

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Alan (m²)	280	330	300	400	220
Alan Düzeltmesi (m²)	224	264	240	320	176
Talep Edilen Satış Değeri (TL)	6.500.000	6.500.000	5.500.000	9.250.000	4.750.000
Talep Edilen Birim Satış Değeri (TL/m²)	29.018	24.621	22.917	28.906	26.989
Satış İskontosu (%)	15%	15%	15%	15%	15%
Gerçekleşebilir Fiyat (TL)	5.525.000	5.525.000	4.675.000	7.862.500	4.037.500
Gerçekleşebilir Birim Fiyat (TL/m²)	24.665	20.928	19.479	24.570	22.940
Alan Büyüklüğü Puanı	90%	90%	90%	85%	100%
Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	10,00%	10,00%	10,00%	15,00%	0,00%
Köşe Parsel Puanı	100%	100%	95%	95%	100%
Köşe Parsel Şerefiyesi	0,00%	0,00%	5,00%	5,00%	0,00%
Bina Yaşı Puanı	100,00%	100,00%	100,00%	95,00%	100,00%
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%
Toplam Şerefiye Puanı	90,00%	90,00%	85,00%	75,00%	100,00%
Toplam Şerefiye	10,00%	10,00%	15,00%	25,00%	0,00%
Birim Değeri (TL/m²)	27.132	23.021	22.401	30.713	22.940

5.1.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)

SOM Veri Bankası'ndan ve çevrede yapılan araştırmalardan elde edilen verilere göre, bölgede benzer nitelikte gayrimenkullerin birim değerlerinin emsal değerleri düzeltilerek 22.400 TL/m² - 30.700 TL/m² aralığında değiştiği gözlenmektedir. Konu mülkün konum, büyüklük, imar durumu, ulaşım olanakları, manzara, arsa payı, mimari özellikler, inşaat kalitesi ve işçiliği vb. kriterler dikkate alınarak birim satış değeri projedeki yasal büyüklüğü dikkate alınarak 25.000 TL/m², mevcut büyüklüğü dikkate alınarak 23.150 TL/m² takdir edilmiştir.

Bu verilere göre mülkün;

Projedeki yasal büyüklüğü dikkate alınarak değeri;

$$184,5 \text{ m}^2 \times 25.000 \text{ TL/m}^2 = 4.612.500 \text{ TL yuvarlatılarak } 4.615.000 \text{ TL}$$

Yasal kısıtlamalar dikkate alınmadan mevcut büyütmeler dikkate alınarak bilgi amaçlı değeri;

$216 \text{ m}^2 \times 23.150 \text{ TL/m}^2 = 5.000.400 \text{ TL}$ yuvarlatılarak 5.000.000 TL takdir edilmiştir.

5.2. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER (DEĞERLEME İŞİNİN GEREKTİRMESİ HALİNDE)

Değerleme işlemi ekstra tespit ve analiz gerektirmemektedir.

5.2.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)

Konu mülk için kira değeri analizi yapılmamıştır.

5.2.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme konusu yapıtı taşınmaz olup, proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.2.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme konusu yapıtı taşınmaz olup, proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.2.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme konusu yapıtı taşınmaz olup, proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.2.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ 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 üretilmeyeceği dikkate alınır.

Konu mülk için en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır. İmar koşulları ve resmi belgeleri dikkate alındığında konut fonksiyonunu sürdürmesi gerekmekte olup, bölgede villaların yoğunluğunun ticari amaçla kullanılmakta olduğu ve müşteri taleplerinin bu yönde olduğu gözlemlenmiştir. Bu gözlemlere dayanarak mevcut ticari kullanımının en uygun kullanım olduğu düşünülmektedir.

5.2.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu mülk müstakil yapı olup, bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmazın değer tespitinde takdir edilen değere ulaşmak için yeterli sayıda emsal bulunabildiğinden "Pazar Yaklaşımı"nın kullanılması yeterli bulunmuştur.

6.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Raporda yer verilmeyen asgari husus ve bilgi bulunmamaktadır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu mülk için - 25.12.1985 tarih ve 985/243 sayılı yapı ruhsatı ile 18.12.1987 tarih ve 987/9674 sayılı iskan belgeleri düzenlenmiştir. Yerinde yapılan incelemelerde, ruhsat eki mimari projelere aykırılıklar tespit edilmiş olup, imar arşiv dosyası incelemesinde bu proje değişikliklere yönelik herhangi bir ruhsat belgesine rastlanmamıştır.

6.4. VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDE ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

Gayrimenkul üzerinde bir adet ipotek ve "İmar Kanunu'nun 35. Maddesine tabidir" beyanı bulunmakta olup, takyidatlar konu mülkün devrine engel teşkil etmemektedir.

14 parselin arka cephesinde kazı yapılmış olup, Hare ve Çiçek Sokak cepheleri zemin seviyesindedir. Arka bahçede; 4 parsel ile 14 parselin arasında istinat duvarı zemin seviyesine kadar örülmüş, 1 metre kadar zemin üstünde bahçe duvarı ile sonlandırılmış olup güvenlik tedbirleri alınmıştır.

6.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkul devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

6.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkul arsa veya arazi değildir.

6.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Konu değerlemenin amacı mülkün herhangi bir gayrimenkul yatırım fonuna konu olması veya GYO portföyüne alınması olmadığı için bu madde ile ilgili görüş bildirilmemiştir.

7. SONUÇ

7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının değerleme konusu ile ilgili görüş, analiz ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerlemeye konu mülkün yerinde yapılan incelemede, konum, büyüklük, imar durumu, ulaşım olanakları, manzara, arsa payı, mimari özellikler, inşaat kalitesi ve işçiliği vb. sahip olduğu fiziksel şartları, değerine etki edebilecek olumlu - olumsuz kriterleri, çevrede yapılan piyasa araştırmalarını, bölgede yer alan benzer mülklerin doluluk boşluk oranlarını ve günümüz piyasa koşullarını değerlendirerek 25.01.2021 tarihi itibarıyla, proje büyüklüğü dikkate alınarak peşin ve nakit tam mülkiyet hakkı pazar değerini;

4.615.000 TL

(Dörtmilyonaltıyüzonbeşbin Türk Lirası)

olarak takdir ettiğimizi, bu değerle mülkün makul bir pazarlama süreci içinde;

Satılabilir

olduğunu bilgilerinize arz ederiz.

Değerleme Katma Değer Vergisi hariç tutularak yapılmış olup, Katma Değer Vergisi oranı % 18, mülkün KDV dahil değeri 5.445.700 TL'dir.

Raporu Hazırlayan

Raporu Kontrol Eden/Onaylayan

SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Kazım AKKAYA
SPK Lisans No: 411103

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nazan ÖZBAYDAR
SPK Lisans No: 400226

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
H. İskargazi Caddesi Ebekızı Sok. Sosko İş M.k.
A Blok Kat:6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel: +90 212 233 51 54 Faks: +90 212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 693 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8624-8258

8. RAPOR EKLERİ

8.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN TAPU ÖRNEĞİ, PLAN, RUHSAT, ŞEMA, FOTOĞRAF VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER

8.1.1. TAPU ÖRNEĞİ

[illegible]

Scanned by TapScanner

Tapu Belgesi

apScanner KİMLİK GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
H. İskan Azad Cad. Kat: 5 No: 5 Sokak Kat: 5
A Blok Kat: 5 Beşiktaş / Şişli - İSTANBUL
Tel:0212 333 51 91 Faks:0212 231 91 39
Web: www.kimlikdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 693 000 248
Mersis No : 9454-3323-8624-8258

Page 41 of 68

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (AKİT Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)									
Zemin Tipi		Ada/Parşel		Tarih - Yevmiye		Terkin Sebbi - Tarih - Yev			
Zemin No	Yazılım	Ada/Parşel	Yazılım	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebbi - Tarih - Yev				
İl/ilçe	İstisna/İstisna	Ada/Parşel	Yazılım	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebbi - Tarih - Yev				
Kurum Adı	Değişiklik	Ada/Parşel	Yazılım	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebbi - Tarih - Yev				
Mahalle/Köy/Ada	Değişiklik	Ada/Parşel	Yazılım	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebbi - Tarih - Yev				
Mevki	Değişiklik	Ada/Parşel	Yazılım	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebbi - Tarih - Yev				
Çift/Sayfa No	Değişiklik	Ada/Parşel	Yazılım	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebbi - Tarih - Yev				
Kayıt Durum	Değişiklik	Ada/Parşel	Yazılım	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebbi - Tarih - Yev				
TASINMAZA ŞERH / BEYAN / İRTİFAK									
ŞBİ/ Akadama		Malik / Lehder		Tarih - Yevmiye		Terkin Sebbi - Tarih - Yev			
Beyan		MAM KANUNUN 35 MAD. TABİDİR.							
Şerh		TARİH: 13.03.2006 Y. 1930-457-3 AĞIL YERİ HUKUKA KANUN 4043/2006 TAR. 2005/309 SAYILI YAZILI KARAR VE EKİNDEKİ KARAR GEREĞİNCE							
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Sistem No		Malik		Ehliyetli No		Mevkile			
604/1434		MİSİBÜD-NURSUJNA-MEMEGAN-ŞABAN ŞÜKRİ KIR		TAM		34,00			
S/Bİ/ Akadama		Malik / Lehder		Tarih - Yevmiye		Terkin Sebbi - Tarih - Yev			
Şerh		HACETİ 1405/2005 Y. 457-302 BİSİTAS VERGİ DAI NIN 2904/2005 TA 13365 SY-VZ İLE B.8.387.59 YTL							
Şerh		HACETİ 4300/2003 Y. 486 BORÇ 16.904/38 YTL ŞİŞİ 3. KURBA MÜD-1304/2003 GÜN VE 2006/21945 ESAS SY.							
604/1434		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		34,00			
2004/1125		AK İNŞAAT KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ		TAM		34,00			
S/Bİ/ Akadama		Malik / Lehder		Tarih - Yevmiye		Terkin Sebbi - Tarih - Yev			
Şerh		HACETİ 1405/2005 Y. 457-302 BİSİTAS VERGİ DAI NIN 2904/2005 TA 13365 SY-VZ İLE B.8.387.59 YTL							
Şerh		HACETİ 4300/2003 Y. 486 BORÇ 16.904/38 YTL ŞİŞİ 3. KURBA MÜD-1304/2003 GÜN VE 2006/21945 ESAS SY.							
604/1434		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		34,00			
2004/1125		AK İNŞAAT KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ		TAM		34,00			
S/Bİ/ Akadama		Malik / Lehder		Tarih - Yevmiye		Terkin Sebbi - Tarih - Yev			
Şerh		HACETİ 1405/2005 Y. 457-302 BİSİTAS VERGİ DAI NIN 2904/2005 TA 13365 SY-VZ İLE B.8.387.59 YTL							
Şerh		HACETİ 4300/2003 Y. 486 BORÇ 16.904/38 YTL ŞİŞİ 3. KURBA MÜD-1304/2003 GÜN VE 2006/21945 ESAS SY.							
604/1434		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		34,00			
2004/1125		AK İNŞAAT KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ		TAM		34,00			
S/Bİ/ Akadama		Malik / Lehder		Tarih - Yevmiye		Terkin Sebbi - Tarih - Yev			
Şerh		HACETİ 1405/2005 Y. 457-302 BİSİTAS VERGİ DAI NIN 2904/2005 TA 13365 SY-VZ İLE B.8.387.59 YTL							
Şerh		HACETİ 4300/2003 Y. 486 BORÇ 16.904/38 YTL ŞİŞİ 3. KURBA MÜD-1304/2003 GÜN VE 2006/21945 ESAS SY.							
604/1434		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		34,00			
2004/1125		AK İNŞAAT KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ		TAM		34,00			
S/Bİ/ Akadama		Malik / Lehder		Tarih - Yevmiye		Terkin Sebbi - Tarih - Yev			
Şerh		HACETİ 1405/2005 Y. 457-302 BİSİTAS VERGİ DAI NIN 2904/2005 TA 13365 SY-VZ İLE B.8.387.59 YTL							
Şerh		HACETİ 4300/2003 Y. 486 BORÇ 16.904/38 YTL ŞİŞİ 3. KURBA MÜD-1304/2003 GÜN VE 2006/21945 ESAS SY.							
604/1434		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		34,00			
2004/1125		AK İNŞAAT KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ		TAM		34,00			
S/Bİ/ Akadama		Malik / Lehder		Tarih - Yevmiye		Terkin Sebbi - Tarih - Yev			
Şerh		HACETİ 1405/2005 Y. 457-302 BİSİTAS VERGİ DAI NIN 2904/2005 TA 13365 SY-VZ İLE B.8.387.59 YTL							
Şerh		HACETİ 4300/2003 Y. 486 BORÇ 16.904/38 YTL ŞİŞİ 3. KURBA MÜD-1304/2003 GÜN VE 2006/21							

Tapu Kayıtları Sayfa 1

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halkırcılar Cd. SSK Epekyaz Sk. Sokak 3 Mkt.
E Blok K:6 D:6 Şişli / Şişli / İSTANBUL
Tel: 212 231 51 50 Faks: 212 231 91 39
Web: www.somgajirimenkul.com
Merisid: ykd. VD **Page 42 of 68**
Meris No : 9454-3324-8624-8258

(SR:238) AKRANK T.A.Ş. VergiNo:0150015264 SicilNo:90418	Hayır	6500000.00 TL	%36 değişken 1 / 0	F.B.K.	28/02/2019-2404	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpoteklin Konusunda Hisseli Bilgi							
Taahhüt Beyanlar TM - RUMELİ HİSARİ Mah. 1396 Ada 14 Parsel	Hisse Pay/Payda 1 / 1	Borçlu Malik AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Malik Borç 6500000.00 TL	Tescil Tarih - Yev. 28/02/2019- 2404	Terdin Sebabi - Tarih - Yev		
İpotek Şifresi Bilgisi				Terdin Sebabi - Tarih - Yev			
Şifre Açıklama				Tarih/Vevu			
Bilgiler				Tarih/Vevu			

* Tesis edilen şartlar ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporla Çıkan: 433192
Farklı Yılı İçin
Kaydedilmiştir.
15.01.2021

Rapor Tarihi / Saati : 15.01.2021 11:08

Tapu Kayıtları Sayfa 2

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
34363, Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 233 51 54 - Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 593 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8624-8258

SOM-2012-37870
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

Page 43 of 68

8.1.2. PLAN - PROJE

PROJE ARTELLERİNİN

KURULUŞ ADI		KURULUŞ NO		KURULUŞ YILI		KURULUŞ YERİ	
AD	SOYAD	NO	NO	YILI	YILI	YERİ	YERİ
ADAM	ADAM	500	500	1978	1978	1978	1978

TEKİL BÜRO

İS.K.İ. TASDİKİ:

ONAYLAR:

YAPININ YERİ VE NEVİ

İLGİLİLER:

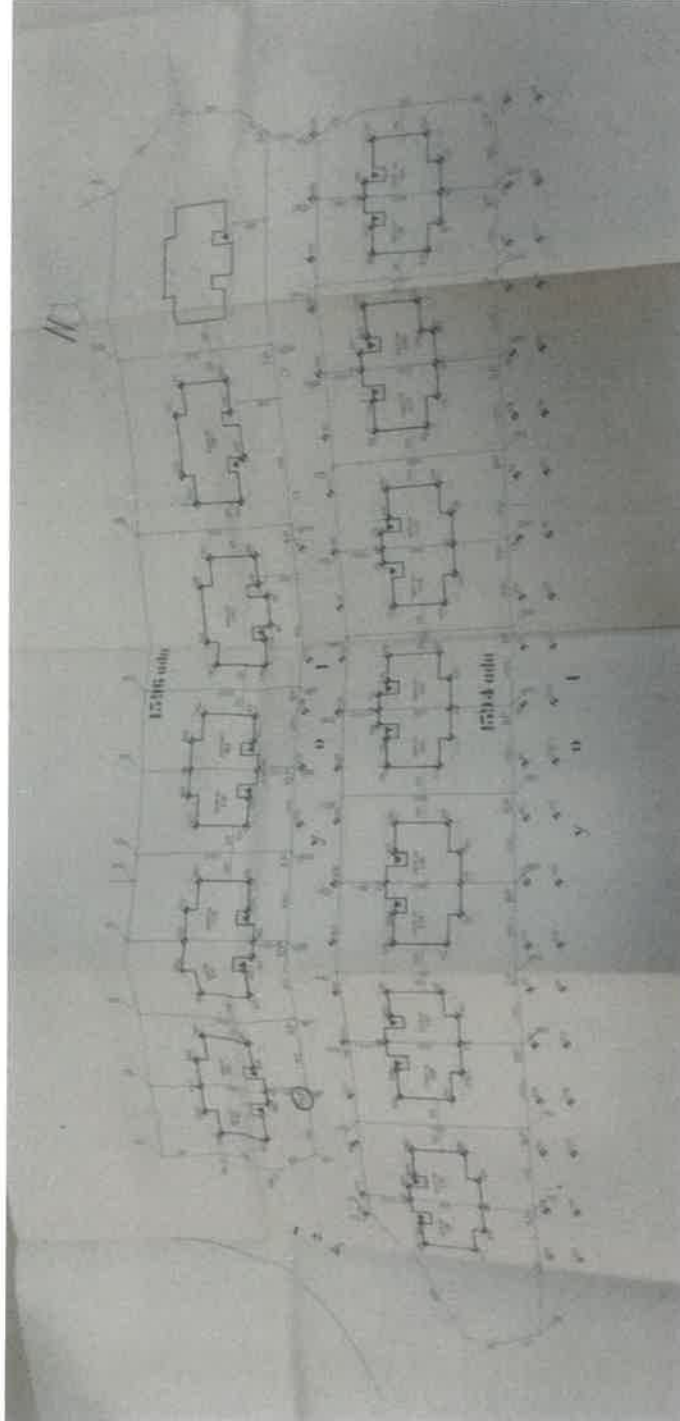
14

Mimari Proje Kapak Sayfası



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



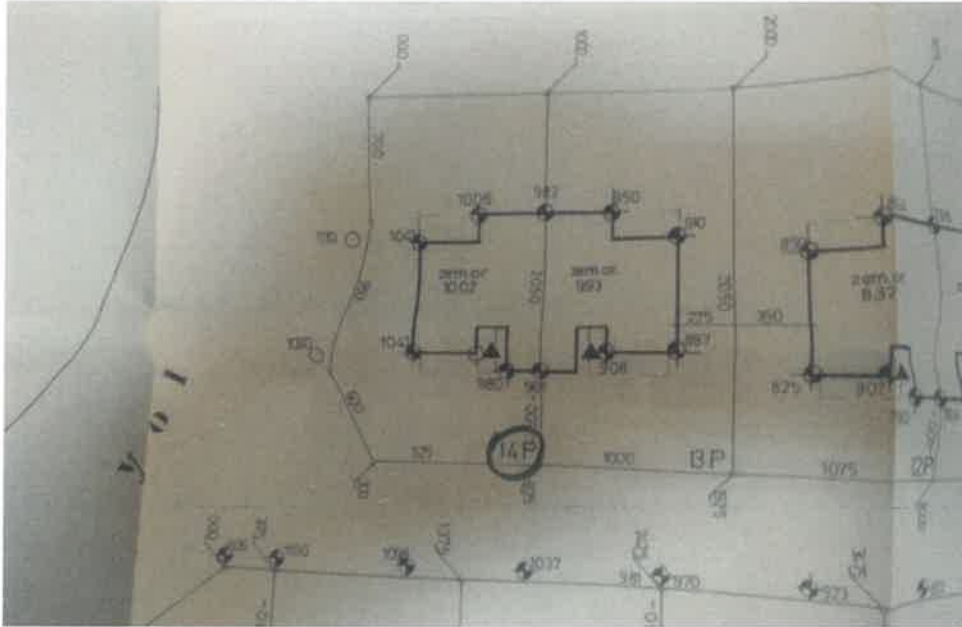
Vaziyet Planı

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
A Blok Kat:6 Osmanbey Şişli İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 - 233 52 54 Fax:0212 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com
Mersis No : 9454-3323-P624-R258

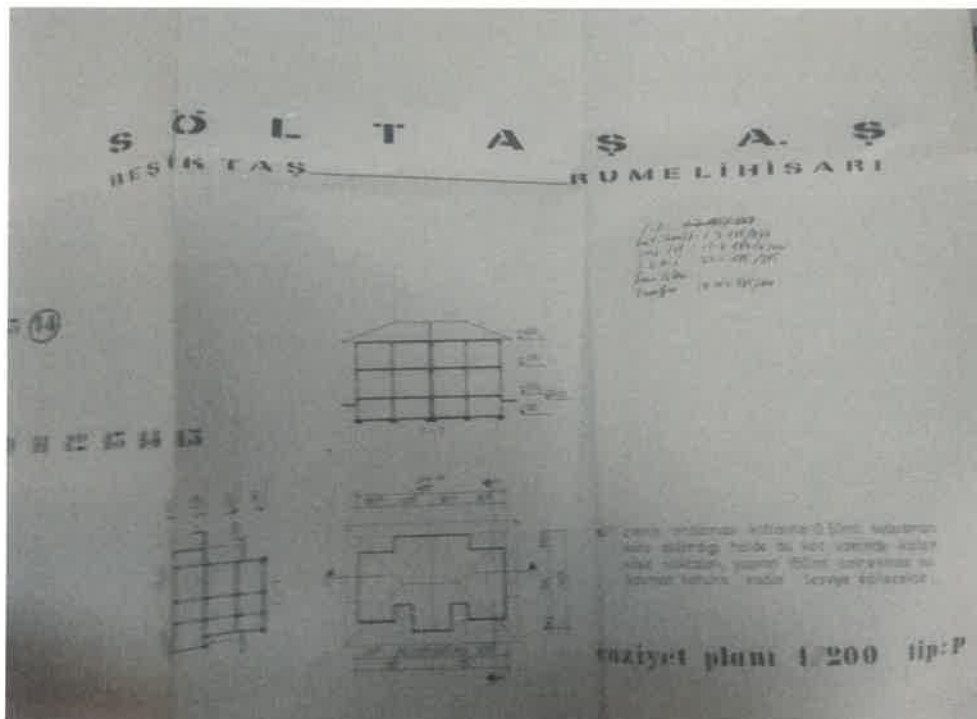
SOM-2012-37870
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

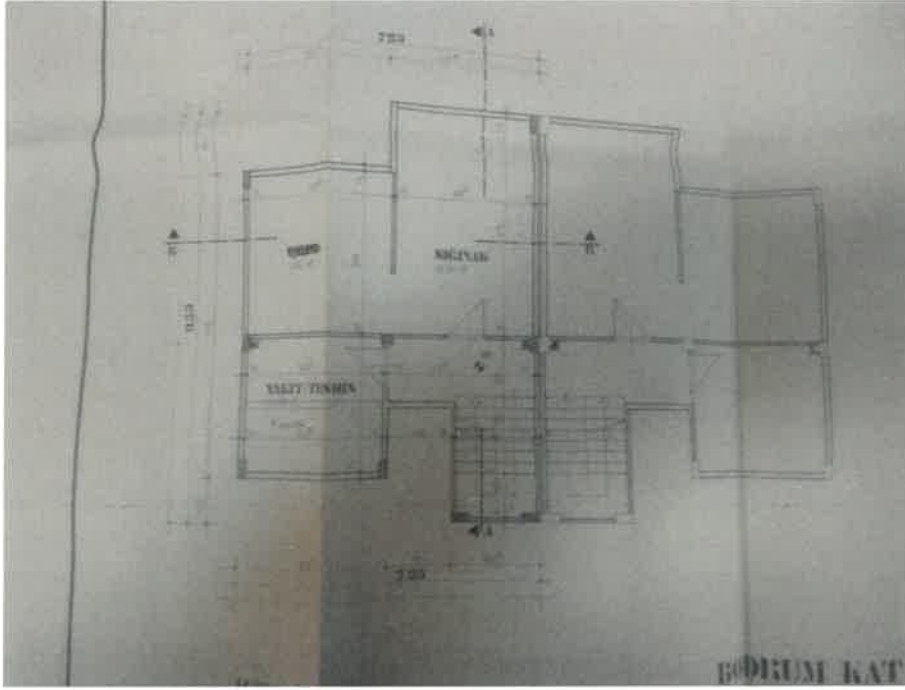
Page 45 of 68



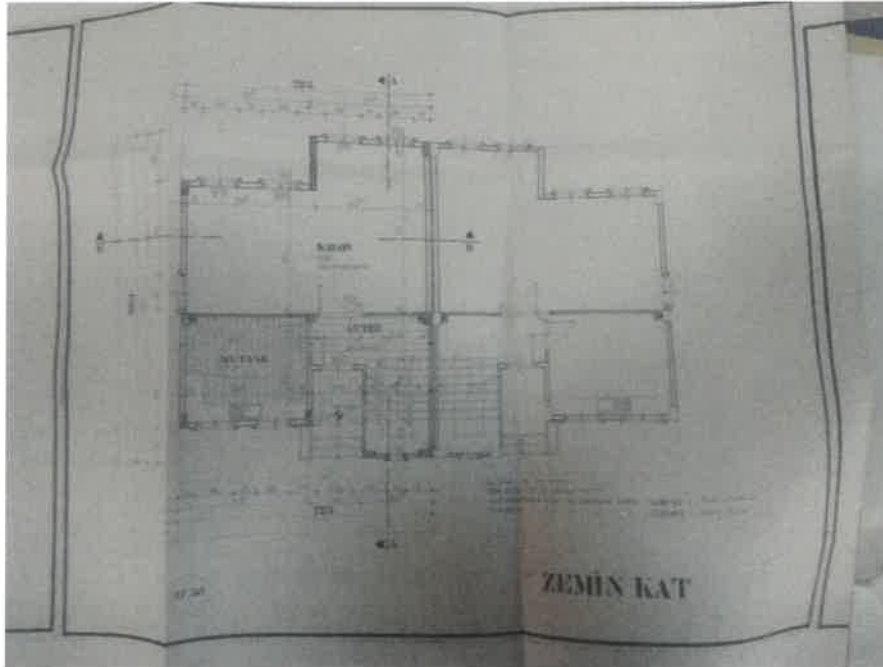
Vaziyet Planı



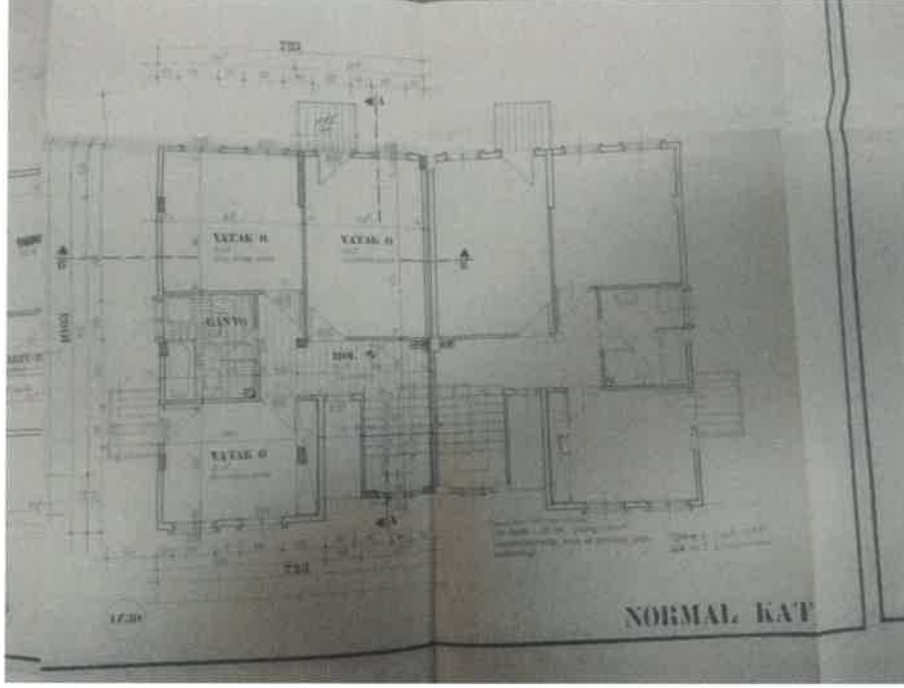
P Tipi Blok Vaziyet Planı



Bodrum Kat Planı

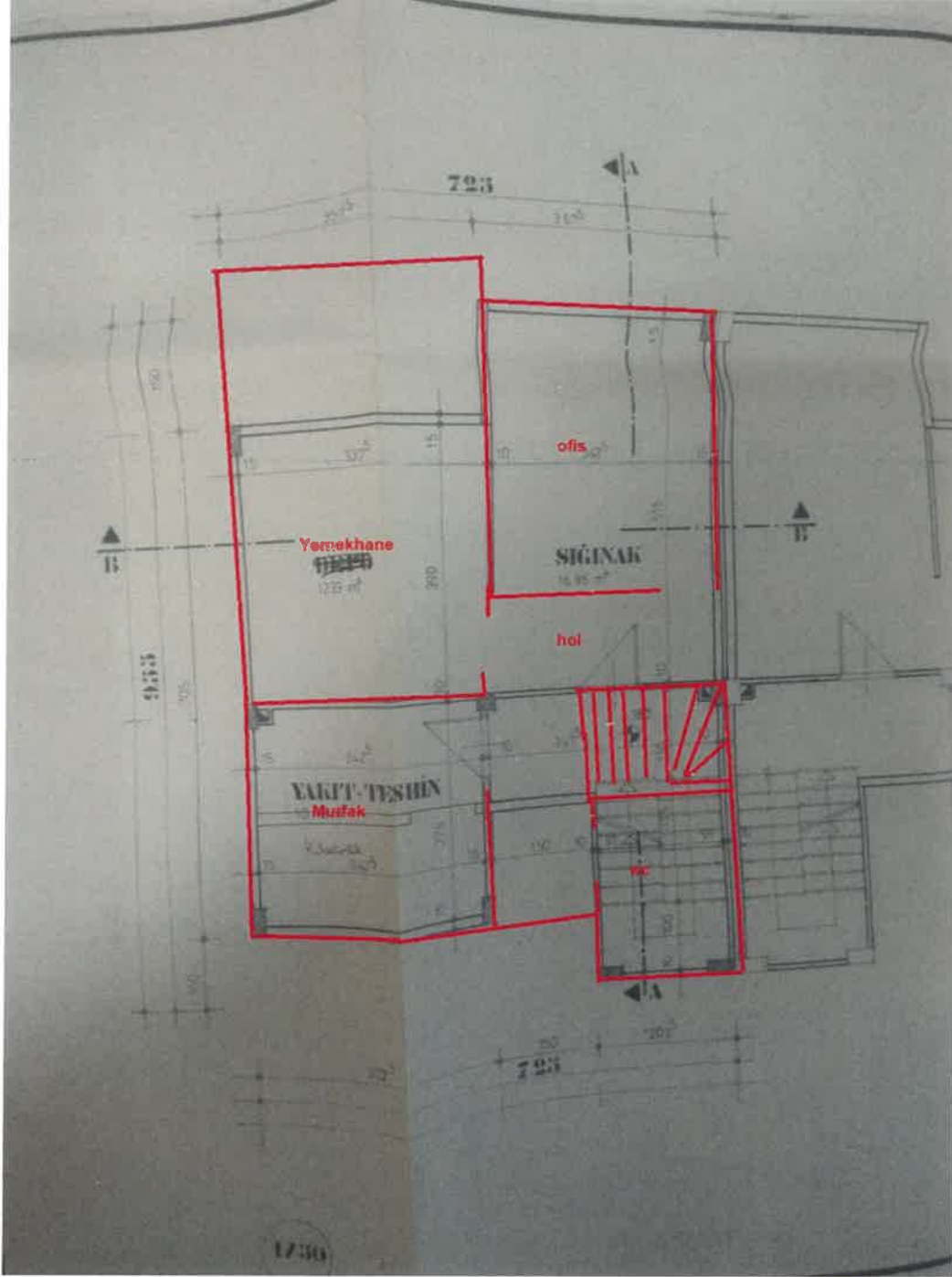


Zemin Kat Planı



Normal Kat Planı

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak, Sosko İş Mrk.
A Blok, Kat:6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel: +90 212 233 51 54 - Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 593 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8524-8258



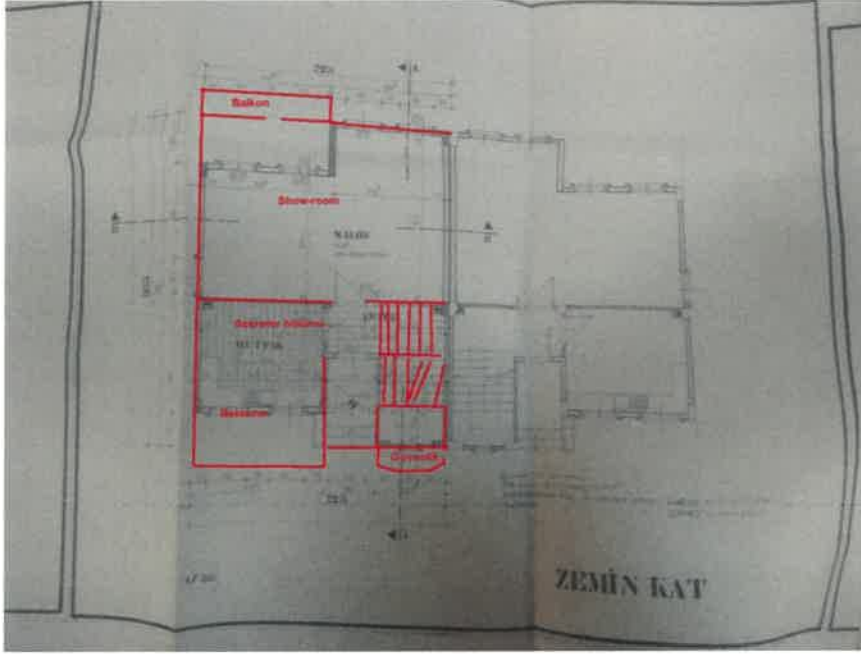
Bodrum Kat Planında Yapılan Değişiklikler

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
A Blok Kat:6 Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com
Mersis No : 9454-3323-8624-8258

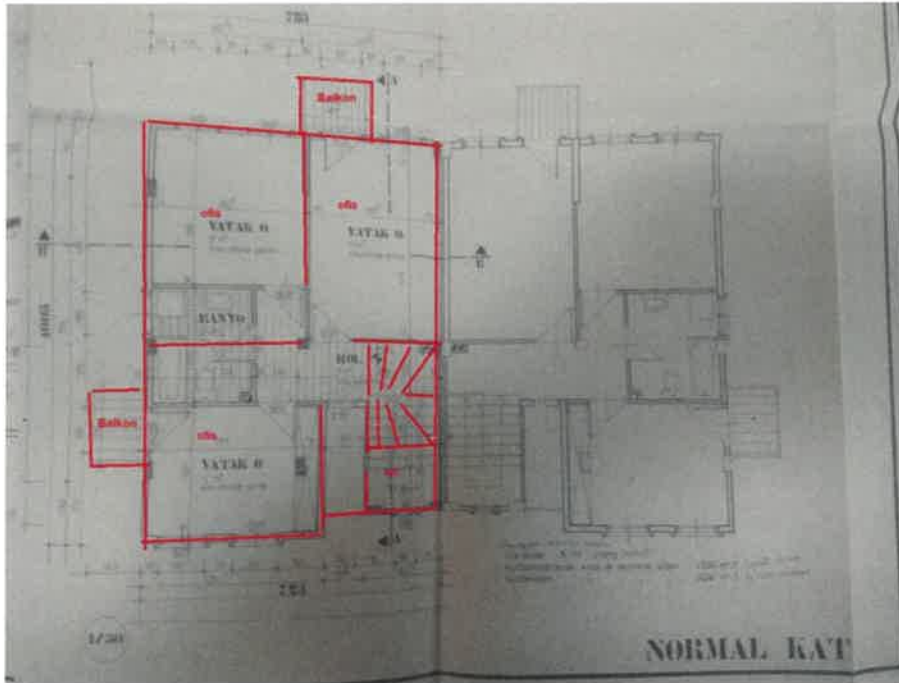
SOM-2012-37870
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

Page 49 of 68



Zemin Kat Planında Yapılan Değişiklikler



1. Kat Planında Yapılan Değişiklikler

8.1.3. RUHSAT / İSKAN



T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-24864664-115-7
Konu : 1994-3219 Bilgi ve Belge
Talebi

04.01.2021

YAPI DENETİM BİRİMİNE

İlgi : 24.12.2020 tarihli ve 115776 sayılı dilekçe

İlgi yazı ile imar durum bilgisi, yapı ruhsat bilgisi, yapı kullanıma izin belgesi, zabıt encümen kararı gibi konular sorulmakta olan, Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi, 89 Pafta, 1396 ada, 14 parsel sayılı yer, 18.06.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında; 20.12.1976 onanlı 1/500 ölçekli Mevzii İmar Planı'nın geçerli olduğu alanda, H: 6.50 m irtifada "P" tipi, blok nizam yapılanma koşullarında "Konut" alanında kalmaktadır.

Son 3 yılda imar planında bir değişiklik olmamıştır ve kamulaştırma işlemi bulunmamaktadır.

Yukarıdaki açıklamalar imar durumu yazılı bilgisi olup, plan bilgilerinin tamamını içermediğinden buna göre imar uygulaması yapılamaz.

Diğer hususların da biriminizce tamamlanması ve yazınız içeriğinin de eklenerek ilgi yazının yanıtlanması hususu bilgilerinize arz olunur.

Egemen PARLAKSU
Mühendis

Ek :İlgi yazı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 45447FF0 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/beşiktaş-belediyesi-ebya

Adres: Beşiktaş Belediye Başkanlığı, Nispetiye Mahallesi, Aytaç Caddesi
Başlık Sokak No: 1 34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Telefon No: (212) 319 42 42 Fax No: (212) 319 42 27
İnternet Adresi: www.beşiktaş.bel.tr
Kep Adresi: beşiktaşbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: GÜLŞAH GÜRGÜN
Şehir Plancısı
Telefon No: 2067



Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Dilekçe Cevabı

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak İş Merkezi A Blok Kat:6
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: 0212 233 51 54 - Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mersis No: 9454-3323-8624-8258

SOM-2012-37870
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

Page 51 of 68



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



T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-24864664-622.03-270.390
Konu : 1994.3219 Bilgi ve Belge
Talebi

15.01.2021

Sn. Hasan Hüseyin ÜTÜBAY
Akatlar Mah., Hare Sok., Söğüt Evleri
No:1 Beşiktaş/İSTANBUL

İlgi : a) 24.12.2020 tarih ve 115776 kayıt sayılı dilekçeniz.
b) 04.01.2021 tarih ve 115-7 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı.

Beşiktaş İlçesi, Akatlar Mah., Hare Sok., 89 Pafta, 1396 Ada, 14 Parsel G.14 kapı sayılı yere ait
ilgi a) dilekçeniz gereği imar işlem dosyası incelenmiştir.

Bahse konu yere ait herhangi bir zabıt encümen kararı vb. bir tutanak bulunmadığı gibi yazımız
ekinde anılan yere ait ruhsat ve Yapı Kullanma İzin belgesi ile ilgi (b) İmar ve Şehircilik Biriminin
güncel imar durumuna ilişkin cevabı yazılarının birer sureti gönderildiği hususlarını;

Bilgilerinize rica ederim.

İlker ÖZSALMAN
Başkan Yardımcısı

Ek :
Ruhsat
İskan
1396 ada, 14 parsel imar ve şehircilik birimi yazısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doküman Kodu: A5026872

Doküman Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/besiktas-belediyesi-ebys>

Adres: Beşiktaş Belediye Başkanlığı Nispetiye Mahallesi, Aytaç Caddesi,
Baylık Sokak, No: 1 34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Telefon No: (212) 319 42 42 Fax No: (212) 319 42 27
İnternet Adresi: www.besiktas.bel.tr
E-posta Adresi: besiktasbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin: MEHTAP ŞENGÖRENOĞLU
Mühendis
Telefon No: 2040



Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Dilekçe Cevabı

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
H. Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sok. Sosko İş Mrk.
A Blok K.6. Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel: +90(212) 233 51 54 - Faks: +90(212) 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 693 0000 249
23-8624-8258

SOM-2012-37870
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

[illegible]

Yapı İzin Belgesi

BEŞİKTAŞ İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE PLANLAMA MÜD.

Müracaat No : 9674
Mucayene Tarihi : 10.12.1987

Sayı : 967/9674

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapının Adresi	Paha	Ada	Parsel	Tes. Pro. Tes. Tarih ve Sayı	Min. Prj. Tes. Tarih - Sayı	Yapı Ruh. Tarih - Sayı
MUHTELİHİSARI YOL SOK. BEŞİKTAŞ	89	1396	14	10.1985/6972	21.11.85/9913	25.12.1985 985/2-43

YAPININ NİTELİĞİ

Yukarıda adresi yazılı yerde bulunan 1 bodrum+zemle+1 normal katlı yapının tamamlandığı görülmüş olup, kullanılabileceğine dair belgedir.

NOT: Bodrum katı : Sığınak+yakıt-depo+kalorifer dairesi,
Zemin ve normal kat müstareken kullanılan bağımsız bölümdür.

İş bu belge (Yapı kullanma izin belgesi) 6 nüsha olarak tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir.

BEŞİKTAŞ / İSKAN 400082

Asansör	Kolonlar	Havalandırma	Klima	Ek	Sihhi
Var	Yok	Yok	Var	Var	Var

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrollerde imar mevzuatına ve teknik şartnamelerin Bel. Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.
İmar Kanun 32. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapının mahallen tetkik eden Fen mensubu memurlar.

FEN ELEMANLARI

Tek. El. MURAT BEŞİKTAŞ
Tek. El. İZZET KARSAKAYNEŞ
Tek. El. CEMAL AFSÖT
Tek. El. FİDAN ALKAN

İmza rapor 10.12.1987 tarih 9674 sayılı Yapı Kontrol Formuna atıf edilen tarafa atılmıştır.

VİLLA İZZET BEŞİKTAŞ ANKARA OKAN
BEŞİKTAŞ İLÇESİ İMAR VE PLANLAMA MÜD.
16.12.1987

BEKATİ YAŞAR
İmar ve Pl.
Mühür
16.12.1987

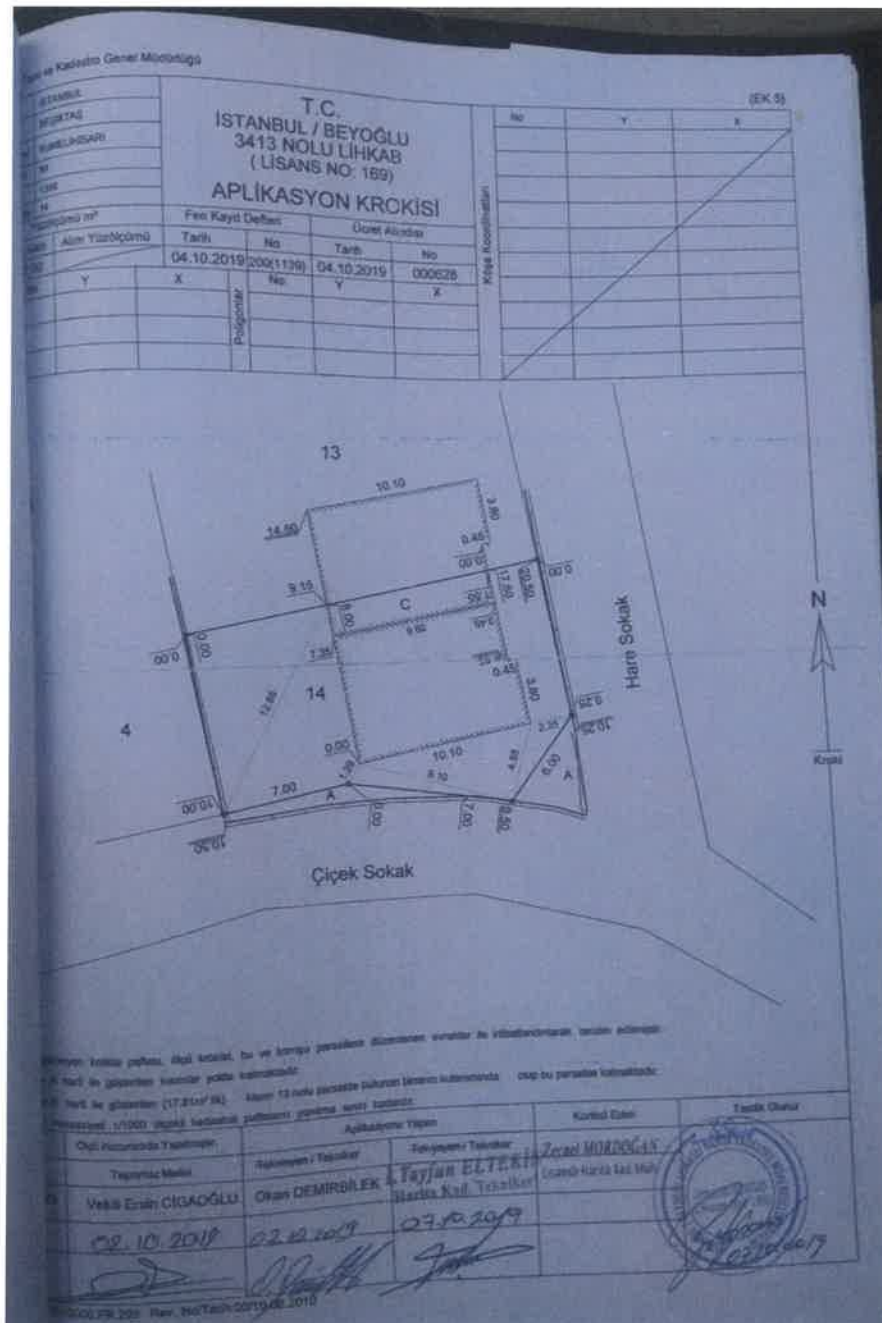
ARIF GÜZELŞEHİDİLİ
Tek. Başkaya
Yardımcısı

MİNTAC KALA
Güvenlik
B.Ş.Ş.

18

Yapı Kullanma İzin Belgesi

8.1.4. VARSA DİĞER ŞEMA VE BELGELER



Aplikasyon Krokisi



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

İskan harcımdan muaf olup, Eminönü Emlak Vergi Dairesinde
30.12.1987 tarih ve 87/31222 sayılı yazılarından 2982
sayılı yasaдан faydalandığı anlaşılmıştır.

Müdür Muv. :A.ÖGAN

Yapı Dent.Şf.:M.ÖZPEKELİ

Mantika Muh. :N.ÖKAR

Ruhsat Mem. :N.K.

Müdür
Necati YAŞAR
31.12.87

8.1.5. FOTOĞRAFLAR







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

Gayrimenkule ilişkin herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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
Kurumları Denetim ve Araştırma

Tarih : 10.12.2018 No : 411103

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (VII-128.7) uyarınca

Kazım AKKAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDBS
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 01.10.2019 Belge No: 2019-01.1708

Sayın Kazım AKKAYA
(T.C. Kimlik No: 37790068334 - Lisans No: 411103)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB
TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.02.2005 No : 406226

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Nazan ÖZBAYDAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlhan ARİKAN
GENEL SEKRETER

Mehmet DEMİRBİLİK
BİRLİK BAŞKANI

TDBS
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 01.10.2019 Belge No: 2019-01.1719

Sayın Nazan ÖZBAYDAR
(T.C. Kimlik No: 10675734956 - Lisans No: 400226)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

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: Nazan ÖZBAYDAR
Mezun Olduğu Üniversite: Yıldız Teknik Üniversitesi
Mezun Olduğu Bölüm: Şehir ve Bölge Planlama (1996)
SPK Sicil No. : 400226
Değerleme Sektöründe İşe Başlama Tarihi: 14.01.2003

10. UYGUNLUK BEYANI

- ✓ Bu raporda bulunan ifadelerin gerçek ve doğru olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunda sunulan verilerin Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Bu değerleme 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 değerleme raporunun, gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlandığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme 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,



**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**

- ✓ 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.

SOM-2012-37870
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

**SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.**
H. İpekçi Paşa Cad. Ebecevi S/2. Sarıca - M.K.
A Blok K 6 Osmanbeyi Niğli / İSTANBUL
Tel: 0212 231 91 51 - Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mesud Neşioğlu V.D. 553 0000 249
Mesleki No: 3323-3323-8824-8258

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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, değerlendirme 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

İfade 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) kısaltılmış 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 değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. UDES-2017'ye göre değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin 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 alıcılığı, 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 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.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame 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 yöntem

GELİR YAKLAŞIMI

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) 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 harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Projenin geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistik 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 değer 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 kullanım 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/imar 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.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
H. İskargazi Cad. Ebekızı Sk. Sosko İş M-k.
A Blok Kat:6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 - Faks:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 593 0600 249
Mersis No : 3454-3323-8624-8258