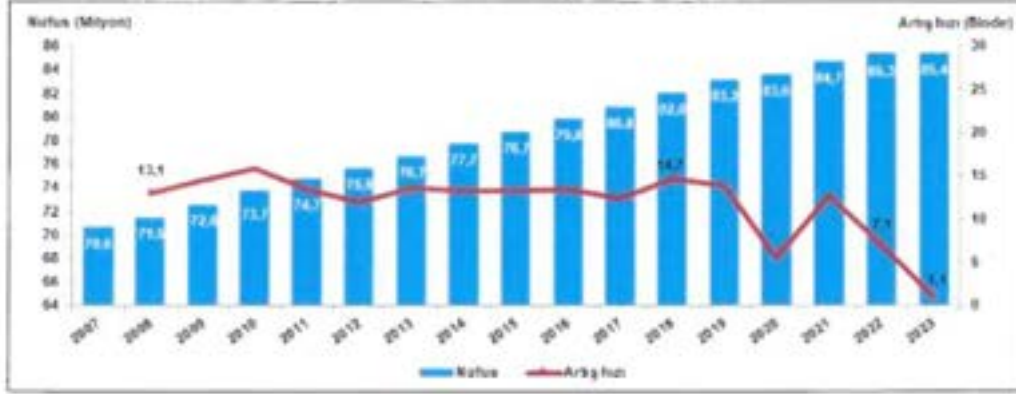
Bahçelievler nüfusu 2022 yılına göre 594.350.

Bu nüfus 298.243 erkek ve 296.107 kadından oluşmaktadır.
Yüzde olarak ise: %50,18 erkek, %49,82 kadındır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emniyet No: 1 Yenibosna/BAHÇELİEVLER
Tel: 0212 251 11 11 Fax: 0212 251 11 34
www.netgd.com.tr E-posta: iletisim@netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 270954 Kuruluş No: 0201042/2010210
Kültür Varlıkları Bakanlığı 491 034 0229

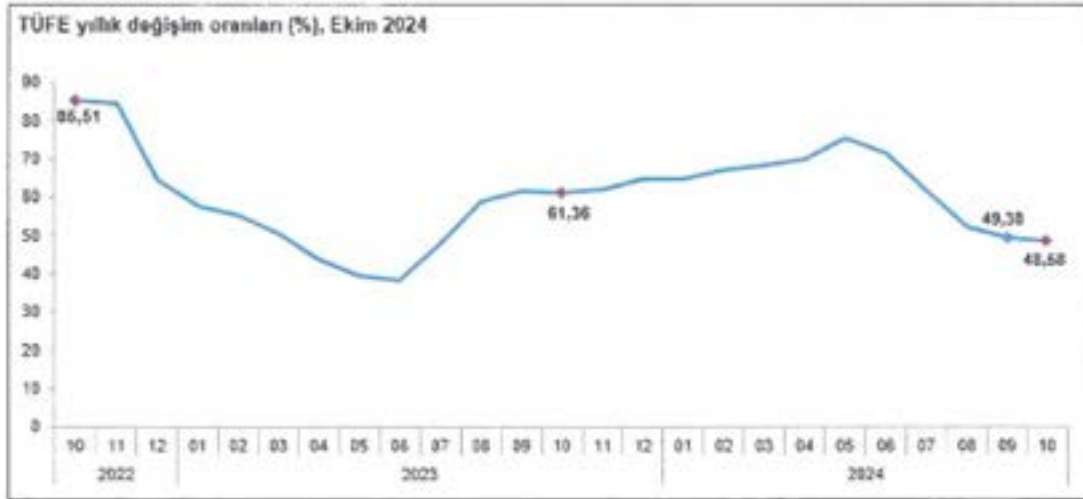
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



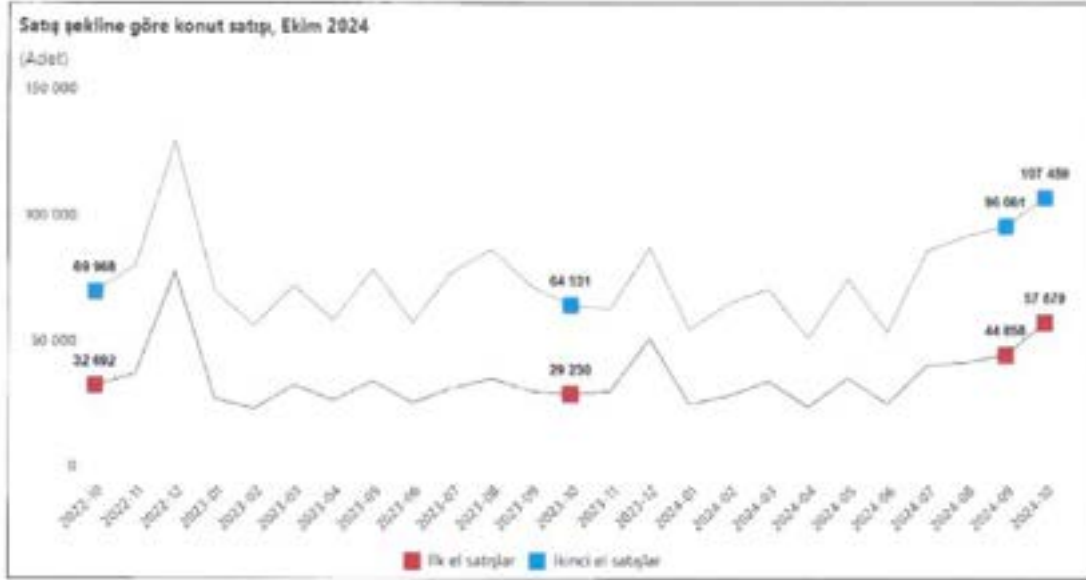
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %39,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,02 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,14 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %93,66 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %0,54 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %14,32 ile giyim ve ayakkabı oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,69, bir önceki yılın Aralık ayına göre %40,12, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,10 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,65 olarak gerçekleşti. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Ekim ayı itibarıyla, 26 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 7 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 110 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. (TUIK)

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %97,3 oranında artarak 57 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %34,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 oranında artarak 358 bin 558 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,5 oranında artarak 107 bin 459 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %65,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 753 bin 816 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m² iken; bunun 17,0 milyon m²'si konut, 8,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 21,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçümü %5,3 azaldı.. (TUİK)



(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle göstergesel niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatip veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazın konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda konut birim m² değerinin 60.000-TL ile 65.000-TL aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölgede yapılan araştırmada pazarlık paylarının %3-5 aralığında değiştiği tespit edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı ile elde edilen veriler ve görüşler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu konum, sosyal-kültürel donatılara uzaklığı, cadde/bulvar cephesi, çevre teşekkülü vb. değerine etki eden olumlu-olumsuz diğer etkenler de dikkate alınmıştır. Rapor konusu taşınmazın ulaşım imkanının iyi olması, sosyal donatı alanlarına yakın olması, yeni binada yer alması ve bakımlı olması değerini olumlu yönde etkilemiştir.

Rapora konu taşınmaza 'Karşılaştırmalı Satış Analizine göre değer takdir edilirken, taşınmazın bulunduğu lokasyon ve genel itibarıyla ağır bakıma ihtiyaç duymaları göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmaz için takdir edilen satış değerleri şöyledir;

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri			
Sıra No	Taşınmaz Alanı (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri (TL)
1	125	64.009,00	8.001.125,00
			~8.000.000,00

Rapora konu 0 ada 30 parsel üzerinde yer alan B blok 37 nolu bağımsız bölüme mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ~8.000.000,00-TL olarak değer takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu taşınmaz kat irtifaklı olması sebebiyle arsa değeri tespiti yapılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmaz kat irtifaklı olması yapı değeri tespiti yapılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmaz bağımsız bölüm niteliği kazanmış bir gayrimenkul olup maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri						
Sıra No	Taşınmaz Alanı (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmaz Değeri (TL)
1	125	6.224,00	628.000,00	6336.000,00	0,044	67.636.363,64
						67.636.000,00

Sonuç olarak gelir yöntemine göre taşınmazın piyasa değeri için ~7.636.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen aylık kira değeri 28.000,00 TL'dir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsa Alanın Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmaz mevcut durumu dikkate alındığında ikamet amaçlı konut olarak kullanımının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmaz kat irtifaklı b.b. olup bölünmüş kısım değerlendirme analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza Pazar analizi yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmaz mesken olarak kullanılması sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Dolayısıyla taşınmaz için iki farklı yöntem de değerlendirilmiştir. Ulaşılan değerlerin yaklaşık olduğu görülmüş olup değerlendirilmede yalnızca Pazar yaklaşımı ile elde edilen değer esas alınmıştır.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu görülmüştür.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Raporun 3.3 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Soho Giyim ve Enerji Anonim Şirketi'nin talebi üzerine İstanbul ili, Bahçelievler İlçesi, Kocasınan Mahallesi 0 ada 30 Parsel sınırları içerisinde yer alan B blok 4. kat, 37 bağımsız bölüm numaralı "Çatı Piyaseli Konut" vasıflı gayrimenkulün mevcut piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, yapıların ve iç mekânların özellikleri, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar yaklaşımı yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Rakamla; 8.000.000,00-TL ve Yazıyla;(Sekizmilyon Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 9.600.000,00-TL dir

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 35.2803 TL

<p>Buğra Uğur YAP Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 408393</p>	<p>Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622</p>	<p>Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418</p>
		

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet No: T.C. M.İ.İ. 271 Yerleşim: ANKARA
Tic. Sic. No: 27111 / Şişli / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27111 / Şişli / Beşiktaş / İstanbul
Avalyon Vurgu Oranı: 0,21 0,24 0,28

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri, Proje, Ruhsat ve İskan Belgeleri

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

İmar Çapı ve Parsel Kroki'si



T.C.
BAHÇELİEVLER BELEDİYESİ
TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

ÖZDEMİRLER MİMARLIK

MİMARİ PROJE SORUMLUSUNUN

ADI SOYADI	UNVANI	ODA SIC.	BÜRO SIC.	VD.SIC.NO	ADRES	SORUMLULUK İMZASI
İSMAİL ÖZDEMİR	MİMAR	57235	34-7869	6740446223	CERRAĞ MAH 2476 SOKAK NO:33/A SULTANGAZİ İST.	İSMAİL ÖZDEMİR

YAPI SAHİBİNİN

ADI SOYADI	VERGİ SİC. NO.	ADRESİ	İMZASI
DEİ.CO ELEKTRONİK PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			

YAPININ MİMARİ NİTELİĞİ

4.NORMAL KAT 40 BAĞIMSIZ BÖLÜM DAİRE
5.NORMAL KAT 43 BAĞIMSIZ BÖLÜM DAİRE

TOPLAM 2 BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR.

YAPI DENETİM

FİRMASI

PROJE DENETÇİSİ

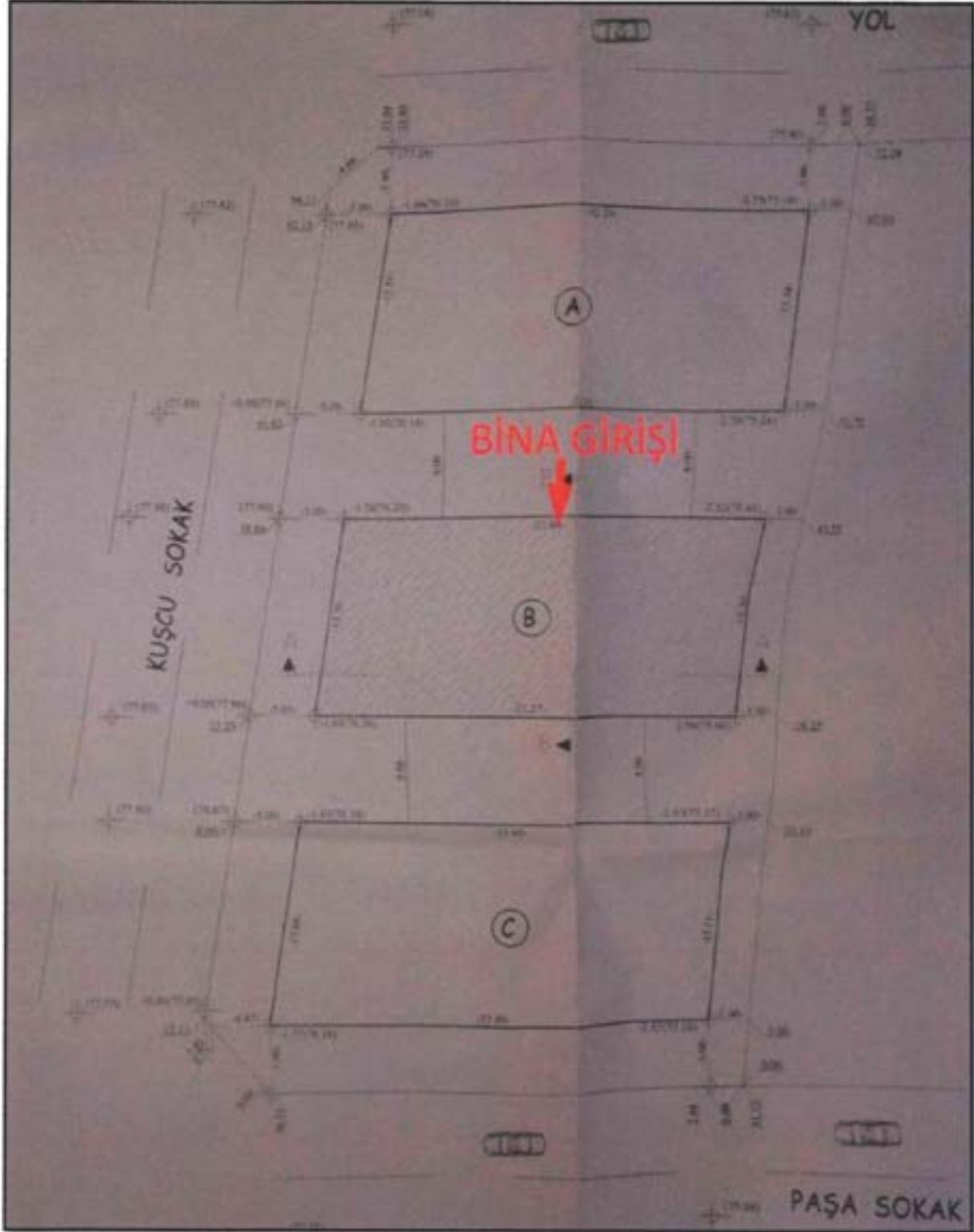
PROJE NOTLARI

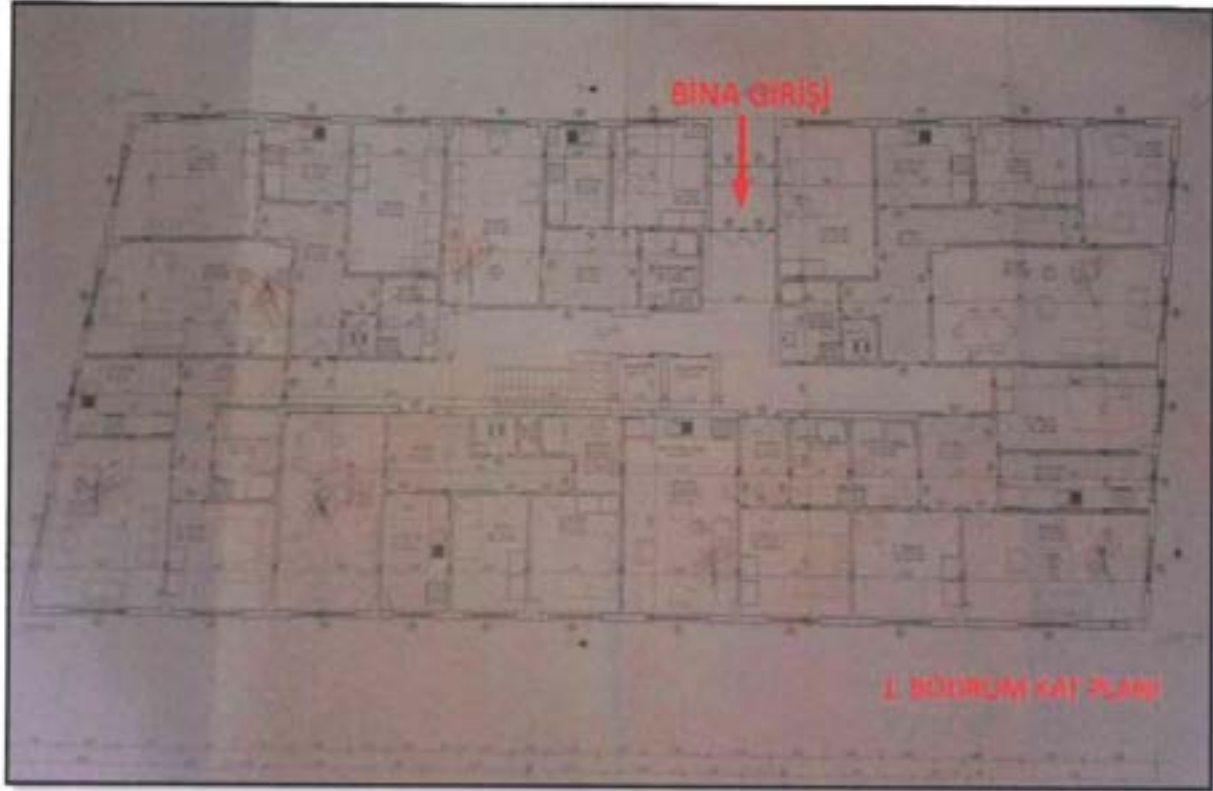
- Deprem, yangın, atölye, sismik, enerji verimliliği açısından, yapı malzemeleri, iç ve dış izolasyon, yapı denetimlik ve güvenliği, sesle, erişilebilirlik ve çevre gibi konulardaki yasa ile ilgili hükümler içeren mevzuata da uyulur.

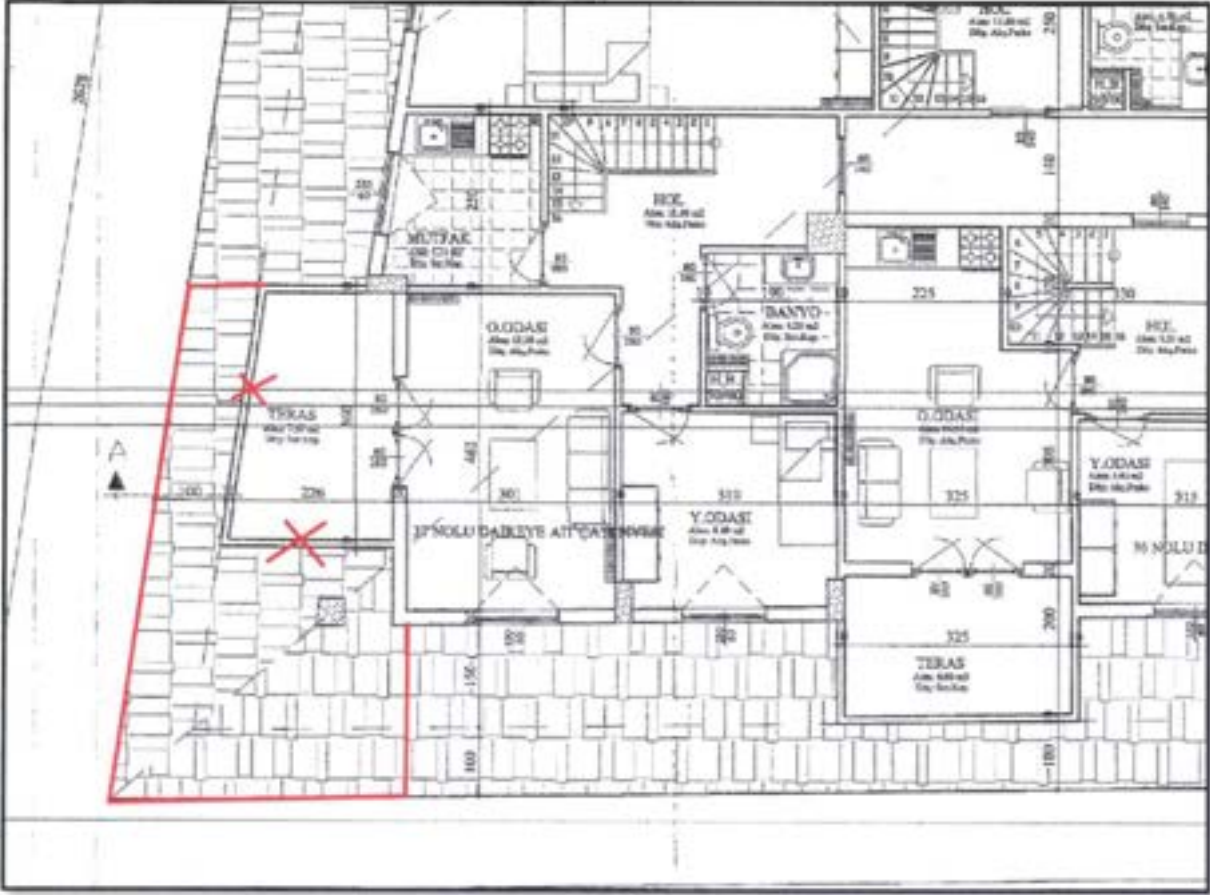
- Hazırlanan projenin öncelikle Plané Alanlar İmar Yönetmeliği ve bu yönetmelikle ilgili bulunan mevzuatın hükümlerine uyulması kaydıyla Türk Standartları Enstitüsü (TSE) standartlarına uygun olarak hazırlanmış konutlardır.

- Çatılarını yapılarında marifet yangın yönetmeliğine uygun malzeme kullanılmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emelgat Mh. Sıracık No:111 Kat:2/2017/ANKARA
Tic Sic No: 271190
www.netkurumsal.com.tr
Tic Sic Sicil No: 271190 Sicil No: 271190/00000010
Kutuluğu Veyi Davası 631 634 628







YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				17024/0004			
1. Yapı Adı: SOHO		2. Durum: Yeni		3. Başvuru Tarihi: 16/05/2015		4. Dosya No: 15896	
5. Mülkiyet Durumu: Yeni		6. Yapı Türü: Yeni		7. Yapı Türü: Yeni		8. Yapı Türü: Yeni	
9. Yapı Türü: Yeni		10. Yapı Türü: Yeni		11. Yapı Türü: Yeni		12. Yapı Türü: Yeni	
13. Yapı Türü: Yeni		14. Yapı Türü: Yeni		15. Yapı Türü: Yeni		16. Yapı Türü: Yeni	
17. Yapı Türü: Yeni		18. Yapı Türü: Yeni		19. Yapı Türü: Yeni		20. Yapı Türü: Yeni	
21. Yapı Türü: Yeni		22. Yapı Türü: Yeni		23. Yapı Türü: Yeni		24. Yapı Türü: Yeni	
25. Yapı Türü: Yeni		26. Yapı Türü: Yeni		27. Yapı Türü: Yeni		28. Yapı Türü: Yeni	
29. Yapı Türü: Yeni		30. Yapı Türü: Yeni		31. Yapı Türü: Yeni		32. Yapı Türü: Yeni	
33. Yapı Türü: Yeni		34. Yapı Türü: Yeni		35. Yapı Türü: Yeni		36. Yapı Türü: Yeni	
37. Yapı Türü: Yeni		38. Yapı Türü: Yeni		39. Yapı Türü: Yeni		40. Yapı Türü: Yeni	
41. Yapı Türü: Yeni		42. Yapı Türü: Yeni		43. Yapı Türü: Yeni		44. Yapı Türü: Yeni	
45. Yapı Türü: Yeni		46. Yapı Türü: Yeni		47. Yapı Türü: Yeni		48. Yapı Türü: Yeni	
49. Yapı Türü: Yeni		50. Yapı Türü: Yeni		51. Yapı Türü: Yeni		52. Yapı Türü: Yeni	
53. Yapı Türü: Yeni		54. Yapı Türü: Yeni		55. Yapı Türü: Yeni		56. Yapı Türü: Yeni	
57. Yapı Türü: Yeni		58. Yapı Türü: Yeni		59. Yapı Türü: Yeni		60. Yapı Türü: Yeni	
61. Yapı Türü: Yeni		62. Yapı Türü: Yeni		63. Yapı Türü: Yeni		64. Yapı Türü: Yeni	
65. Yapı Türü: Yeni		66. Yapı Türü: Yeni		67. Yapı Türü: Yeni		68. Yapı Türü: Yeni	
69. Yapı Türü: Yeni		70. Yapı Türü: Yeni		71. Yapı Türü: Yeni		72. Yapı Türü: Yeni	
73. Yapı Türü: Yeni		74. Yapı Türü: Yeni		75. Yapı Türü: Yeni		76. Yapı Türü: Yeni	
77. Yapı Türü: Yeni		78. Yapı Türü: Yeni		79. Yapı Türü: Yeni		80. Yapı Türü: Yeni	
81. Yapı Türü: Yeni		82. Yapı Türü: Yeni		83. Yapı Türü: Yeni		84. Yapı Türü: Yeni	
85. Yapı Türü: Yeni		86. Yapı Türü: Yeni		87. Yapı Türü: Yeni		88. Yapı Türü: Yeni	
89. Yapı Türü: Yeni		90. Yapı Türü: Yeni		91. Yapı Türü: Yeni		92. Yapı Türü: Yeni	
93. Yapı Türü: Yeni		94. Yapı Türü: Yeni		95. Yapı Türü: Yeni		96. Yapı Türü: Yeni	
97. Yapı Türü: Yeni		98. Yapı Türü: Yeni		99. Yapı Türü: Yeni		100. Yapı Türü: Yeni	
101. Yapı Türü: Yeni		102. Yapı Türü: Yeni		103. Yapı Türü: Yeni		104. Yapı Türü: Yeni	
105. Yapı Türü: Yeni		106. Yapı Türü: Yeni		107. Yapı Türü: Yeni		108. Yapı Türü: Yeni	
109. Yapı Türü: Yeni		110. Yapı Türü: Yeni		111. Yapı Türü: Yeni		112. Yapı Türü: Yeni	
113. Yapı Türü: Yeni		114. Yapı Türü: Yeni		115. Yapı Türü: Yeni		116. Yapı Türü: Yeni	
117. Yapı Türü: Yeni		118. Yapı Türü: Yeni		119. Yapı Türü: Yeni		120. Yapı Türü: Yeni	
121. Yapı Türü: Yeni		122. Yapı Türü: Yeni		123. Yapı Türü: Yeni		124. Yapı Türü: Yeni	
125. Yapı Türü: Yeni		126. Yapı Türü: Yeni		127. Yapı Türü: Yeni		128. Yapı Türü: Yeni	
129. Yapı Türü: Yeni		130. Yapı Türü: Yeni		131. Yapı Türü: Yeni		132. Yapı Türü: Yeni	
133. Yapı Türü: Yeni		134. Yapı Türü: Yeni		135. Yapı Türü: Yeni		136. Yapı Türü: Yeni	
137. Yapı Türü: Yeni		138. Yapı Türü: Yeni		139. Yapı Türü: Yeni		140. Yapı Türü: Yeni	
141. Yapı Türü: Yeni		142. Yapı Türü: Yeni		143. Yapı Türü: Yeni		144. Yapı Türü: Yeni	
145. Yapı Türü: Yeni		146. Yapı Türü: Yeni		147. Yapı Türü: Yeni		148. Yapı Türü: Yeni	
149. Yapı Türü: Yeni		150. Yapı Türü: Yeni		151. Yapı Türü: Yeni		152. Yapı Türü: Yeni	
153. Yapı Türü: Yeni		154. Yapı Türü: Yeni		155. Yapı Türü: Yeni		156. Yapı Türü: Yeni	
157. Yapı Türü: Yeni		158. Yapı Türü: Yeni		159. Yapı Türü: Yeni		160. Yapı Türü: Yeni	
161. Yapı Türü: Yeni		162. Yapı Türü: Yeni		163. Yapı Türü: Yeni		164. Yapı Türü: Yeni	
165. Yapı Türü: Yeni		166. Yapı Türü: Yeni		167. Yapı Türü: Yeni		168. Yapı Türü: Yeni	
169. Yapı Türü: Yeni		170. Yapı Türü: Yeni		171. Yapı Türü: Yeni		172. Yapı Türü: Yeni	
173. Yapı Türü: Yeni		174. Yapı Türü: Yeni		175. Yapı Türü: Yeni		176. Yapı Türü: Yeni	
177. Yapı Türü: Yeni		178. Yapı Türü: Yeni		179. Yapı Türü: Yeni		180. Yapı Türü: Yeni	
181. Yapı Türü: Yeni		182. Yapı Türü: Yeni		183. Yapı Türü: Yeni		184. Yapı Türü: Yeni	
185. Yapı Türü: Yeni		186. Yapı Türü: Yeni		187. Yapı Türü: Yeni		188. Yapı Türü: Yeni	
189. Yapı Türü: Yeni		190. Yapı Türü: Yeni		191. Yapı Türü: Yeni		192. Yapı Türü: Yeni	
193. Yapı Türü: Yeni		194. Yapı Türü: Yeni		195. Yapı Türü: Yeni		196. Yapı Türü: Yeni	
197. Yapı Türü: Yeni		198. Yapı Türü: Yeni		199. Yapı Türü: Yeni		200. Yapı Türü: Yeni	
201. Yapı Türü: Yeni		202. Yapı Türü: Yeni		203. Yapı Türü: Yeni		204. Yapı Türü: Yeni	
205. Yapı Türü: Yeni		206. Yapı Türü: Yeni		207. Yapı Türü: Yeni		208. Yapı Türü: Yeni	
209. Yapı Türü: Yeni		210. Yapı Türü: Yeni		211. Yapı Türü: Yeni		212. Yapı Türü: Yeni	
213. Yapı Türü: Yeni		214. Yapı Türü: Yeni		215. Yapı Türü: Yeni		216. Yapı Türü: Yeni	
217. Yapı Türü: Yeni		218. Yapı Türü: Yeni		219. Yapı Türü: Yeni		220. Yapı Türü: Yeni	
221. Yapı Türü: Yeni		222. Yapı Türü: Yeni		223. Yapı Türü: Yeni		224. Yapı Türü: Yeni	
225. Yapı Türü: Yeni		226. Yapı Türü: Yeni		227. Yapı Türü: Yeni		228. Yapı Türü: Yeni	
229. Yapı Türü: Yeni		230. Yapı Türü: Yeni		231. Yapı Türü: Yeni		232. Yapı Türü: Yeni	
233. Yapı Türü: Yeni		234. Yapı Türü: Yeni		235. Yapı Türü: Yeni		236. Yapı Türü: Yeni	
237. Yapı Türü: Yeni		238. Yapı Türü: Yeni		239. Yapı Türü: Yeni		240. Yapı Türü: Yeni	
241. Yapı Türü: Yeni		242. Yapı Türü: Yeni		243. Yapı Türü: Yeni		244. Yapı Türü: Yeni	
245. Yapı Türü: Yeni		246. Yapı Türü: Yeni		247. Yapı Türü: Yeni		248. Yapı Türü: Yeni	
249. Yapı Türü: Yeni		250. Yapı Türü: Yeni		251. Yapı Türü: Yeni		252. Yapı Türü: Yeni	
253. Yapı Türü: Yeni		254. Yapı Türü: Yeni		255. Yapı Türü: Yeni		256. Yapı Türü: Yeni	
257. Yapı Türü: Yeni		258. Yapı Türü: Yeni		259. Yapı Türü: Yeni		260. Yapı Türü: Yeni	
261. Yapı Türü: Yeni		262. Yapı Türü: Yeni		263. Yapı Türü: Yeni		264. Yapı Türü: Yeni	
265. Yapı Türü: Yeni		266. Yapı Türü: Yeni		267. Yapı Türü: Yeni		268. Yapı Türü: Yeni	
269. Yapı Türü: Yeni		270. Yapı Türü: Yeni		271. Yapı Türü: Yeni		272. Yapı Türü: Yeni	
273. Yapı Türü: Yeni		274. Yapı Türü: Yeni		275. Yapı Türü: Yeni		276. Yapı Türü: Yeni	
277. Yapı Türü: Yeni		278. Yapı Türü: Yeni		279. Yapı Türü: Yeni		280. Yapı Türü: Yeni	
281. Yapı Türü: Yeni		282. Yapı Türü: Yeni		283. Yapı Türü: Yeni		284. Yapı Türü: Yeni	
285. Yapı Türü: Yeni		286. Yapı Türü: Yeni		287. Yapı Türü: Yeni		288. Yapı Türü: Yeni	
289. Yapı Türü: Yeni		290. Yapı Türü: Yeni		291. Yapı Türü: Yeni		292. Yapı Türü: Yeni	
293. Yapı Türü: Yeni		294. Yapı Türü: Yeni		295. Yapı Türü: Yeni		296. Yapı Türü: Yeni	
297. Yapı Türü: Yeni		298. Yapı Türü: Yeni		299. Yapı Türü: Yeni		300. Yapı Türü: Yeni	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
 Tel: 0212 347 10 10
 www.netsoho.com.tr
 Tic. Sic. No: 276166/06 Mersis No: 080700227000010
 Kabaçe Vergi No: 337 034 8587



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıhhiye Sk. No: 13 Kat: 13
Tuzla / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
www.net.com.tr | Tel: +90 212 481 00 00 | E-Posta: info@net.com.tr
Tic. Sic. No: 274666 / Mersis: 34010100000000000000000000000000
Kutuluğu Vergi Dairesi Sicil No: 341 034 2108





