siba | GAYRİMENKUL DEĞERLEME

RAPOR NO ÖRNEK
RAPOR TARİHİ 20.10.2026

ÖRNEK RAPOR. Bu belge, siba değerleme raporlarının yapısını göstermek için **kurgusal bir villa** üzerine hazırlanmıştır. Taşınmaz, kişiler, ada/parsel, konum, emsaller ve değerler gerçek değildir; belge hiçbir işlemde kullanılamaz.

Muğla / Bodrum / Örnek Mahallesi 000 Ada 1 Parsel — Müstakil Villa (kurgusal)

Rapor No	ÖRNEK
Rapor Tarihi	Rapor Tarihi: 20.10.2026
Değerleme Tarihleri	14.03.2026 (ölüm tarihi, geriye dönük) · 20.10.2026 (güncel)
Mahallinde İnceleme	08.10.2026
Talep Eden	Mirasçılar adına vekil (kurgusal)
Raporun Amacı	Almanya'da miras vergisi beyanı (Erbschaftsteuer) ve mirasçılar arasındaki paylaşım için pazar değerinin tespiti
Değer Esası	Pazar değeri
Taşınmaz	Bahçeli kargir ev (müstakil villa), arsa 1.450,00 m², yapı brüt 245,00 m² (onaylı proje)
Değerleme Uzmanı	SPK lisanslı değerleme uzmanı (örnek rapor, imzasız)

1. Talimat, Kapsam ve Cevaplanan Sorular

Mirasçılar adına hareket eden vekil, Almanya'da yaşayan mirasçıların miras vergisi beyanında kullanılmak üzere taşınmazın ölüm tarihi (14.03.2026) itibarıyla pazar değerinin ve paylaşım görüşmeleri için güncel pazar değerinin tespitini istemiştir. Rapor şu sorulara yanıt verir:

- (a) 14.03.2026 itibarıyla, mevcut durumuyla pazar değeri nedir?
- (b) 20.10.2026 itibarıyla, mevcut durumuyla pazar değeri nedir?
- (c) Onaylı projede yer almayan eklentiler hariç tutulduğunda yasal durum değeri nedir?

Vergi hesabı, kur çevrimi ve hukuki nitelendirme bu raporun kapsamı dışındadır; mirasçıların danışmanlarınca yapılır.

ÖRNEK · KURGUSAL

2. Uzman Beyanı ve Uyulan Standartlar

Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Uluslararası Değerleme Standartları esas alınarak hazırlanmıştır. Değerleme uzmanı taşınmazla, taraflarla ve değerin sonucuyla ilgili bir çıkar ilişkisi bulunmadığını beyan eder; ücret, ulaşılan değerden bağımsızdır. siba değerleme yapar; taşınmaz alım satımına aracılık etmez.

3. Taşınmazın Kimliği

İl / İlçe	Muğla / Bodrum
Mahalle	Örnek Mahallesi (kurgusal)
Ada / Parsel	000 / 1 (kurgusal)
Tapu Alanı	1.450,00 m²
Tapu Niteliği	Bahçeli Kargir Ev
Malik	Muris adına kayıtlı; intikal yapılmamış (kurgusal)
Mülkiyet	Tam mülkiyet
Adres	Örnek Sokak No: 1 (kurgusal)

4. Tapu Kaydı ve Takyidat

Tapu kaydı 08.10.2026 tarihli TAKBİS belgesiyle incelenmiştir. Kayıt üzerinde ipotek, haciz ya da devre engel bir şerh bulunmamaktadır. Miras intikali henüz yapılmamıştır; bu durum pazar değerini etkilemez, ancak satış için önce intikal gerekir.

5. İmar, Ruhsat ve Yasal Durum

Plan	1/1000 ölçekli uygulama imar planı (kurgusal)
Kullanım	Konut alanı
Yapılaşma Koşulları	Emsal 0,15 · azami yükseklik 6,50 m · 2 kat
Yapı Ruhsatı	2009 (kurgusal)
Yapı Kullanma İzin Belgesi	2010 (kurgusal)
Onaylı Proje Brüt Alanı	245,00 m² (alt kot 65,00 · zemin kat 95,00 · 1. kat 85,00)

Emsale konu alan (zemin ve 1. kat) 180,00 m² olup izin verilen 217,50 m²'nin (1.450,00 m² × 0,15) altındadır; alt kot emsal dışıdır.

Yerinde incelemede onaylı projede yer almayan iki eklenti görülmüştür: bahçe tarafında yaklaşık 18 m² kapalı veranda ve parselin kuzeydoğu köşesinde yaklaşık 22 m² tek katlı müştemilat (depo ve çamaşır odası). Bu eklentiler ruhsatsızdır. Mevcut durum değerinde kullanım katkılarıyla dikkate alınmış, yasal durum değerinde hariç tutulmuştur. Yasallaştırılıp yasallaştırılamayacakları hukuki bir konudur ve bu raporun kapsamı dışındadır.

ÖRNEK · KURGUSAL

6. Mahallinde İnceleme

08.10.2026'da yapılan incelemede taşınmazın tüm bölümleri, bahçe, eklentiler ve yakın çevre görülmüştür. Örnek raporda fotoğraf yer almaz; gerçek raporlarda inceleme fotoğrafları Ek-1'de, çekim noktaları ise 3B görselde numaralı olarak gösterilir.

7. Konum ve Çevre

Taşınmaz Bodrum yarımadasında, düşük yoğunluklu bir villa yerleşimi içinde, güneybatıya bakan bir yamaçta yer alır. Ana yola yaklaşık 600 m, Bodrum merkezine yaklaşık 15 km, Milas-Bodrum Havalimanı'na yaklaşık 45 km uzaklıktadır (kurgusal mesafeler). Çevrede bir ya da iki katlı müstakil konutlar bulunur; günlük ihtiyaçlar 2 km içindeki mahalle merkezinden karşılanır. Parselin güney sınırı Örnek Sokak'a cephelidir.

8. Taşınmazın Fiziksel Özellikleri (Betimleme)

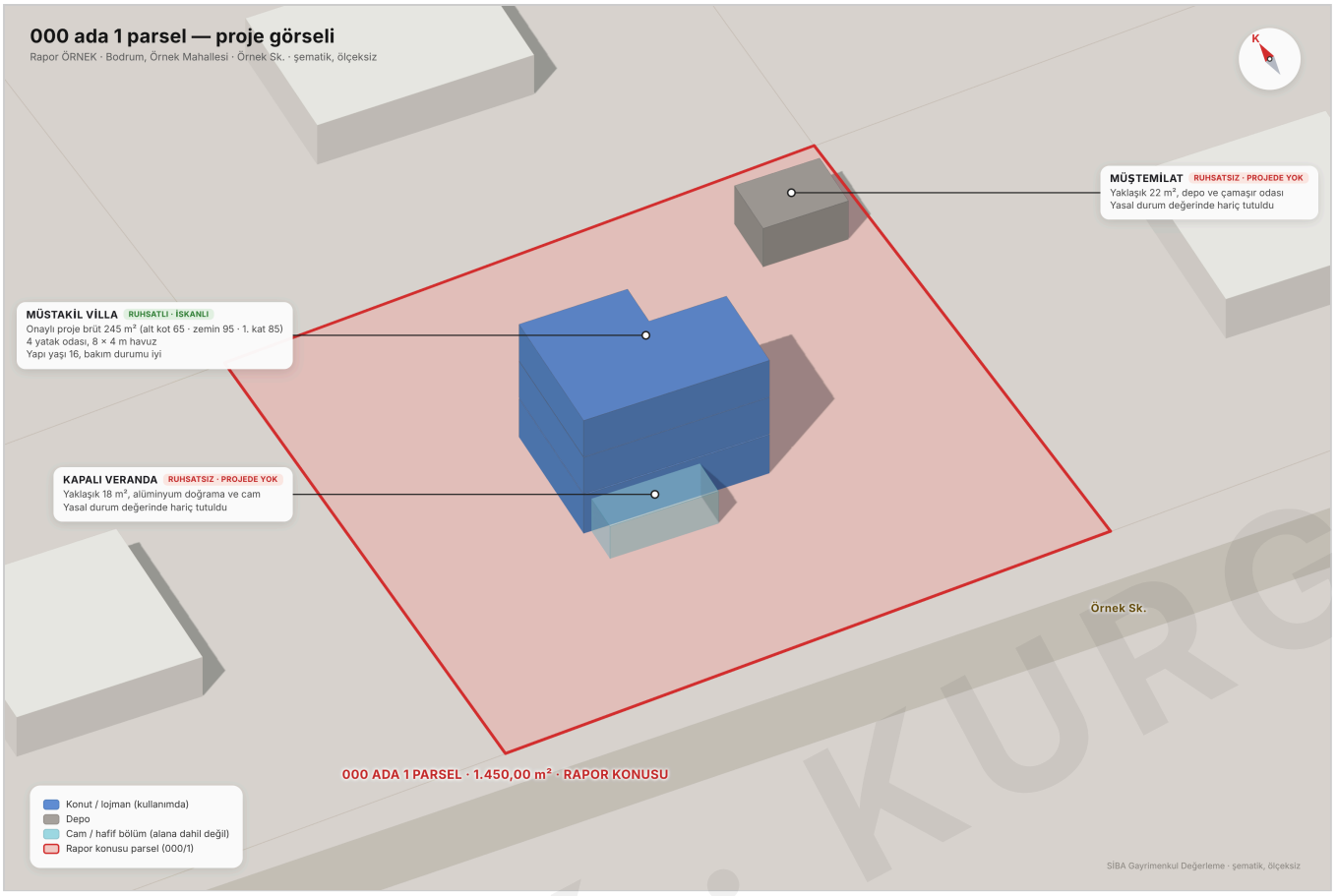
Villa betonarme karkas, alt kot, zemin kat ve 1. kattan oluşur. Cepheler doğal taş kaplama ve sıvadır; doğramalar ısı yalıtımlı alüminyum, iç kapılar ahşaptır. Zeminler seramik ve lamine parke ile kaplıdır. Isıtma ve soğutma split klimalarla, sıcak su güneş enerjili sistem ve elektrikli termosifonla sağlanır. Mutfak 2021'de yenilenmiştir. Yapı yaşı 16, genel bakım durumu iyidir; çatıda ve cephelerde önemli bir hasar görülmemiştir.

Kat	Bölümler	Brüt alan (m²)
Alt kot	Hobi odası, teknik oda, depo, banyo	65,00
Zemin kat	Salon ve yemek alanı, açık mutfak, misafir WC, 1 yatak odası, bahçeye açılan teras	95,00
1. kat	3 yatak odası (biri ebeveyn banyolu), banyo, deniz yönüne bakan balkon	85,00
Toplam	Onaylı projeye göre	**245,00**
Eklentiler	Kapalı veranda yaklaşık 18 m², müştemilat yaklaşık 22 m² (ruhsatsız)	proje dışı

Bahçe peyzajlıdır: 8 × 4 m havuz, zeytin ağaçları, taş istinat duvarları ve iki araçlık açık otopark bulunur.

ÖRNEK · KURGUSAL

3B Proje Görseli



3B görsel şematiktir ve ölçeksizdir. Parsel sınırını, villayı, ruhsatsız eklentileri ve komşu yapıları gösterir. Etkileşimli görünüm: https://siba.expert/ornek-rapor/3b/

9. Piyasa Analizi ve Emsaller

Değerleme için bölgedeki benzer villaların ilan ve gerçekleşen satış bilgileri derlenmiştir. İlan fiyatlarına pazarlık payı uygulanmış; konum, manzara, arsa büyüklüğü, yapı yaşı ve havuz farkları için düzeltme yapılmıştır. Aşağıdaki emsaller kurgusaldır.

No	Konum	Arsa (m²)	Brüt (m²)	Fiyat (TL)	Kaynak	Pazarlık	Düzeltilmiş (TL/m² brüt)
1	Aynı mahalle	1.300	230	37.500.000	İlan	%8	150.000
2	Aynı mahalle	1.600	260	41.000.000	İlan	%10	141.900
3	Komşu mahalle	1.100	210	30.500.000	İlan	%7	135.100
4	Aynı mahalle, deniz manzaralı	1.800	300	52.000.000	İlan	%12	152.500

5	Komşu mahalle, havuzsuz	1.250	220	29.000.000	İlan	%6	123.900
6	Aynı mahalle	1.400	240	33.000.000	Gerçekleşen satış, Şubat 2026	—	137.500

Düzeltmeler sonrasında konu taşınmaz için birim değer aralığı 134.000–146.000 TL/m² olarak bulunmuştur. Onaylı proje alanı için 136.300 TL/m² seçilmiştir. Geriye dönük değer için aynı emsaller ve dönemin ilan arşivi kullanılmış; Mart–Ekim 2026 arasında bölgedeki benzer ilanların ortalama fiyat değişimi yaklaşık %10,5 olarak hesaplanmıştır.

10. Değer Takdiri

10.1. Pazar yaklaşımı (20.10.2026)

Onaylı proje alanı: 245,00 m² × 136.300 TL/m²	33.393.500 TL
Yasal durum değeri (yuvarlatılmış)	**33.400.000 TL**
Ruhsatsız eklentilerin mevcut kullanım katkısı	1.100.000 TL
Mevcut durumuyla pazar değeri	**34.500.000 TL**

10.2. Maliyet yaklaşımı (kontrol)

Arsa: 1.450,00 m² × 16.000 TL/m²	23.200.000 TL
Yapı: 245,00 m² × 42.000 TL/m² = 10.290.000 TL, yıpranma %22	8.026.200 TL
Havuz, peyzaj ve çevre düzenlemesi	1.500.000 TL
Toplam	**32.726.200 TL**

Maliyet yaklaşımı pazar yaklaşımının yaklaşık %5 altındadır; fark konum ve manzara priminden kaynaklanır. Değer, emsal verisi yeterli olduğu için pazar yaklaşımına dayandırılmıştır.

10.3. Geriye dönük değer (14.03.2026)

Güncel değer, Mart–Ekim 2026 arasındaki yaklaşık %10,5'lik ortalama fiyat değişimiyle 14.03.2026'ya indirgenmiştir: 34.500.000 TL ÷ 1,105 = 31.221.719 TL, yuvarlatılmış 31.200.000 TL. Yasal durum değeri aynı yöntemle 30.200.000 TL'dir. Ölüm tarihindeki fiziksel durumun bugünküyle aynı olduğu varsayılmıştır (bkz. bölüm 11).

Değerleme tarihi	Değer esası	Değer (TL)
14.03.2026 (ölüm tarihi)	Mevcut durumuyla pazar değeri	31.200.000
14.03.2026 (ölüm tarihi)	Yasal durum değeri (onaylı proje)	30.200.000
20.10.2026	Mevcut durumuyla pazar değeri	34.500.000
20.10.2026	Yasal durum değeri (onaylı proje)	33.400.000

ÖRNEK · KURG

Değerler Türk lirası cinsindendir; vergi, harç ve satış masrafları dahil değildir. Yabancı para birimine çevrim, ilgili ülkenin kuralına göre danışmanca yapılır.

11. Olgu, Varsayım ve Görüş Ayrımı

- Olgu: tapu kaydı, imar durumu, ruhsat ve iskan bilgileri, yerinde inceleme gözlemleri.
- Varsayım: ölüm tarihindeki fiziksel durumun bugünküyle aynı olduğu (mirasçı beyanı); ruhsatsız eklentilerin ölüm tarihinde de mevcut olduğu (2025 tarihli uydu görüntüsü).
- Görüş: emsal düzeltmeleri, seçilen birim değer ve değer takdiri.

12. Varsayımlar, Sınırlayıcı Koşullar ve Belirsizlik

- Tapu ve imar bilgileri resmî kayıtlara dayanır; yapının taşıyıcı sistemi ayrıca incelenmemiştir.
- Ruhsatsız eklentilerin yasal durumu hukuki bir konudur; değer bu konuda görüş içermez.
- Emsal verisi ve geriye dönük düzeltme nedeniyle değer belirsizliği yaklaşık ±%7'dir.
- Rapor yalnız belirtilen amaç için geçerlidir. Asıl ve bağlayıcı metin Türkçe rapordur.

13. Sonuç ve İmza

Yukarıdaki bilgi ve varsayımlar çerçevesinde taşınmazın mevcut durumuyla pazar değeri 14.03.2026 itibarıyla 31.200.000 TL, 20.10.2026 itibarıyla 34.500.000 TL olarak takdir edilmiştir.

ÖRNEK RAPOR — imzasızdır. Gerçek raporlarda bu bölümde SPK lisanslı değerleme uzmanının imzası, ekte ise lisans ve tecrübe belgeleri yer alır.

EKLER

Ek-1. Fotoğraflar

Örnek raporda yer almaz. Gerçek raporlarda yerinde inceleme fotoğrafları çekim noktalarıyla birlikte bu bölümdedir.

Ek-2. Tapu, İmar, Ruhsat ve Proje Belgeleri

Örnek raporda yer almaz. Gerçek raporlarda TAKBİS belgesi, imar durumu, ruhsat, iskan ve onaylı proje bu bölümde yer alır.

ÖRNEK · KURG