



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Soka
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

Tarih: 31-12-2021-16:22



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kayıd Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014121566210	2021-12-31-15.16.39.768991	56621

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsel:	0/20213
Taşınmaz Kimlik No:	25664098	AT Yüzölçümü(m2):	621.29
İl/İlçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5/65
Cilt/Sayfa No:	617/61016	Arsa Pay/Payda:	10/2400
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirlilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



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

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695743	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

SOM-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-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
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - Faks:0212 231 91 39
Web : www.somdegerleme.com
Medidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8624-9256



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Soka
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

Alacaklı		Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420		Evet	1985000.00 TL	Yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 65 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940			

3 / 4

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
Form-040 / Rev. 1
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

İletişim: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8624-8258



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

İpotek		Alacaklı		Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420		Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873		
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi									
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev				
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 65 nolu Bağ Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873					

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Kcx8RAo7mXa kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

SOM-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sk. Sosko İş Mrk.
Tel: +90 212 233 51 54 - Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8624-8258

Tarih: 31-12-2021-16:23

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kaydı Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014121566230	2021-12-31-15.17.12.286923	56623

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsel:
Taşınmaz Kimlik No:	25664101	0/20213
İl/İlçe:	İSTANBUL/AVCILAR	621.29
Kurum Adı:	Avcılar	BÜRO
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağimsız Bölüm Brüt
Mevkii:	-	Bağimsız Bölüm Net
Çilt/Sayfa No:	617/61020	Yüzölçümü:
Kayıt Durum:	Aktif	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
		15/5/69
		Arsa Pay/Payda:
		15/2400
		Ana Taşınmaz Nitelik:
		ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirlilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terklin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695745	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

20

İpotek		Alacaklı		Müşterek M?	Borç	Falız	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN.8760043420		Evet	1985000.00 TL	Yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940		
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi									
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev				
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 69 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940					

3 / 4

İpotek		Alacaklı		Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Testis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420		Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873		
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi									
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev				
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 69 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873					

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) n6q3ramgDp7 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

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





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.

AZTEK TEKNOLOJİLER (MÜHÜR) TİC. A.Ş.
 2.ŞİŞLİ TAŞ EVLERİ HAYRİ SOKAN No:5.13-18
 34335 BEŞİRTAŞI BEŞİRTAŞI
 Tel:01227988898 Fax:01227988990
 Web Sitesi: <http://www.aztekteknoloji.com/>
 E-Posta: isve@aztekteknoloji.com
 Vergi Numarası: 30.823.3131610168
 TKN: 1276358234
 TİCARİTİSLENG: 353721-303303
 MERSİSno: 01270358214000014



e-FATURA



SAVİN
MİD KANA HAŞTANE İSTİMECİSİ
AVC İLALİBE MEKKEZİ MAH. SAKİ SOK. NO:14
AVCILAR/ İSTANBUL
E-Posta: edelara@arabkarakas.com
Tel: Faks:
Veri: Dışarı: ANADOLU KİMLİK
VKN: 960077125

Ozellikleme No:	TR1.2
Sonuç:	TEMELFATURA
Fatura Tipi:	SATIS
Fatura No:	ATT000000640963
Fatura Tarihi:	01-12-2020 11:11
Servisat Açıklaması:	

ETT No 0003A123-2496-400E-9504-205000000000

[illegible]

Malzeme / Hizmet Teymin Tutarı	38.043,15 TL
Teymin İskontosu	8.500 TL
Harçlanılan Kdv (% 8,05)	3.043,45 TL
Verilecek Günlük Teymin Tutarı	41.086,60 TL
Ödenecek Tutar	41.086,60 TL

IRAN BELEGLER
GAYETİ BANKASI : LEVENT TSC. NO : 58. TIRAK DOKU 2000 1840 0006 2991 #1

Genel Aplikamater
PILLYA SUJUKIN HAKLARIMIZIN VE DRYA AG HA
HAKKIMIZIN SAKLI KALMASI KAYD TILA
Dönerim iz. No:
Yalrı TL kung #
Futun İnciati gindartin Zarf ID: 3E27803-6026-4336-B851-C 85-50 24950A2

brachycephalus varius

SOM-2112 38417
Form-040 / Rev.7
PR-007



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

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


Tarih: 10.12.2018 No: 411105

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (YB-128.7) uyarınca

Kazım AKKAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDEZ
GENEL MÜDÜR


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 01.10.2019 Belge No: 2019-01.1709

Sayın Kazım AKKAYA
(T.C. Kimlik No: 37786268334 - Lisans No: 411102)

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


Doruk KARSİ
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih: 30.05.2017 No: 400527

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT

Değerleme Uzmanlığı Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Duyu ARKAN
GENEL SEKRETER


Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT
FİSİLİK BAŞKAN


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 01.10.2019 Belge No: 2019-01.1712

Sayın Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT
(T.C. Kimlik No: 25021513270 - Lisans No: 400527)

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


Doruk KARSİ
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

SOM-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sk. Sosko İş Mrk.
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
Tic. Sic. No: 272203/0154 Mersis No: 9454-3323-8624-8258



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Soka
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 (1996)
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

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 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 fiyattır.

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) 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 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 karşılanamadığı 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 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 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 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/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 üretilmeyeceği 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.

