

[illegible]

Order Total: 24.12 MON 17:16



**SOM KURUMSAL GAYİMEN KULLANIM DEĞERLERİNE
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİ SAĞLAYAN A.Ş.**

Hizmetlerimizi Çad...
A B'ok K.6 Osmar...
www...
Mediccityyeçy V-8...
Mersis No : 9454-3-07000140000

Page 162 of 183

amaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kulla



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İspatın Konusu	Hisse Miktarı	Hisse Payı/Payda	Borçlu Mülk	Mülk No	Ticaret Sic. No	Ticaret Sic. No	Ticaret Sic. No
Aviclar TM - AVICLAR Mül. 2013 Perce 63 m2 Bag. Bldm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Aviclar TM - AVICLAR Mül. 2013 Perce 67 m2 Bag. Bldm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Aviclar TM - AVICLAR Mül. 2013 Perce 69 m2 Bag. Bldm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Aviclar TM - AVICLAR Mül. 2013 Perce 59 m2 Bag. Bldm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Aviclar TM - AVICLAR Mül. 2013 Perce 68 m2 Bag. Bldm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Aviclar TM - AVICLAR Mül. 2013 Perce 62 m2 Bag. Bldm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Aviclar TM - AVICLAR Mül. 2013 Perce 63 m2 Bag. Bldm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Aviclar TM - AVICLAR Mül. 2013 Perce 64 m2 Bag. Bldm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Aviclar TM - AVICLAR Mül. 2013 Perce 56 m2 Bag. Bldm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Aviclar TM - AVICLAR Mül. 2013 Perce 37 m2 Bag. Bldm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Aviclar TM - AVICLAR Mül. 2013 Perce 38 m2 Bag. Bldm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Aviclar TM - AVICLAR Mül. 2013 Perce 61 m2 Bag. Bldm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Aviclar TM - AVICLAR Mül. 2013 Perce 34 m2 Bag. Bldm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Aviclar TM - AVICLAR Mül. 2013 Perce 33 m2 Bag. Bldm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Aviclar TM - AVICLAR Mül. 2013 Perce 36 m2 Bag. Bldm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Aviclar TM - AVICLAR Mül. 2013 Perce 27 m2 Bag. Bldm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Aviclar TM - AVICLAR Mül. 2013 Perce 35 m2 Bag. Bldm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Aviclar TM - AVICLAR Mül. 2013 Perce 21 m2 Bag. Bldm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Aviclar TM - AVICLAR Mül. 2013 Perce 22 m2 Bag. Bldm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940

Şirket Zamanı / Sayı : 24.12.2020 / 12-30

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90 (212) 233 51 54 - 233 52 54
Web: www.somdegerleme.com
Mediye Köyü V.D. Blok 3 Kat: 6
Mersis No : 9454-3323-81000000000000000000



11

Report Period: 24.12.2024 12.1A

[illegible]



11. **What is the purpose of the study?**

[illegible]

Araçlar	10 - AYCIKLAR	1001 - 1002	1003 - 1004	1005 - 1006	1007 - 1008	1009 - 1010	1011 - 1012	1013 - 1014	1015 - 1016	1017 - 1018	1019 - 1020	1021 - 1022	1023 - 1024	1025 - 1026	1027 - 1028	1029 - 1030	1031 - 1032	1033 - 1034	1035 - 1036	1037 - 1038	1039 - 1040	1041 - 1042	1043 - 1044	1045 - 1046	1047 - 1048	1049 - 1050	1051 - 1052	1053 - 1054	1055 - 1056	1057 - 1058	1059 - 1060	1061 - 1062	1063 - 1064	1065 - 1066	1067 - 1068	1069 - 1070	1071 - 1072	1073 - 1074	1075 - 1076	1077 - 1078	1079 - 1080	1081 - 1082	1083 - 1084	1085 - 1086	1087 - 1088	1089 - 1090	1091 - 1092	1093 - 1094	1095 - 1096	1097 - 1098	1099 - 1100	1101 - 1102	1103 - 1104	1105 - 1106	1107 - 1108	1109 - 1110	1111 - 1112	1113 - 1114	1115 - 1116	1117 - 1118	1119 - 1120	1121 - 1122	1123 - 1124	1125 - 1126	1127 - 1128	1129 - 1130	1131 - 1132	1133 - 1134	1135 - 1136	1137 - 1138	1139 - 1140	1141 - 1142	1143 - 1144	1145 - 1146	1147 - 1148	1149 - 1150	1151 - 1152	1153 - 1154	1155 - 1156	1157 - 1158	1159 - 1160	1161 - 1162	1163 - 1164	1165 - 1166	1167 - 1168	1169 - 1170	1171 - 1172	1173 - 1174	1175 - 1176	1177 - 1178	1179 - 1180	1181 - 1182	1183 - 1184	1185 - 1186	1187 - 1188	1189 - 1190	1191 - 1192	1193 - 1194	1195 - 1196	1197 - 1198	1199 - 1200	1201 - 1202	1203 - 1204	1205 - 1206	1207 - 1208	1209 - 1210	1211 - 1212	1213 - 1214	1215 - 1216	1217 - 1218	1219 - 1220	1221 - 1222	1223 - 1224	1225 - 1226	1227 - 1228	1229 - 1230	1231 - 1232	1233 - 1234	1235 - 1236	1237 - 1238	1239 - 1240	1241 - 1242	1243 - 1244	1245 - 1246	1247 - 1248	1249 - 1250	1251 - 1252	1253 - 1254	1255 - 1256	1257 - 1258	1259 - 1260	1261 - 1262	1263 - 1264	1265 - 1266	1267 - 1268	1269 - 1270	1271 - 1272	1273 - 1274	1275 - 1276	1277 - 1278	1279 - 1280	1281 - 1282	1283 - 1284	1285 - 1286	1287 - 1288	1289 - 1290	1291 - 1292	1293 - 1294	1295 - 1296	1297 - 1298	1299 - 1300	1301 - 1302	1303 - 1304	1305 - 1306	1307 - 1308	1309 - 1310	1311 - 1312	1313 - 1314	1315 - 1316	1317 - 1318	1319 - 1320	1321 - 1322	1323 - 1324	1325 - 1326	1327 - 1328	1329 - 1330	1331 - 1332	1333 - 1334	1335 - 1336	1337 - 1338	1339 - 1340	1341 - 1342	1343 - 1344	1345 - 1346	1347 - 1348	1349 - 1350	1351 - 1352	1353 - 1354	1355 - 1356	1357 - 1358	1359 - 1360	1361 - 1362	1363 - 1364	1365 - 1366	1367 - 1368	1369 - 1370	1371 - 1372	1373 - 1374	1375 - 1376	1377 - 1378	1379 - 1380	1381 - 1382	1383 - 1384	1385 - 1386	1387 - 1388	1389 - 1390	1391 - 1392	1393 - 1394	1395 - 1396	1397 - 1398	1399 - 1400	1401 - 1402	1403 - 1404	1405 - 1406	1407 - 1408	1409 - 1410	1411 - 1412	1413 - 1414	1415 - 1416	1417 - 1418	1419 - 1420	1421 - 1422	1423 - 1424	1425 - 1426	1427 - 1428	1429 - 1430	1431 - 1432	1433 - 1434	1435 - 1436	1437 - 1438	1439 - 1440	1441 - 1442	1443 - 1444	1445 - 1446	1447 - 1448	1449 - 1450	1451 - 1452	1453 - 1454	1455 - 1456	1457 - 1458	1459 - 1460	1461 - 1462	1463 - 1464	1465 - 1466	1467 - 1468	1469 - 1470	1471 - 1472	1473 - 1474	1475 - 1476	1477 - 1478	1479 - 1480	1481 - 1482	1483 - 1484	1485 - 1486	1487 - 1488	1489 - 1490	1491 - 1492	1493 - 1494	1495 - 1496	1497 - 1498	1499 - 1500	1501 - 1502	1503 - 1504	1505 - 1506	1507 - 1508
---------	---------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------



附註：此處之「附註」係指「附註」而言，而非指「附註」而言。

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.



1

*Tesis edilen parçılar ve beyanlar saat elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raport-Exam, AKA192
Firma MLDZ
Koydenz-Verlag

Report Date: 10/02 14:22:00 12/06

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENFUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Page 170 of 183
Halkın Bilgi İçin Erişilebilirlik Formu
anılmaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.
Web: www.somdegerleme.com.tr
Mediayok / Y.O. 633 0000 249
Mersis No : 845401031000000000

8.1.2. PLAN

Eklere ilgili başlıklarda yer verilmiştir.

8.1.3. RUHSAT / İSKAN

Eklere ilgili başlıklarda yer verilmiştir.

8.1.4. VARSA DİĞER ŞEMA VE BELGELER

Eklere ilgili başlıklarda yer verilmiştir.

8.1.5. FOTOĞRAFLAR





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com



SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No: 9454-3323-6624-8258

Page 172 of 183



Page 173 of 183

8.2. GAYRİMENKULE İLİŞKİN SÖZLEŞMELERİN (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ, HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) ÖRNEKLERİ

Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş.'nin Medicana Hastane İşletmeciliği A.Ş.'ye düzenlediği ve müşteriden temin edilen 01.12.2020 tarihli kiralama faturası aşağıdadır.

[illegible]

FEATURES



SAVIN
MICKELAND MASTANE KLETMECBG:AS
ANCLAR SUME, MERKEZ PAHA, SAKILI SON NO:34
AKCERAS ESTANBUL
E-Posta: akceras@akceras.com.tr
Tutak Fan
Yeni 2. Etage: HARIDOLU KURUMSAL
NOY 000072325

Oxidizing agent: Nitric	TRC 7
Secondary:	1E4E1F47119A
Fabric type:	SA TC
Fabric fiber:	A77N02E0040401
Fabric manufacturer:	HS-27-30303131
Serial type: A-GH (Laminar)	

81TPK0093A123-2A9F-40DE-95C4-2058B9DE0000

[illegible]

Balance / Wheat Tons	38,843.17
Tons Wheat	3,843.17
Wheat at 45¢/lb	3,843.17
Wheat at 45¢/lb	4,384.17
Wheat at 45¢/lb	4,384.17

1. 2020-01-01
 2. 2020-01-01
 3. 2020-01-01
 4. 2020-01-01
 5. 2020-01-01
 6. 2020-01-01
 7. 2020-01-01
 8. 2020-01-01
 9. 2020-01-01
 10. 2020-01-01
 11. 2020-01-01
 12. 2020-01-01
 13. 2020-01-01
 14. 2020-01-01
 15. 2020-01-01
 16. 2020-01-01
 17. 2020-01-01
 18. 2020-01-01
 19. 2020-01-01
 20. 2020-01-01
 21. 2020-01-01
 22. 2020-01-01
 23. 2020-01-01
 24. 2020-01-01
 25. 2020-01-01
 26. 2020-01-01
 27. 2020-01-01
 28. 2020-01-01
 29. 2020-01-01
 30. 2020-01-01
 31. 2020-01-01
 32. 2020-01-01
 33. 2020-01-01
 34. 2020-01-01
 35. 2020-01-01
 36. 2020-01-01
 37. 2020-01-01
 38. 2020-01-01
 39. 2020-01-01
 40. 2020-01-01
 41. 2020-01-01
 42. 2020-01-01
 43. 2020-01-01
 44. 2020-01-01
 45. 2020-01-01
 46. 2020-01-01
 47. 2020-01-01
 48. 2020-01-01
 49. 2020-01-01
 50. 2020-01-01
 51. 2020-01-01
 52. 2020-01-01
 53. 2020-01-01
 54. 2020-01-01
 55. 2020-01-01
 56. 2020-01-01
 57. 2020-01-01
 58. 2020-01-01
 59. 2020-01-01
 60. 2020-01-01
 61. 2020-01-01
 62. 2020-01-01
 63. 2020-01-01
 64. 2020-01-01
 65. 2020-01-01
 66. 2020-01-01
 67. 2020-01-01
 68. 2020-01-01
 69. 2020-01-01
 70. 2020-01-01
 71. 2020-01-01
 72. 2020-01-01
 73. 2020-01-01
 74. 2020-01-01
 75. 2020-01-01
 76. 2020-01-01
 77. 2020-01-01
 78. 2020-01-01
 79. 2020-01-01
 80. 2020-01-01
 81. 2020-01-01
 82. 2020-01-01
 83. 2020-01-01
 84. 2020-01-01
 85. 2020-01-01
 86. 2020-01-01
 87. 2020-01-01
 88. 2020-01-01
 89. 2020-01-01
 90. 2020-01-01
 91. 2020-01-01
 92. 2020-01-01
 93. 2020-01-01
 94. 2020-01-01
 95. 2020-01-01
 96. 2020-01-01
 97. 2020-01-01
 98. 2020-01-01
 99. 2020-01-01
 100. 2020-01-01

8.3. RAPORU İMZALAYAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARININ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS ÖRNEKLERİ VE TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ TARAFINDAN VERİLEN MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİNİN ÖRNEKLERİ

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Kurumu

Tarih: 10.12.2018

No: 411907

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyetler Bültenleri İçin Lisanslar ve Sicil Yönetmeliği Hakkında Esaslar Hükümleri Tebliği" (YB 126-7) uyarınca

Kazım AKKAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Kazım AKKAYA
LİSANSALAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Taha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR


TODB
T.C. GİRİŞİMLER, İZCİLİK VE İNŞAAT BAKANLIĞI

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 01.10.2019

Belge No: 2019-01.1709

Sayın Kazım AKKAYA
(T.C. Kimlik No: 3778906534 - Lisanı No: 411102)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Donat KARŞI
Genel Sekreter


Enayir AYDOĞDU
Başkan

[illegible]

 TODB Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği The Union of Chambers and Commodity Exchanges of Turkey	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 04.05.2019	Belge No: 2019-01.1712
Sayın Fakıma BÜYÜKBAŞ UMIT (T.C. Kimlik No: 290215112170 - Lise No: 400527)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübelerin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Görünüş Değerleme Uzmanı" olarak için aranan 5 (beş) yıllık meslekî tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Mustafa KAZIÇI Genel Sekreter	 Emin AYDOĞDU Başkan



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

9. ÖZGEÇMİŞLER

Adı Soyadı : KAZIM AKKAYA
Mezun Olduğu Üniversite: Yıldız Teknik Üniversitesi (2009)
Olduğu Bölüm: Jeofizik Mühendisliği
SPK Sicil No.: 411103
Değerleme Sektöründe İşe Başlama Tarihi: 1/1/2011

Adı Soyadı: Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT
Mezun Olduğu Üniversite: İstanbul Teknik Üniversitesi
Mezun Olduğu Bölüm: Şehir ve Bölge Planlama (1993)
SPK Sicil No. : 400527
Değerleme Sektöründe İşe Başlama Tarihi: 03.04.2007



Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

10. UYGUNLUK BEYANI

- ✓ Bu raporda bulunan ifadelerin gerçek ve doğru olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunda sunulan verilerin Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme çalışmasını hazırlamaya yeterli mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- ✓ Değerlemesi yapılan mülkün konumu ve türü hakkında daha önceden deneyimli olduğumuzu,
- ✓ Bu rapora konu olan gayrimenkulleri Değerleme Uzmanının şahsen yerinde incelediğini,
- ✓ Bu raporun hazırlanmasında, raporda belirtilenler dışında hiç kimsenin mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Bilgi ve belgelerini ilgili kurumlardan temin ederek incelediğimizi ve tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimiz doğrultusunda yorumladığımızı,
- ✓ Analizlerimizin ve sonuçlarımızın sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun, gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlandığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu mülklerle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının hazırlandığı müşteri ile kurumsal veya bireysel herhangi bir çıkar çatışması bulunmadığını,
- ✓ Bu raporun konusu olan gayrimenkullerin mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlerle güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimizin bulunmadığını,
- ✓ Bu görevin tamamlanması için aldığımız hizmet bedelinin değer takdirinin miktarına, öngörülen bir sonucun elde edilmesine, değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı olmadığını,
- ✓ Bu raporun şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik ve ahlaki kurallarına ve performans standartlarına bağlı kalınarak hazırlandığını
- ✓ Bu raporda ortaya konulan yorum ve kanaatlerin çalışma tarihinde, rapor içeriğinde ifade edilen gayrimenkulün bizzat ziyaret edilerek, incelenmesi ve gözlenmesi üzerine oluşturulduğunu, SOM Değerleme A.Ş. Değerleme uzmanlarının, işbu çalışma teslim edildikten sonra mülke yapılan eklentiler vb. proje değişikliklerinden kaynaklanabilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen yorum ve kanaatleri etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımadığını

doğrular, bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

11. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir. TDUB ve TSPB Yönetim Kurulu kararları ile kabul edilen ve SPK'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları – 2017'ye göre değer esasları ve değerleme yaklaşımları aşağıdaki gibi tanımlanmaktadır.

DEĞER ESASLARI

Pazar Değeri

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.

Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer

ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

- (a) normal bir pazarlama dönemine sahip düzenli bir işlem
- (b) kısıtlanmış bir pazarlama dönemine sahip zorlama bir işlem

Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

Piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı olmak üzere üç farklı temel değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. UDES-2017'ye göre değerleme yaklaşımları aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge 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) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerleme 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

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda yöntemin yeterliliği irdelenmelidir.

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

MALİYET YAKLAŞIMI

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 değerin 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.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi:

Gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem,

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi:

Gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem,

(c) Toplama Yöntemi:

Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntem

GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre;

-Direkt Kapitalizasyon

-Gelirlerin Kapitalizasyonu

diyebileceğimiz iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanmasıyla, özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir iskonto oranı kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

GELİŞTİRME YÖNTEMİ

Geliştirme yaklaşımı, gayrimenkul için önerilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli için uygulanabilir. Arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler, varsayımlarla modellenir. Modellemenin yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olması beklenir. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi

yapılır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarda ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Projenin geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiki verileri, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunularak, projenin performans tahmini yapılır. Projenin net bugünkü değer hesabı, gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile yapılır. Geliştirme yöntemi ile mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

EN VERİMLİ ve EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir. Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir. En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- (a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- (b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/ımar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- (c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

KİRA ÇARPANI YÖNTEMİ

Brüt gelir çarpanı (Gross Income Multipliers, GIM) yöntemi, gayrimenkulün değerini gelecekte sağlayacağı yıllık brüt gelirlerle ilişkilendirmektedir. Değerlemesi yapılacak bir taşınmaz için brüt gelir

çarpanı, değerlendirme konusu taşınmazla aynı muhitte bulunan, benzer niteliklerde olan ve yakın zamanda değerlemesi (fiyat tespiti) yapılmış diğer taşınmazların brüt gelir çarpanlarının aritmetik ortalaması alınarak hesaplanır. Yani değerlemede kullanılacak çarpan, diğer taşınmazlara ilişkin verilerden elde edilen ortalama bir katsayıdır. Kira çarpanı mülkün satılabilir değerinin aylık kira değerine bölünmesi ile elde edilir. Bir gayrimenkulün brüt gelir çarpanı yöntemiyle değerlemesinin yapılabilmesi için, ortalama brüt gelir çarpanının yanı sıra, o gayrimenkulün ortalama yıllık brüt gelirinin de doğru bir biçimde hesaplanması gerekmektedir.