



**VARLIK
DEĞERLEME**

SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL / BAĞCILAR / KIRAZLI

"3212 ADA 19 PARSELDE KONUMLU 1 ADET BAĞIMSIZ
BÖLÜME AİT DEĞERLEME RAPORU"

REEDER TEKNOLOJİ
SAN. VE TİC. A.Ş.
İncesu Mah. Sıngırcı Cad.No:100/1
Atakump / SAMSUN
Gaziler Y.D. 7342465245
Mersis No: 0734246524500003

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından
kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz

30.06.2022

**Rapor No:
2022OZELP00192**

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	23.06.2022
DEĞERLEME TARİHİ	28.06.2022
RAPOR TARİHİ	30 Haziran 2022
RAPOR NO	2022DZELP00192
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi'nin talebine istinaden taşınmazın 30.06.2022 tarihi itibarı ile Türk Unvanı dışından pazar değerinin tespitiye yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Bağlar Mahallesi, Mimar Sinan Caddesi, Divan Residence, No: 35, 8.Kat, Daire: 84 Bağlar / İSTANBUL
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İl, Bağlar İlçesi, Kızıllı Mahallesi, 3232 ada, 19 numaralı parselde kâin "4 Bodrum+ 1 Zemin+ 22 Normal Katlı Betonarme Bina Ve Arsa" vahi ile kayıtlı ana taşınmaz üzerinde yer alan 0.Normal katlı 1 adet 84 numaralı "Rezidans" nitelikli bağımsız bölüm.
SAHİBİ	Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi
MEVCUT KULLANIM	Mesken amaçlı kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Taşınmaz üzerinde taksitler mevcuttur. Tapu kayıt bilgileri raporun "5.1.1." maddesinde, taksit bilgileri ise "5.1.2." maddesinde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	İmar durumu bilgileri raporun "5.2.1." maddesinde aktarılmıştır.
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI	Konut
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Taşınmazın Pazar Değeri:	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.950.000,00 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.301.000,00 TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	5.800,00 TL/Ay
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Yaşar YORGANCI Değerleme Uzmanı - 410349	Mustafa Volkan CANTEKİNER Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847

İÇİNDEKİLER	
1.	RAPOR BİLGİLERİ.....3
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....4
2.1.	DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....4
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI.....5
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....6
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....6
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER.....6
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....6
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ.....6
5.1.3.	GAYRİMENKULÜN GYF PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SPK MEVZUATINA GÖRE ENGEL OLUP OLMADIĞI.....7
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....9
5.2.1.	İMAR DURUMU.....9
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER.....10
5.2.3.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....11
5.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....11
5.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....11
5.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....11
6.	EKONOMİK VERİLER.....12
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....12
6.2.	ENFLASYON.....15
6.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER.....16
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....17
7.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER.....20
7.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ.....20
7.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU.....23
8.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....23
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....24
9.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....24
9.1.	GAYRİMENKULLARIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....24
9.2.	GAYRİMENKULLARIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....24
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....24
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....24
10.2.	GAYRİMENKULLARIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....24
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....24
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....25
10.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....25
10.3.3.	MAİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....26
10.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....26
10.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....27
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....27
10.5.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....28
10.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....29
10.5.4.	MAİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....29
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....29
11.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENİM YÖNTEMİNİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....29
11.2.	AŞGARI BİLGİLERDEN RAHATÇA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....30
11.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER.....30
12.	SONUÇ.....31
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR.....32
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....32
13.2.	FOTOĞRAFLAR.....33
13.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI.....37
13.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ VE TAPU SURETİ.....47
13.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ.....49
13.6.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME USANS BELGESİ ÖRNEKLERİ.....51

1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi
Raporu Hazırlayan	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	23.06.2022 /
Değerleme Tarihi	28 Haziran 2022
Rapor Tarihi	30 Haziran 2022
Raporlama Süresi	2 iş günü
Rapor Numarası	2022OZELP00192
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet

Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi'ne ait olan; İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Kırızlı Mahallesi, 3212 ada, 19 numaralı parselde kâin "4 Bodrum+ 1 Zemin+ 22 Normal Katlı Betonarme Bina Ve Arsası" vashi ile kayıtlı ana taşınmaz üzerinde yer alan 9.Normal Kattaki 1 adet 84 numaralı "Reedans " nitelikli bağımsız bölümün 30.06.2022 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitiye yönelik hazırlanmıştır.

Raporun Hazırlanma Standartları

Bu rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayanlar

Yaşar YORGANCI, Değerleme Uzmanı – SPK No: 410349

Mustafa Volkan CANTEKİNER, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 403847

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Unvanı	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Adresi	Altunizade Mahallesi Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi Eksi İş Merkezi Blok No: 12b Üsküdar - İstanbul
Telefon No	+90 (216) 336 36 85
Faks No	+90 (216) 336 36 87
E Posta Adresi	varlik@varliktd.com
İnternet Adresi	www.varliktd.com
Kuruluş Tarihi	21 Eylül 2016
Ödenmiş Sermayesi	1.000.000,00-TL
Ticaret Sicil No	152182-5
SPK Lisans Tarihi	Şirket, 03.01.2017 tarih ve 89 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.
BDDK Lisans Tarihi	Şirket, 10.03.2017 tarih ve 7264 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.

2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Müşteri Unvanı	Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi
Müşteri Adresi	Kerimbey Mahallesi Organize Sanayi Blv. No: 28 Tekkeköy/Samsun
Telefon No	0850 811 73 33
Faks No	-
İnternet Adresi	https://reeder.com.tr
Kuruluş Tarihi	19.02.2010
Vergi Numarası	7342465245
Ticaret Sicil No	2753
Ticaret Sicil Memurluğu	Samsun Ticaret Sicili Müdürlüğü
Faaliyet Konusu	262003-Bilgisayar Ve Bilgisayar Çevre Birimleri İmalatı
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amaçlarına İlişkin Esaslar	

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 30.06.2022 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Yaşar YORGANCI 23.06.2022 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 30.06.2022 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan Cantekinler tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığını, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına hâiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülki kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından rapora konu gayrimenkul için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 23.06.2022 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve Küresel İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, onaylı tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

3212 ADA 19 PARSEL – 84 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM			
İli	İstanbul	Bağ. Böl. Niteliği	Rezidans
İlçesi	Bağcılar	Arsa Payı	600/383800
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Kirazlı	Kat No	9.Normal
Köyü	-	Bağ. Böl. No	84
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	-	Cilt No	314
Yüzölçümü (m ²)	10.939,41	Sayfa No	30970
Pafta No	-	Tapu Tarihi	17-02-2017
Ada No	3212	Tapu Yevmiye	4008
Parsel No	19	Eklenti	88 Nolu Otopark
Ana G.M. Vastı	4 Bodrum+ 1 Zemin+ 22 Normal Katlı Betonarme Bina Ve Arsası	Malikleri	Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 23.06.2022 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve Küresel İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü onaylı tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır. Bu belgeye göre konu taşınmazın tapu kayıtlarında aşağıdaki tespitler bulunmuştur.

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı : 10/07/2014 (08.08.2014 tarih ve 17416 yevmiye ile)
- ...KM ne Çevrilmiştir (25.08.2014 tarih ve 18401 yevmiye ile)

Eklentiler Hanesi:

- Eklenti : 88 nolu Otopark (08.08.2014 tarih ve 17416 yevmiye ile)

Şerhler Hanesi:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım AŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllık 1 TL den) (20-02-2012 tarih, 3190 yevmiye) (*)

Rehinler Hanesi:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1.000.000,00 TL bedelle 1.derece ipotek mevcuttur. (17-02-2020 tarih, 5633 yevmiye) (**)

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

* Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine olan kira şerhi parseldeki trafo ve kablo geçiş yeri için olup, bağımsız bölümlerin tasarrufunu kısıtlamamaktadır.

** Taşınmazın üzerinde ipotek kaydı bulunmakta olup terkin edilmesi önerilmektedir.

Tapu kayıtları üzerinde yer alan takyidatların, taşınmazın değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

5.1.3. GAYRİMENKULÜN GYF PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SPK MEVZUATINA GÖRE ENGEL OLUP OLMADIĞI

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin; "Mimari Proje", "Yapı Ruhsatı" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcut olup parsel cins tashihi işlemini gerçekleştirerek yasal sürecini tamamlamıştır. Belirtilen hususlardan dolayı gayrimenkulün GYF portföyüne alınmasında SPK mevzuatına göre engel bulunmamaktadır.

- * 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete 'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinde (III-52.3)2 de yer alan;

Yatırımlara İlişkin Esaslar

MADDE 18 – (1) Fon kurucusu ve portföy yöneticisi, bu Tebliğdeki sınırlar saklı kalmak üzere fon adına aşağıdaki işlemleri yapabilir:

a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

b) Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

c) Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 üncü maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.

(3) (E:RG-30/11/2016-29904) Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.

Fon Portföyüne İlişkin Sınırlamalar

MADDE 19 – (1) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki portföy sınırlamalarına uyulur:

c) 18 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.

Kredi Kullanma Sınırı

MADDE 23 – (1) Fonlar, fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi veya faizsiz finansman kullanabilirler. Bu oranın, kredi veya faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi veya faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faizi, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

(2) Birinci fıkra kapsamında alınacak kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir, 18 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklı kalmak kaydıyla, portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunulamaz. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı ayni haklar 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan %30'luk sınıra hesaplanmasında dikkate alınmaz.

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin; "Mimarî Proje", "Yapı Ruhsatı" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcut olup parsel cins taşıhî işlemini gerçekleştirerek yasal sürecini tamamlamıştır. Belirtilen hususlardan dolayı gayrimenkulün GYF portföyüne alınmasında SPK mevzuatına göre engel bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği 18. Maddesi birinci fıkrası (b) bendinde belirtilen hükümler gereğince söz konusu taşınmaz fon portföyünde yer alabilir.

Tebliğ değişikliklerine ilişkin liste:

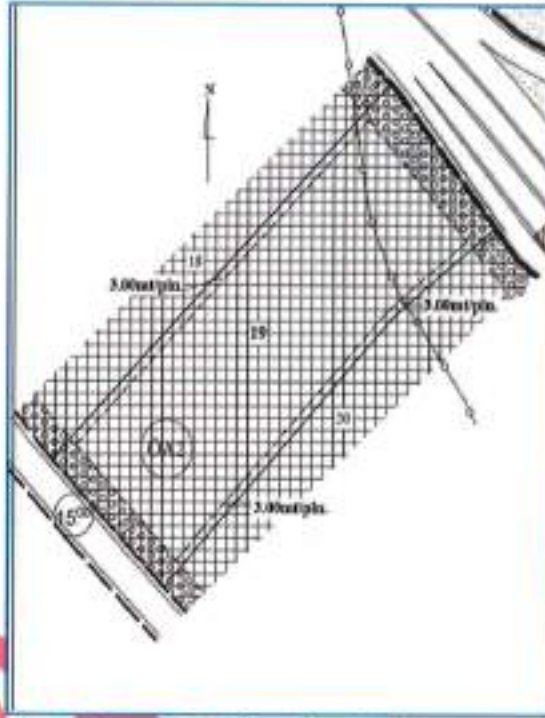
- 31/12/2014 tarihli ve 29222 (4.mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.a) yayımlanmıştır.
- 30/11/2016 tarihli ve 29904 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.b) yayımlanmıştır.
- 30/06/2018 tarihli ve 30464 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.c) yayımlanmıştır.
- 20/12/2018 tarihli ve 30631 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.ç) yayımlanmıştır.
- 6/7/2019 tarihli ve 30823 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.d) yayımlanmıştır.

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

Bağcılar Belediyesi'nin, 29.06.2022 tarih ve E-99368494-310.05-3159946 sayılı yazısından alınan bilgilere göre söz konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir;

Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi, F21c22a3d-22d2a pafta, 3212 ada, 19 parsel sayılı taşınmaz 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planında (PİN; UİP-560) zemin katta maks TAKS:0.50, normal katta maks TAKS:0.40, maks KAKS:2.00 yapılaşma koşullarında çekme mesafeleri parsel uhdesinde Aşağıdaki Alana olan, PH (Prestij Hizmet) Alanında kalmaktadır. Ayrıca söz konusu parsel üzerinden Hava Mania Hattı geçtiği ifade edilmiştir.



İmar Pafta Görseli

Plan Notları

Prestij Hizmet Alanı PH:

- Bu alanlarda uluslararası şirketler ve medya yönetim binaları, iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans- konut yapılan, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restaurant, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları yer alabilir.
- 400 m² den küçük parsellerde bahçe mesafeleri uygulanır. 400-1.000 m² arası parsellerde bahçe mesafeleri içerisinde maks KAKS:1.60 uygulanır.
- 1.000 m² ve daha büyük parsellerde zemin katta, planda verilen bahçe mesafeleri içerisinde maks TAKS:0.50, normal kattan itibaren maks TAKS:0.40, maks KAKS: 2.00 olarak uygulama yapılır. TAKS değeri tabii zemin kotundan itibaren aranacak olup, bodrum kattaki bahçe mesafeleri avan projesinde belirlenecektir. Prestij Hizmet (PH) alanlarında (PH) avan proje onayı, İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yapılır.
- PH, MİA, MİA-1 ve 2500 m² den büyük TİM alanlarında, otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla iskân edilen 1.bodrum kat emsale dâhil değildir. İskân edilen bodrum katta TAKS değeri aşılamaz. Prestij Hizmet Alanlarında 1.bodrum katta kat alanının %10'unu aşmayacak şekilde ara kat yapılabilir, ara katta iskân edilen alanlar emsale dahildir. Dere mutlak koruma bandına komşu parsellerde döşeme taban kotu dere kenar duvar(kret) kotundan 1.5 metre yüksekte kalmayan bodrum katlar iskân edilemez. İskân edilen ve emsale dahil edilmeyen bodrum katların, kullanım amaçlarını, etkilerini, şekillerini ve varsa olumsuz etkilerine çözüm yollarını açıklayan bir rapor idarenin onayına sunulur. Raporun onaylanmasına müteakip, ruhsat işlemleri devam ettirilir.

5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu Senedi:

Değerlemeye konu gayrimenkulün tapu senedi incelemesinde vasfı "4 Bodrum+ 1 Zemin+ 22 Normal Katlı Betonarme Bina Ve Arsası" olarak kayıtlı olup "Satış ve İpotek" işlemi ile "Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi" adına tescil edilmiştir.

İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselde ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Bağcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "5.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

Yapı Ruhsatı ve Tadilat Ruhsatı:

Bağcılar Belediyesi tarafından düzenlenmiş yapı ruhsatı ve tadilat ruhsatı belgelerinin içeriği (tarih sıralamasına göre) aşağıdaki gibidir.

Ada/Parsel	Belge Tarihi	Belge Numarası	Verdiği Nedemi	Özellik Tipi	Özellik Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı (2A+2Ü+1K)
3212/19	21.09.2011	H784	Yeni Yapı Ruhsatı	Rezidans Daire- Ofis İş Yeri Binası-Mağaza- Restaurant- Ortak Alan	353	SA	50.799,16	3+23+26
3212/19	11.07.2012	48733	Tadilat Ruhsatı *	Üç ve Daha Fazla Daire- Ofis İş Yeri Binası-Mağaza- Otel ve Benzer Benzer Misafir Evi- Ortak Alan	317	SA	53.307,01	3+23+26
3212/19	07.02.2013	160792	Tadilat Ruhsatı **	Apartman Binası (Üç ve Daha Çok Daireli)- Ofis İş Yeri Binası-Mağaza- Otel ve Benzer Benzer Misafir Evi- Ortak Alan	324	SA	53.900,84	4+23+27
3212/19	09.04.2014	396970	Tadilat Ruhsatı ***	Apartman Binası (Üç ve Daha Çok Daireli)- Ofis İş Yeri Binası-Dükkan- Otel ve Benzer Benzer Misafir Evi- Ortak Alan	335	SA	54.405,81	4+23+27

***Tadilat Ruhsatı;** H: Avam Proje İrtifak Yerde 4 Bodrum + Zemin + 22 Normal Katlı BAK Ticari+Konut; 276 Adet Konut, 6 Adet Ofis, 33 Adet Mağaza, 1 Adet Fitness Salonu, 1 Adet Otel Olarak İnşa Edilmiştir.

****Tadilat Ruhsatı;** H: Avam Proje İrtifak Yerde 4 Bodrum + Zemin + 22 Normal Katlı 276 Rezidans Daire + 37 Adet Mağaza, 1 Adet Fitness Salonu + 7 Adet Ofis + 1 Bağımsız Otel + 2 Adet Dükkan Toplam 324 Bağımsız Bölüm Olup BAK Tadilat İnşaat Ruhsatı Düzenlenmiştir.

*****Tadilat Ruhsatı;** H: Avam Proje İrtifak Yerde 4 Bodrum + Zemin + Asma + 23 Normal Katlı BAK Konut+Ticaret+Otel Olarak Düzenlenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

Bağcılar Belediyesi tarafından düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesinin içeriği aşağıdaki gibidir.

Ada/Parsel	Belge Tarihi	Belge Numarası	Verdiği Nedemi	Özellik Tipi	Özellik Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı (2A+2Ü+1K)
3212/19	18.08.2014	490594	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Apartman Binası (Üç ve Daha Çok Daireli)- Ofis İş Yeri Binası-Dükkan- Otel ve Benzer Benzer Misafir Evi-Ortak Alan	335	SA	54.405,81	4+23+27

Mimari Proje:

Bağcılar Belediyesi tarafından onaylanan 22.06.2011 tarih, 2754 nolu Tadilat Projesi, 07.02.2013 tarih, 2013/160792 no lu Tadilat Projesi, (Belediye Arşivinde Mevcut), 26.02.2014 tarih, 2014/396970 sayılı Tadilat Projesi (Belediye Arşivi ve Tapu Arşivinde Mevcut) projeleri bulunmaktadır. Tapu ve Belediye Arşivinde yer alan son tarihli olan 26.02.2014 tarih, 2014/396970 sayılı Tadilat Projesi olup değerlendirme bu proje üzerinden yapılmıştır.

5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapı, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup "Bağlar Mahallesi Yalçın Koreş Caddesi No:3 A2 Güneşli-Bağcılar/İstanbul" adresinde yer alan "Meryapı Turizm İnşaat San. Tic. A.Ş." tarafından yapılmıştır.

5.3. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen takyidat belgesine göre gayrimenkullerin son 3 yıllık dönemde mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı tespit edilmiştir. İlgili İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen resmi yazı rapor eklerinde sunulmuştur.

6. EKONOMİK VERİLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi;

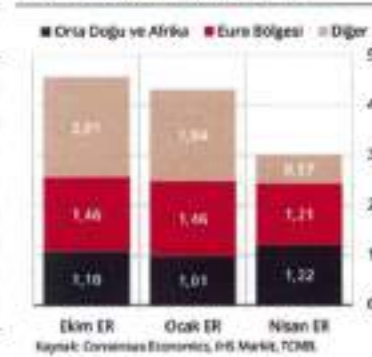
Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlatıldığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaştırma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşıya erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır.

Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri* (%)

	2021 Gerçekleşme	2022 Tahmini	
		Ocak 22	Nisan 22
Euro Bölgesi	5,3	5,0	3,8
Amerika	3,8	3,7	2,3
ABD	5,7	5,8	5,2
İngiltere	1,4	4,3	3,8
İtalya	6,8	4,2	2,7
Fransa	6,9	5,9	5,1
Japonya	5,1	5,6	4,8
Almanya	1,9	5,8	5,1
Hollanda	5	3,8	3,3
İsrail	6,2	4,5	5,9
Porto	4,7	2,6	-10,8
Rusya	3,3	4,3	5,7
Avustralya	6,8	4,5	2,7
Brezilya	6,3	5,1	3,8
Pakistan	5,7	4,7	3,8
Yeni Zelanda	5,3	5,8	5,5
Belçika	4,2	3,8	2,7
Çin	8,1	5,0	4,9

Kaynak: Consensus Economics, IHS Markit.
* Tablodaki ülkeler Türkiye'nin 2021 yılı ihracat ortaklarına göre sıralanmıştır.

2022 Yılı İhracat Ağırlıklı Küresel Büyüme Endeksine Katkılar (% Puan)



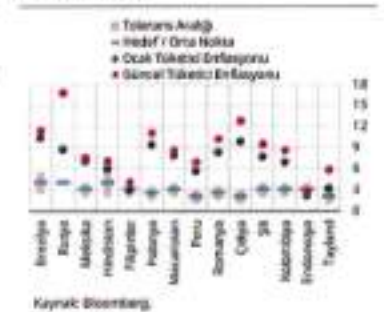
Kaynak: Consensus Economics, IHS Markit, TCMB.

Gelişmiş Ülkelerde Tüketici Enflasyonu (Yıllık % Değişim)



Kaynak: Bloomberg.

Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)



Kaynak: Bloomberg.



Kaynak: İTİB
T.C. İSTATİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ULUSAL HESAPLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

teçhizat yatırımları ise yüzde 10,5 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 11,6 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,1 puan katkı vermiştir.

GSYH 2022 yılının birinci çeyreğinde yüzde 7,3 oranında büyümeye kaydetmiştir. Birinci çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,9, sanayi sektörü yüzde 7,4 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 9,8 oranında büyümeye kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyümeye oranı yılın dördüncü çeyreğinde yüzde 1,2 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) yüzde 1,1 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 19,4 ve yüzde 0,9 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 3,5 puan olmuştur. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2022 yılı birinci çeyreğinde yüzde 9,8 oranında azalırken, makine

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. Küresel eğilimlerle ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeksi) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yİ-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlamaya oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için istenilen ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşmaya kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır.

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılgan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

Küresel eğilimlerle uyumlu olarak, Türkiye'de aşılama hızlanırken, COVID-19 vaka sayıları yavaşlamıştır. Temmuz ayında ise yine küresel eğilimlerle uyumlu olarak delta varyantlı COVID-19 vaka sayılarında hızlı artışlar yaşanmıştır. İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

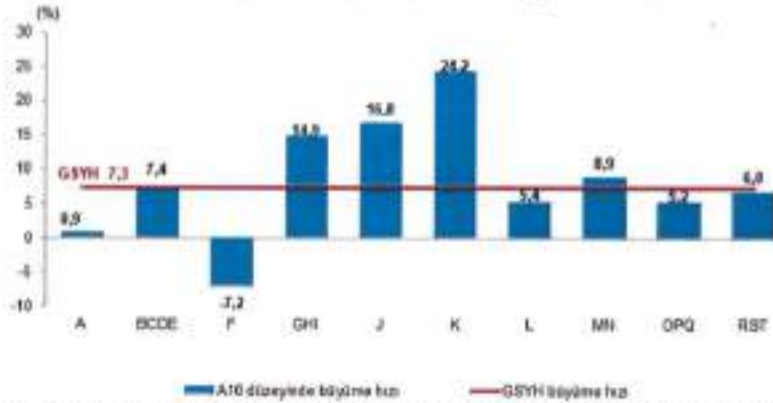
2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Nisan'da %1,3 daralırken, Mayıs ayında %3,3 artmıştır. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2022 yılı birinci çeyreğinde %7,3 arttı

GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.
Finans ve sigorta faaliyetleri 2022 yılı birinci çeyreğinde %24,2 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %24,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %16,8, hizmetler %14,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %8,9, sanayi %7,4, diğer hizmet faaliyetleri %6,8, gayrimenkul faaliyetleri %5,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,2 ve tarım %0,9 arttı. İnşaat sektörü ise %7,2 azaldı.

GSYH, İktisadi faaliyet kotlarına göre A10^{PT} düzeyinde büyüme hızları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2022



Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

GSYH 2022 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla 2 trilyon 496 milyar 328 milyon TL oldu.

GSYH özetleri, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2022

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %29,5 artarak 2 trilyon 496 milyar 328 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 179 milyar 800 milyon olarak gerçekleşti.

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyar TL)	Cari fiyatlarla (Milyar \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Büyüme oranı (%)
2022	Yıl	2.496.328	210.192	179,2	0,8
	I	1.071.223	93.200	140,2	0,4
	II	1.527.400	131.555	151,9	19,4
	III	1.412.000	120.582	146,9	0,3
	IV	1.024.000	89.155	109,9	0,2
2021	Yıl	7.209.440	622.470	198,9	11,0
	I	1.399.104	100.000	171,6	7,2
	II	1.588.210	109.472	146,6	21,0
	III	1.918.214	163.880	171,6	7,0
	IV	1.313.912	109.118	109,4	0,3
2020	I	2.098.220	179.200	100,0	7,0

Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları 2022 yılı birinci çeyreğinde %19,5 arttı. Yerleşik hane halklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %19,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %1,1 arttı. Mal ve hizmet ihracatı 2022 yılı birinci çeyreğinde %16,8, ithalatı ise %2,3 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,8, ithalatı ise %2,3 arttı. İşgücü ödemeleri 2022 yılı birinci çeyreğinde %59,7 arttı. İşgücü ödemeleri, 2022 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %59,7, net işletme artışı/karma gelir ise %88,1 arttı. İşgücü ödemelerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı %31,5 oldu. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın birinci çeyreğinde %35,5 iken bu oran 2022 yılında %31,5 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %45,6 iken %47,6 oldu.

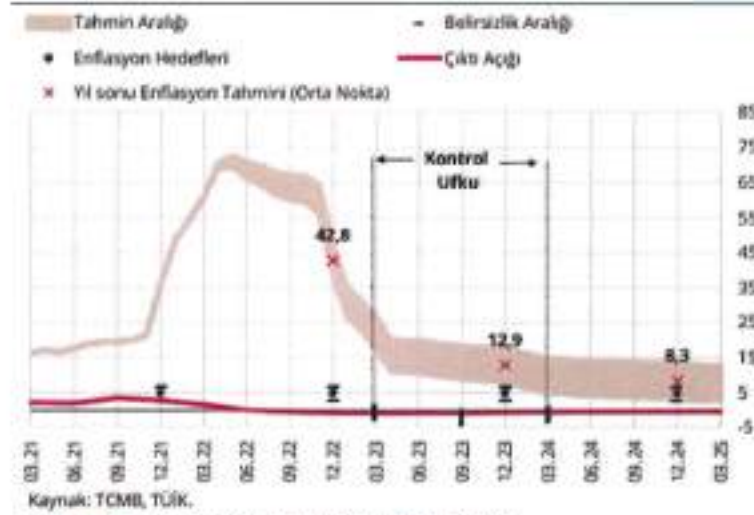
Kaynak: TÜİK

6.2. ENFLASYON

TCMB Enflasyon 2022-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

İktisadi faaliyet 2021 yılının dördüncü çeyreğinde hem iç hem de dış talebin etkisiyle güçlü seyretilmiştir. Büyümenin kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin payının arttığı gözlenmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğine ilişkin öncü göstergeler iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı olarak bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir. İhracattaki olumlu performansın ve hizmet gelirlerindeki toparlanma eğiliminin sürmesine rağmen artan enerji maliyetlerinin etkisiyle cari işlemler açığı artış kaydetmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde opsiyonların ima ettiği döviz kuru oynaklıklarında artış gözlenmekle birlikte Türk lirasının ima edilen oynaklığı belirgin bir şekilde gerilemiştir. 2022 yılının ilk çeyreğinde firmalara verilen kredilerdeki artış toplam kredi büyümesinde belirleyici rol oynamıştır. Tüketici enflasyonu 2022 yılının ilk çeyreğinde yıllık bazda yüzde 61,14 olarak gerçekleşmiş, tüm alt grupların yıllık enflasyonunda artış gözlenmiştir. Şubat-Nisan döneminde, TCMB politika faizini yüzde 14 düzeyinde sabit tutmuştur. Politika gözden geçirme sürecinin asıl unsurlarından birisi liralama stratejisidir. Liralamanın, orta ve uzun vadede enflasyonla mücadelede para politikası araçlarına vereceği desteğin üç kanalla gerçekleşmesi beklenmektedir. Liralama stratejisi; yeni finansal ürünler, teminat çeşitlendirilmesi ve likidite yönetimi uygulamaları aracılığıyla Türk lirasının kullanımını merkeze alan bütüncül bir yaklaşımla oluşturulmaktadır.

Grafik 1.2.1: Enflasyon ve Çıktı Açığı Tahminleri* (%)



Tablo 3.2.1: 2022 ve 2023 Yıl Sonu Enflasyon Tahminindeki Güncelleme ve Kaynakları

	2022	2023
2022-I (Ocak 2022) Tahmini (%)	23,2	8,2
2022-II (Nisan 2022) Tahmini (%)	42,8	12,9
2022-IV Dönemine Göre Tahmin Güncellemesi	19,6	4,7
Tahmin Güncellemesinin Kaynakları (% Puanı)		
Türk Lirası Cinsinden İthalat Fiyatları (Döviz Kuru, Petrol ve İthalat Fiyatları Dışında)	5,5	2,2
Gıda Fiyatları	2,6	0,7
Yanetilen/Yönlendirilen Fiyatlar	2,1	-
Çıktı Açığı	-0,1	-0,1
Enflasyon Tahminindeki Sapma / Enflasyonun Ana Eğilimi	9,3	1,9

Kaynak: TCMB.

2022 yıl sonu enflasyon tahmini 19,6 puanlık güncellemeyle yüzde 23,2'den yüzde 42,8'ye yükseltilmiştir. 2023 yıl sonu enflasyon tahmini yüzde 8,2'den yüzde 12,9'a güncellenmiştir.

Kaynak: TCMB

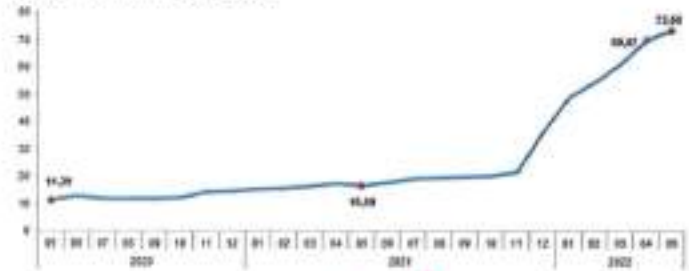
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %73,50, aylık %2,98 arttı. TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %2,98, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %73,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %39,33 artış gerçekleşti.

Yıllık TÜFE'ye göre 8 ana grup daha düşük, 4 ana grup daha yüksek değişim gösterdi. Yıllık en düşük artış %19,81 ile haberleşme ana grubunda gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla %27,48 ile eğitim, %29,80 ile giyim ve ayakkabı ve %37,74 ile sağlık oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %107,62 ile ulaştırma, %91,63 ile gıda ve alkolsüz içecekler, %82,08 ile ev eşyası oldu. Aylık TÜFE'ye göre 5 ana grup daha düşük, 7 ana grup daha yüksek değişim gösterdi. Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Mayıs ayında en az artış gösteren ana gruplar %0,41 ile eğitim, %1,49 ile haberleşme ve %1,61 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Mayıs ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %6,53 ile alkollü içkiler ve tütün, %6,15 ile eğlence ve kültür, %5,47 ile lokanta ve oteller oldu. Mayıs 2022'de, endekste kapsanan 144 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey), 9 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 130 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %61,63, aylık %3,83 arttı. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,83, bir önceki yılın Aralık ayına göre %27,59, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,63 ve on iki aylık ortalamalara göre %34,64 artış gerçekleşti. Kaynak: TÜİK

TÜFE değişim oranları (%), Mayıs 2022

	Mayıs 2022	Mayıs 2021	Mayıs 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,98	0,98	1,38
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	35,64	6,38	4,87
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	73,50	10,08	11,38
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	39,33	14,53	12,10

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2022



6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCMB Enflasyon 2022-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası iletişimlerinde, iktisadi faaliyet, iş gücü piyasası ve enflasyon beklentilerindeki farklılaşan görünüme bağlı olarak ayrışma gözlenmektedir. Mart ayı toplantısında Amerikan Merkez Bankası (FED), piyasa beklentileriyle uyumlu olarak politika faizini 25 baz puan artırken, parasal desteklerini de kademeli olarak azaltmaya hazırlanacağına yönelik iletişim yapmıştır. Toplantı sonrası 2022 yılı içerisinde piyasanın öngördüğü faiz artış sayısı Federal Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin medyan beklentisine göre bir miktar artışı göstermiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise varlık alım miktarını azaltmaya devam etmiş; bununla birlikte destekleyici görünümünü korumuştur. Çabışma nedeniyle tekrar güçlenen arz kısıtları ve artan emtia fiyatları gelişmiş ülkelerde enflasyonun hem hedeflerin hem de tarihsel ortalamaların oldukça üzerinde kalmasına yol açmaktadır (Grafik 2.1.7). Bu çerçevede merkez bankaları iletişimlerinde belirsizliğin altını çizmekte ve değişebilecek koşullara karşı politika esnekliğini korumak istedikleri yönünde söylemlerde bulunmaktadır.

Nitekim, ECB son toplantısında Haziran ayından sonra tahvil alımlarına devam edip etmeyeceğini iktisadi gelişmelere göre değerlendireceğini ifade etmiştir. Japonya Merkez Bankası ise genişletici politika adımlarını devam ettirmektedir. Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda da Ocak Rapor döneminde hedef tolerans aralığının dışında olan tüketici enflasyonunun daha da yükseldiği görülmektedir (Grafik 2.1.8). Buna bağlı olarak, bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları politika faizlerini artırmıştır. Ancak, birçok gelişmekte olan ülkede politika faizinin enflasyonun altında kalmaya devam ettiği görülmektedir. Diğer taraftan, 2021 yılının son çeyreğinde iktisadi faaliyette yavaşlama sinyalleri belirginleşen Çin'de 2022 yılı için açıklanan ekonomi programında istikrarlı ve makul büyümeyi destekleyici bir para politikası uygulanacağı ifade edilmiştir. Bu politika doğrultusunda borç verme faiz oranlarında ve zorunlu karşılıklarda indirimle gidilmiştir.

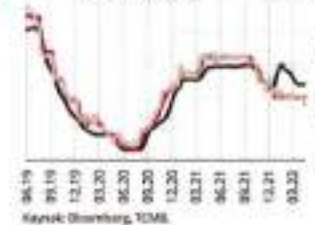
2022 yılının ilk çeyreğinde bankaların fonlama faizleri düşük seyretmiştir. Söz konusu dönemde, politika faiz oranının yüzde 14'te sabit tutulması ile bankaların yurt içi fonlama maliyetleri düşük bir seviyede kalmıştır. Bununla beraber, politika faizi ve mevduat faizi arasında sene başında gözlenen ayrışma mevduat faiz oranlarının düşmesi ile azalmıştır. Bu dönemde sınırlı bir artış gösteren konut kredisi faiz oranları dışında kalan kredi faizleri, mevduat faizi oranlarındaki düşüşe eşlik etmiştir.

Kaynak: Enflasyon Raporu 2022 – II, Genel Değerlendirme

Bankaların Fonlama

Maliyetlerine İlgilin Göstergeler (%)

— Mevduat Faizi (4 Haftalık Hareketli Ortalama)
— TCMB Aylık Ortalama Fonlama Faizi
— G27 Gelişmiş Ülke Faizi

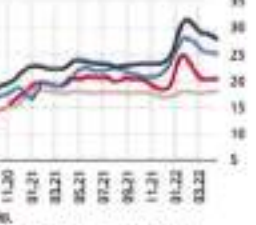


Kaynak: Bloomberg, TCMB.

Kredi Türüne Göre Faizler (Aylık

Veri, Yıllık Faiz, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)

— TL Tutarı* — Önceye — Sonuç — Taahh.



Kaynak: TCMB.
* Kredi faizleri mevduat faizinden ve kredi kartları hariç.

6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

✦ Türkiye İnşaat Sektörü:

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu süreçte destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize edilmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

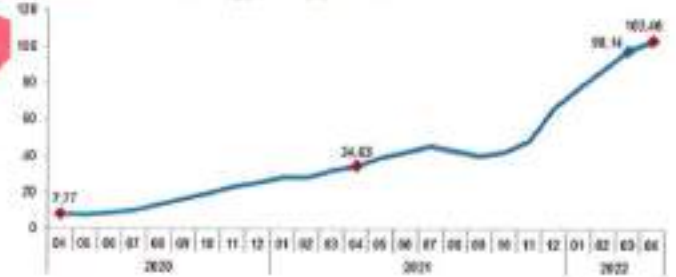
Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumın korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştiren geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artış işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin 500'e ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96,4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Nisan 2022

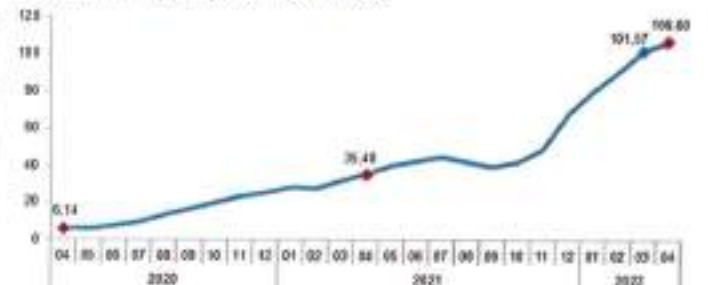
İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %6,12 bir önceki yılın aynı ayına göre %106,60 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,47, işçilik endeksi %1,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %133,71 işçilik endeksi %43,75 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Nisan 2022



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %103,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,92, işçilik endeksi %1,23 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %130,03, işçilik endeksi %43,52 arttı.

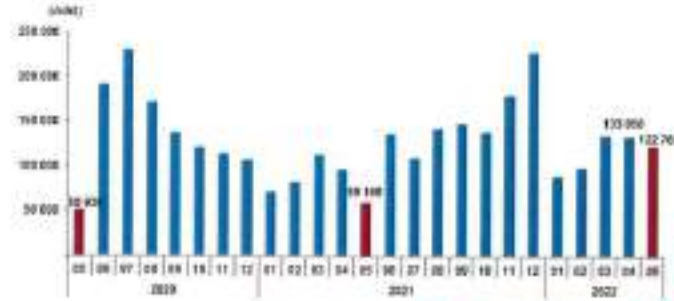
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Nisan 2022



Konut Sektörü:

Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %107,5 artarak 122 bin 768 oldu. Konut satışlarında İstanbul 22 bin 148 konut satışı ve %18,0 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 11 bin 497 konut satışı ve %9,4 pay ile Ankara, 7 bin 159 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 21 konut ile Hakkari, 43 konut ile Ardahan ve 75 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış, Mayıs 2022



Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %37,7 artışla 575 bin 889 olarak gerçekleşti.

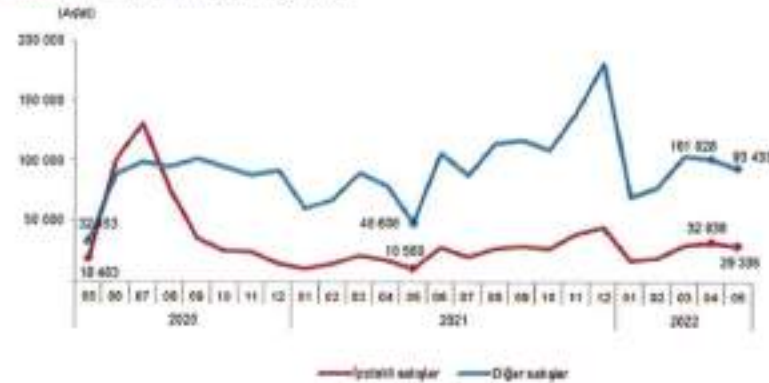
Konut satış sayısı, Mayıs 2022

	Mayıs			Ocak - Mayıs		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122 768	59 166	107,5	575 889	418 079	37,7
İpotekli satış	29 335	10 560	177,8	129 707	75 280	72,3
Diğer satış	93 433	48 606	92,2	446 182	342 799	30,2
Satış durumuna göre toplam satış	122 768	59 166	107,5	575 889	418 079	37,7
İk el satış	32 881	18 294	80,5	163 719	127 786	28,1
İkinci el satış	89 887	40 872	119,5	412 170	290 293	42,0

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %177,8 artış göstererek 29 bin 335 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %23,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %72,3 artışla 129 bin 707 oldu. Mayıs ayındaki ipotekli satışların, 6 bin 161'i Ocak-Mayıs dönemindeki ipotekli satışların ise 31 bin 885'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %92,2 artarak 93 bin 433 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %30,2 artışla 446 bin 182 oldu.

Satış şekline göre konut satış, Mayıs 2022



İlk konut satış adetleri

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %80,5 artarak 32 bin 861 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %26,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,1 artışla 163 bin 719 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satış adetleri

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %119,5 artış göstererek 89 bin 907 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %73,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,0 artışla 412 bin 170 olarak gerçekleşti.

Yabancılar Mayıs ayında 5 bin 962 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %235,7 artarak 5 bin 962 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,9 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 451 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 885 konut satışı ile Antalya ve 264 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %70,0 artarak 26 bin 753 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı İran vatandaşlarına yapıldı

Mayıs ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 275 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 736 konut ile İran, 617 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Konut Fiyat Endeksi

2022 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 10,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 127,0, reel olarak ise yüzde 34,9 oranında artmıştır. Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2022 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 10,2 oranında artarak 383,1 seviyesinde gerçekleşmiştir.



Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Kuratlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Kuratlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)
Türkiye	383,1 (%127,0)	430,2 (%131,1)	371,8 (%118,0)	1054,9
İstanbul	391,9 (%142,0)	396,8 (%157,3)	362,8 (%144,3)	1196,1
Bursa	365,7 (%130,8)	400,8 (%147,0)	360,0 (%130,1)	1054,9
İzmir	382,2 (%132,4)	400,7 (%134,1)	362,0 (%117,4)	1224,0

Kaynak: TCBM / Konut Fiyat Endeksi

7. GAYRİMENKULUN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ



İstanbul İli:

Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan ve Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesi'nde yer alan İstanbul ili, Avrupa ve Asya kıtalarının birbirine bağlandığı noktayı oluşturmaktadır.

İstanbul ili, 5.400 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır. İstanbul, Türkiye'nin kuzeydoğusunda yer alır. İstanbul'un Çatalca Yarımadası üzerinde bulunan toprakları Avrupa yakası, Kocaeli Yarımadası üzerinde bulunan topraklarıysa Anadolu yakası olarak adlandırılır. İlin iki yakasını birbirinden İstanbul Boğazı ayırır. İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, doğuda da Kocaeli ile komşudur.



İstanbul İli İlçelerinin Konumu

Ulaşım yolları üzerinde elverişli konuma sahip olması, Marmara Bölgesi'ni diğer bölgelerden ayıran en önemli özelliklerden bir tanesidir. Ülkenin çeşitli kesimleri ile Türkiye'yi diğer ülkelere bağlayan başlıca kara, deniz ve hava yolları bu bölgede birleşmektedir. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan en kısa kara ve deniz yolu Marmara Bölgesi üzerinden geçmekte ve bu yollar Karadeniz ülkelerini Akdeniz'e bağlayan deniz yolu ile de kesişmektedir.

Bölgenin; başta İstanbul olmak üzere her alanda gelişmesinde, birçok hizmet sektörünün oluşmasında ve ülkenin diğer bölgelerinden sürekli göç almasında ulaşım yolları üzerindeki konumu önemli rol oynamaktadır.

1973 yılında hizmete giren Boğaziçi Köprüsü'nün ardından kısa bir süre içinde çevre yolları tamamlanmıştır. Asya'yı Avrupa'ya bağlama ve transit trafiği kent içi trafikten ayırma amacı taşıyan bu proje sonuçta kentin "fiziki gelişme omurgası"nı oluşturmuş ve kent içi arterler haline dönüşmüştür. Kentin davranış modelini değiştiren, kendi talebini yaratan ve doyum noktasına gelen bu omurga kısa sürede yetersiz kalmış ve 1988 yılında Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve takip eden yıllarda ikinci kuşak çevre yolları hizmete açılmıştır. Son olarak 2016 yılında 3. Köprü açılmış olup, köprü ile bağlantılı olarak Kuzey Marmara Otoyolu'nun bir kısmı da trafiğe açılmıştır. Yol ile 2. Kademe yolların bağlantısını sağlayan ulaşım akslarının önümüzdeki yıllar içinde hizmete açılması beklenmektedir.

Türkiye'nin en önemli ithalat limanı olan Haydarpaşa Limanı ile ulusal ve uluslararası düzeyde ülkenin başlıca hava ulaşım merkezi olan Atatürk Havalimanı İstanbul'da yer almaktadır. Ayrıca Sabiha Gökçen Havalimanı gün geçtikçe kapasitesini artırmaktadır. Kapıkule Sınır Kapısı'ndan Türkiye topraklarına giren Edirne-İstanbul kara ve demiryolu, çeşitli hatlarıyla Avrupa ile bağlantıyı sağlayan diğer ulaşım türlerini oluşturarak, İstanbul ilinin sadece ülkesi içindeki değil, Avrupa ve Orta Doğu'daki önemini de güçlendirmektedir.

İstanbul'un diğer tüm iller ile karayolu bağlantısı vardır. Karayolu ile ulaşımında kullanılan Büyük İstanbul Otogarı, 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir.

Kente demiryolu ile ulaşım için kullanılan Haydarpaşa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilmiştir. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Kadıköy'de bulunur. Şehrin Avrupa yakasında Eminönü'nde bulunan Sirkeci Garı Trakya ve Avrupa'ya demiryolu ulaşımına başlangıçtır.

İlde kent içi ulaşımında kullanılmak üzere İstanbul Ulaşım AŞ. Tarafından işletilen metro, tramvay, İETT tarafından işletilen metrobüs ve otobüslerin yanında dolmuş ve İDO tarafından işletilen deniz otobüsleri ve feribotlar da kullanılmaktadır. Yapımına 2004 yılında başlanan Marmaray tamamlanmış, Avrupa Yakası ile Asya Yakası metro ağı ile birbirine bağlanmıştır. Kentte ayrıca

1.510 m uzunluğundaki Fatih Sultan Mehmet, 1071 m uzunluğundaki Boğaziçi Köprüsü ve 2.164 m uzunluğundaki 3. Köprü ile Avrupa Yakası ile Asya Yakası arası ulaşım sağlanmaktadır.

Bağcılar İlçesi:



Yerleşimi çok eski dönemlere uzanan Bağcılar İlçesi; Bakırköy ilçesine bağlı iken; Mahmutbey, Kirazlı ve Güneşli semtlerinin birleştirilmesi ile 1992 yılında Bakırköy' den ayrılarak 3806 sayılı yasa ile ilçe ve belediye haline getirilmiştir. İstanbul ilinin Avrupa yakasında, Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Bağcılar, Avrupa- Asya yakası üzerindedir. Edirne-Ankara arasında yapılmış, Türkiye'nin en önemli Otopanı olan E-80 (TEM) otoyolunun 0-2 güzergahı ile bu güzergahın D-100 (eski E-5) Otoyolunun, güneybatı ve kuzey-doğu ekspres bağlantıları arasındaki Bağcılar ilçesi bir geçit özelliği taşımaktadır.

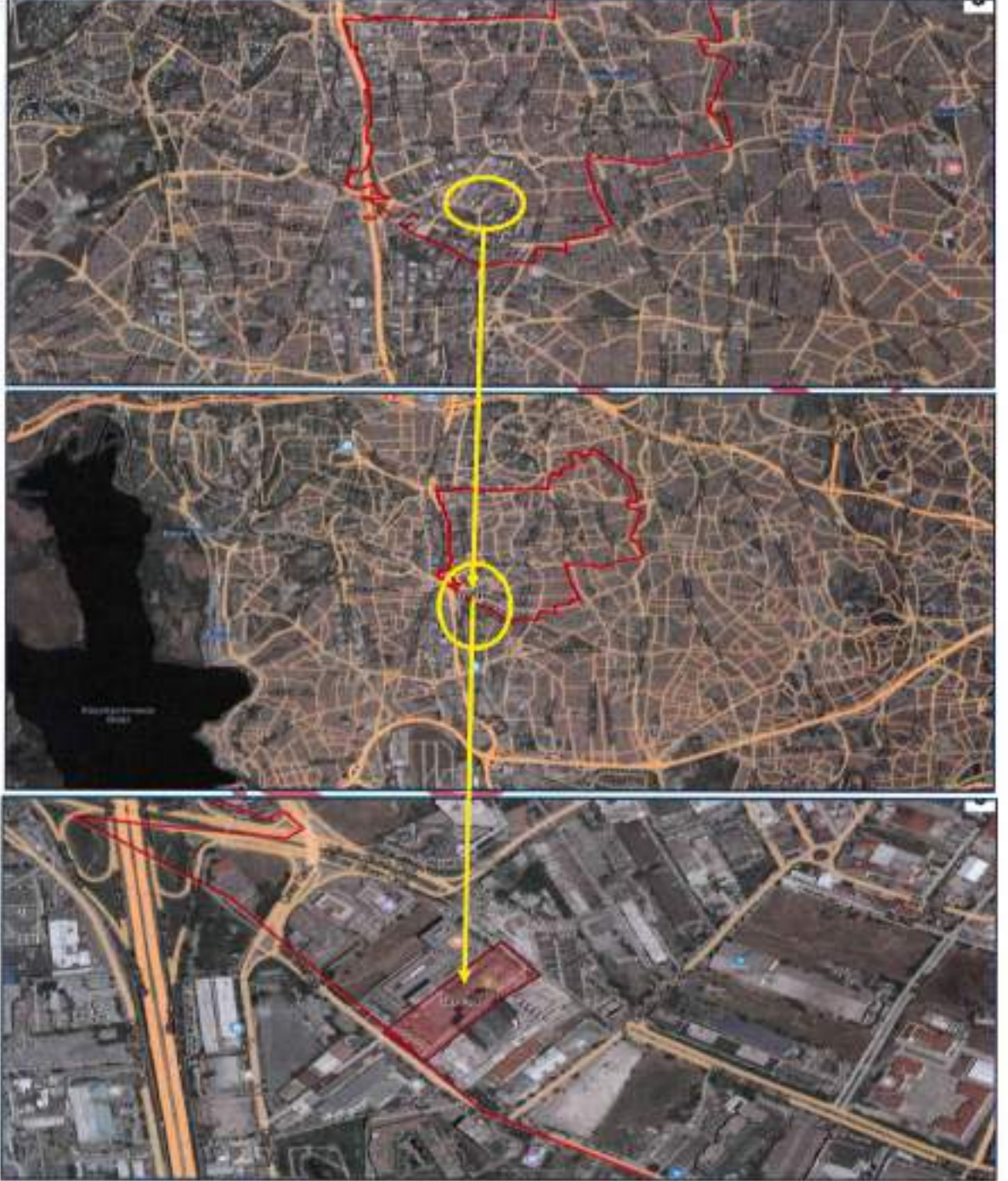
Batıda Küçükçekirce, Kuzeyde Esenler, Doğuda Güngören, Güneyde ise Bahçelievler ilçeleri ile çevrili Bağcılar İlçesi 22 km2 alana kuruludur.

Aşırıyla önemli ölçüde taşınmış olan düz ve hafif dalgalı platoya yayılan Bağcılar İlçesi' nin vadi oluşumları son derece önemsizdir. Ortalama yükseklik 50-70 m. civarındadır. Akarsuların uzunlukları kısa ve su rejimleri düzensizdir. Bu akarsuların, hızlı kentselleşmenin ve sanayileşmenin sonucu olarak, biyolojik ve kimyasal abıkları taşıyan derelere dönüşmüşlerdir. Yöneltili yapıyla itibarıyla bilinen en eski İstanbul yerleşimlerinden Mahmutbey Nahiyesi 11 köyü barındırmaktaydı. İstanbul Belediyesi İstatistik Müdürlüğüne yayınlanan İstanbul Şehri İstatistik Yılı 1930 -1931 adlı yayında Mahmutbey Nahiyesi şöyle verilmektedir. Avaz köyü, Ayapa Köyü, Ayayorgi Köyü, Çiftiburgaz Köyü, Vidos Köyü ve Yenibosna Köyü. Bunlardan Ayapa, Kirazlı, Litros Esenler, Vidos Güngören, Ayayorgi Kayabaşı Nifos Kocasinan ve Çiftiburgaz ise Bağcılar olarak günümüzün yerleşimlerini oluşturmaktadır. Bu yerleşimlerin bilinen tarihi geçmişleri yoktur. Günümüzde Bağcılar ilçesini oluşturan zeminde tarihi esere pek rastlanmamaktadır. Cumhuriyet döneminde Balkanlardan göçen Türklerin yerleştirildiği bu bölgeler yapılarıyla birlikte isimlerini de Türkleştirmişlerdir.

Bağcılar, İstanbul'un hızla gelişen bir ilçesidir. Bağcılar nüfusu 2021 yılına göre 744.351 kişi olarak belirlenmiştir. Bağcılar, nüfus olarak İstanbul'un en büyük ilçesi durumundadır. İlçede eğitim çağındaki nüfus sayısı 145.000 olup, ilçe nüfusunun 1/5'ini öğrenciler oluşturmaktadır. Ayrıca Mahmutbey MİA (Merkez iş alanı) Bölgesinin ticari yapılaşmasının tamamlanması halinde nüfus yoğunluğunun çok daha büyük boyuta ulaşacağı açıktır.

İstanbul'un en önemli ticaret ve sanayi merkezlerinden biri olan Bağcılar İlçesi'nde günümüzde iplik dokuma, gıda, taş ve toprak, metal ve basın sanayi çeşitlenmesi, küçük - büyük atelyeler, ticarethaneler ile ticaret merkezleri bulunmaktadır. Bugün bu sektörlerde toplam 52,750 işletme faaliyet göstermektedir.

Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerlemesi yapılan taşınmazın konumlandığı 3212 ada 19 Parsel, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kırızlı Mahallesi sınırları içerisinde, Mimar Sinan Caddesi, No: 35 ile çevrili Divan Residence Projesi içinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlandığı parsel üzerinde konutlar ve ticari kullanımlı gayrimenkuller ile ortak alanlardan oluşan Divan Residence ismi ile anılan proje bulunmaktadır.

Taşınmazın yer aldığı bölge Ticaret + Hizmet + Konut mizajı şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Taşınmazın Kuzeyinde İstoç Ticaret Merkezi (İstanbul Toptancılar Çarşısı), Doğusunda Güngören İlçesi, Batısında Küçükçekmece İlçesi Güneyinde Bakırköy İlçesi bulunmaktadır. Yakın konumda bulunan ana ulaşım noktaları Kırızlı Metro İstasyonu (2,24 km), Yeni Mahalle Metro İstasyonu (2,26 km) mevcuttur.

Taşınmazın bulunduğu bölgede çok katlı yapılar yoğunlukta olup, merkezi konumda, tercih gören bölge de, ofis, rezidans konut projelerinin yoğun olduğu bölge içerisinde yer almaktadır. Taşınmaza TEM Bağlantı Yolundan kolay ulaşılabilir, ulaşımın kolay olduğu merkezi konumda yer almaktadır.

8. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli Bağcılar İlçesi, Kırızlı Mahallesi, 3212 ada, 19 parselde kayıtlı 10.939,41 m² alanlı parsel üzerinde yer alan Rezidans daire, ofis, işyeri, otel nitelikli 335 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Parsel üzerinde 291 adet konut, 2 adet ofis-işyeri, 41 adet dükkan, 1 Adet Otel ve bunlara benzer misafir evi olmak üzere toplam 335 bağımsız bölümden oluşan tek bina bulunmaktadır.

Mimari projesine göre;

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bina; Web Tapu Online sistem üzerinden incelenen Mimari Projesine göre katların kullanımları şu şekilde planlanmıştır.

4.bodrum katında ve 3.bodrum katında sığınak, otopark ve teknik hacimler, 2.bodrum katında Otopark, Havuz - Sosyal Tesis ve Teknik Hacimler, 5 adet dükkan, 1.bodrum katında Fitnes alanı, 2 adet Ofis, 19 adet Mağaza, Zemin katında 16 adet Mağaza, 1 adet zemin kat+asma kat+ 1+2+3. normal kattan oluşan Otel, 4. normal kat ile 7. normal katların her birinde 16 adet rezidans daire, 8. normal kat ile 13. normal katların her birinde 14 adet rezidans daire, 14. normal kat ile 21. normal katların her birinde 16 adet rezidans daire, 22. normal katta 6 adet rezidans daire, 23. normal katta 9 adet rezidans daire olmak üzere toplam 291 adet rezidans daire, 2 adet ofis, 41 adet dükkan, 1 adet otel olmak üzere toplam 335 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina girişi zemin kat seviyesinden binanın güneydoğu cephesinden sağlanmaktadır. Bina dış cephesinde farklı renklerde mat paneller şeklinde dış cephe malzemesi kullanılmıştır. Divan Rezidans bünyesinde sosyal donatılar mevcut olup bina dış cephesi kompozit kapamalıdır. Binada kapalı otopark, 3 adet asansör, 2 det yangın merdiveni ve 24 saat güvenlik mevcuttur.

Değerlemeye konu 84 bağımsız bölüm numaralı Rezidans daire, 9.normal katta bina girişine göre ön cephe sağ kısımda köşede yer almakta olup, mimari projesine göre brüt yaklaşık 50 m² kullanım alanına sahip hol, salon+mutfak, yatak odası, banyo bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz yerinde yapılan incelemesinde kat, kattaki konum, mimari ve alan olarak projesine uygun inşa edildiği görülmüştür.

Zeminler; hol, banyo bölümlerinde seramik, salon ve oda hacminde laminat parke kaplamadır. Duvarlar; banyo/wc hacmi seramik kaplama, diğer tüm yaşam alanlarında alçı siva üstü plastik boyalıdır. Bağımsız bölüm ana giriş kapısı çelik kapı, iç bölümlere açılan kapılar amerikan panel kapı, pencereler pvc doğrama; mutfak dolapları mdf, tezgah lamine mamuldür. Banyosunda Hilton lavabo, duşakabin ve klozet bulunmaktadır Bağımsız bölümde ısıtma, doğalgaz yakıtı kullanılmak suretiyle merkezi sistem ile sağlanmaktadır.

Bağımsız bölümün net alanı: Projesindeki bölme duvarlar arasında kafan net alanı,

Brüt alan: Duvar kalınlıkları ve kattaki ortak alan kullanım alanları dahil alanını,

Satılabilir alanı ise: Brüt alanına site ve blok dahilinde yer alan ortak kullanım alanları eklenerek bulunan toplam alanı ifade etmektedir.

Taşınmazın yakınındaki site ve rezidans bloklarda satılık/kiralık emsallerde de bildirilen alanlar net kullanım alanları olmayıp, bina ve genel ortak alan kullanımları dahil edilerek bildirilen alanlar olduğundan değerlendirme çalışmasında satılabilir alanları dikkate alınmıştır.

8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu gayrimenkulün en verimli ve en iyi kullanımı mevcut kullanımı – proje ve tapu niteliği ile uyumlu olarak "Rezidans" konut amaçlı kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.

9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

9.1. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullerin teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde taşınmazlar ile ilgili yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkullerin teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile değerlendirilmiştir.

Olumlu Özellikler:

- Merkezi konumu
- Ulaşım imkanlarının kolay olması
- Tercih edilen Prestij Hizmet alanında kalması
- Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması

Olumsuz Özellikler:

- Yakın çevresinde benzer nitelikte çokça satılık gayrimenkul olması

9.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile değerlendirilmiştir.

10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ilgili olarak değerlendirme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

10.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

Bu üç ana yaklaşımdan Rapora konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

10.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- 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, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

10.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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:

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alınması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımın son derece güvenilir olacak kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kisimen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlanmış hali içindeki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Taşınmazın değer tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değerlendirme yapılmıştır.

Pazar Yaklaşımı Yöntemi: Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip işyeri/dükkan, ofis/büro ve ticari bina emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibarı ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemi: Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer imar şartlarına sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Ancak bölgede boş arsa emsali bulunmamakta olup, Pazar yaklaşımı yönteminde seçilen ticari bina emsallerinden bina çıkarma işlemi yapılarak yaklaşık arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. 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.

Gelir Yaklaşımı Yöntemi: Bu yaklaşımın kapsamında yer alan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Yöntemin kullanılmasına yönelik taşınmazın piyasa kira bedeli tespiti yapılmıştır. Bu amaçla yakın çevrede taşınmaza benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkulün piyasa kira bedelleri araştırılmıştır. Gelir yöntemi kapsamında Taşınmazın 1 yıllık kira geliri dikkate alınmış olup, kapitalizasyon oranı, piyasa araştırmasından temin edilen kira ve satış değerleri dikkate alınarak hesap edilmiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabildir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.

- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılınacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmaz için verilen değer, taşınmazın mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

SATILIK DAİRE EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Birim Fiyat (TL/Ay/ m ²)
1	D&S GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI - 0 (534) 398 05: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan G Plus projesinde 9.katında 65 m ² beyan alanlı 1+1 daire 2.100.000 TL bedelle satılıktır. 50 m ² alanlı olduğu düşünülmüştür.	50	2.100.000,00	42.000
2	DUO GAYRİMENKUL- 0 (532) 244 19 99: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Divan Residence 20.katında 60 m ² beyan alanlı 1+1 mobilyalı daire 2.100.000 TL bedelle satılıktır. 50 m ² alanlı olduğu düşünülmüştür. Eşya bedeli 50.000 TL olarak baz alınmıştır. Emsal kat olarak avantajlıdır.	50	2.100.000,00	42.000
3	Çizgim Emlak- 0 (533) 334 28 98: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Sur Yapı Coridor projesinde 11.katında 64 m ² beyan alanlı 1+1 daire 1.950.000 TL bedelle satılıktır. 45 m ² alanlı olduğu düşünülmüştür.	45	1.950.000,00	43.333
4	Park Emlak İstanbul- 0 (532) 323 02 42: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan G Plus projesinde 6.katında 60 m ² beyan alanlı 1+1 eşyalı daire 1.750.000 TL bedelle satılıktır. 45 m ² alanlı olduğu düşünülmüştür. Eşya bedeli 50.000 TL olarak baz alınmıştır. Emsal kat ve cephe olarak dezavantajlıdır.	45	1.750.000,00	38.888
5	THE GAYRİMENKUL REAL ESTATE PROPERTY- 0 (533) 063 98 75: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Sur Yapı Coridor projesinde 14.katında 69 m ² beyan alanlı 1+1 daire 2.200.000 TL bedelle satılıktır. 49 m ² alanlı olduğu düşünülmüştür. Emsal kat olarak avantajlıdır.	49	2.200.000,00	44.898

Emsallerin Yorumlanması: Belirtilen emsaller, değerlemesi istenen taşınmazın bulunduğu aynı projede veya aynı bölgeyi kapsayan alanda, benzer vasıflara sahip, benzer alıcı kitlesi tarafından tercih edilebilir olan taşınmazlardır. Bölgede halihazırda satışta olan rezidans daire nitelikli taşınmazların kat, konum cephe dolayısı ile şerefiye farklılıkları mevcuttur. Bulunan emsaller konu taşınmaza göre +/- yönde şerefiyelendirilmiş ve konu taşınmazın m² birim değeri için yaklaşık 39.000.-TL/m² takdir edilmiştir.

Uyumlaştırma Tablosu (Sabit)											
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	42.000,00	42.000,00	43.335,00	38.886,00	44.888,00					
2	Pazarlık Payı	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%					
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
5	Yenileme Masrafları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
8	Bina Yaşı / Kalitesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
9	Kullanım Alanı	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%					
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
11	Diğer	0,00%	5,00%	3,00%	-5,00%	5,00%					
Uyumlaştırılmış Değer		39.900,00	37.380,00	39.431,03	38.499,11	39.959,22					
Ortalama Değer											39.034,27

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ

Bileşen Adı	Alan (m ²)	M ² Birim Değeri (TL/m ²)	Değer (TL)
84 No.lu BB	50,00	39.034,27	61.961.713,70
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER			61.950.000,00

Pazar Yaklaşım Yönteminde Yapılan Kabuller:

1. Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
2. Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
3. Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.
4. Düzeltmeler rapora konu 9. Kat 84 nolu bağımsız bölüm referans alınarak yapılmış olup, emsaller bu bağımsız bölüme göre bina yaşı, kat, cephe, kullanım alanı vb. kriterler nezdinde şerefiyelendirilmiştir.

Sonuç:

Pazar Yaklaşım Yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın pazar değerinin 1.950.000,00,-TL olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

10.5.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

KİRALIK DAİRE EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Birim Fiyat (TL/Ay/ m ²)
6	Deniz Emlak- 0 (532) 214 56 25: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan G Plus projesinde 8.katında 1+1 eşyalı daire 6.500 TL bedelle kiralıktır.	50	6.500,00	130,00
7	PROPERTY TURKEY PROPERTY TURKEY- 0 (501) 701 10 52: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan G Plus projesinde 15.katında 1+1 eşyalı daire 6.500 TL bedelle kiralıktır.	50	6.500,00	130,00
8	DUO GAYRİMENKUL - 0 (532) 244 19 99: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan Güneşli Residence projesinde 4.katında 1+1 daire 5.750 TL bedelle kiralıktır.	50	5.750,00	115,00

Emsallerin Yorumlanması: Belirtilen emsaller, değerlendirme istenen taşınmazın bulunduğu aynı projede veya aynı bölgeyi kapsayan alanda, benzer vasıflara sahip, benzer alıcı kitlesi tarafından tercih edilebilir olan taşınmazlardır. Bölgede halihazırda

kirada alan rezidans daire nitelikli taşınmazların kot, konum cephe dolayısı ile şerefiye farklılıkları mevcuttur. Bulunan emsaller konu taşınmaza göre +/- yönde şerefiyelendirilmiş ve konu taşınmazın aylık kira m² birim değeri için yaklaşık 115,18.-TL/m² takdir edilmiştir.

Uyumlama Tablosu (Çizelge)											
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	130,00	130,00	115,00							
2	Pazarlık Payı	5,00%	5,00%	5,00%							
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%							
4	Satış Kapsamı	0,00%	0,00%	0,00%							
5	Yenileme Masrafları	0,00%	0,00%	0,00%							
6	Piyasa Kapsamı	0,00%	0,00%	0,00%							
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	-1,00%							
8	Bina Yapı / Kalitesi	0,00%	0,00%	0,00%							
9	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%							
10	Konfor Kapsamı	0,00%	0,00%	0,00%							
11	Diğer	5,00%	5,00%	-1,00%							
Uyumlama Değeri		117,00	117,00	111,50							
Ortalama Değer											115,18

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alan (m ²)	M ² Birim Değeri (TL/m ²)	Değer (TL)
84 No.lu BB	50,00	115,18	5.759,17
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER			5.800,00

Taşınmazın Kira Değeri (Net) 5.800,00 TL

10.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Direkt kapitalizasyon yöntemi; gelir yaklaşımına göre değerlemenin bir alt türü olup, gelir getiren mülklerin bir yıllık gelir beklentisinin piyasadaki türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşması prosedürüdür. Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir. Geliri belirleyebilmek için gayrimenkulün kullanım türü ve türdeki kullanımların gelirlerinin analiz gerekmektedir.

Söz konusu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

10.5.4. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuramayan 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.

Taşınmaz bağımsız bölüm niteliğinde olduğundan söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımının kullanılması teknik olarak uygun görülmemiştir.

11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

11.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme

çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Raporun 10. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre;

- İlgili Tapu, Kadastro Müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkul tadilat projesine göre bağımsız bölüm niteliğinde olup, mimari projesindeki brüt kullanım alanı ve ortak alanların şerefiye bedelleri dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.
- Hâlihazırda gayrimenkulün kat irtifaklı bağımsız bölüm olmasından dolayı proje geliştirme (kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemleri kullanılmamış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmemiştir.
- Satış ve kira değeri tespitinde enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkul değeri, günümüz piyasa koşullarında hesap edilmiştir.
- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın bölgede oluşmuş olması, seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olması ve piyasa değeri yaklaşımının daha somut verilere dayanmasından dolayı nihai değer takdirinde Pazar (piyasa) değeri yaklaşımı yöntemi tercih edilmiştir.

11.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, asgarî bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

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

Raporun 5. Maddesinde, Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler bölümünde detayları verildiği üzere;

Değerleme konusu bağımsız bölümün yer aldığı bina için 21.09.2011 tarihli yeni yapı ruhsatı alınmış olup, daha sonra projede yapılan tadilatlar ile en son 09.04.2014 tarihli tadilat ruhsatı düzenlenmiştir. Tapuda 10.07.2014 tarihinde kat irtifakı kurularak bağımsız bölüm yapısı oluşturulmuş olup, inşaat tamamlanıp 18.08.2014 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır. Kat mülkiyeti kurulmuştur. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeleri tamdır.

12. SONUÇ

İş bu Rapor; Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi yetkililerinin talebi üzerine; Mülkiyeti, 17-02-2017 tarih ve 4008 yevmiye numarası ile "Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi" adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3212 ada, 19 numaralı parselde kâin "4 Bodrum+ 1 Zemin+ 22 Normal Katlı Betonarme Bina Ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde yer alan, raporun 5.1.1. nolu Tapu Kayıt Bilgileri başlığı altında detayları verilen 1 Adet "Rezidans" nitelikli taşınmaza tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Pazar (Piyasa) Değeri Yaklaşımı" yöntemi analiz edilerek aşağıdaki nihai satış değeri takdir edilmiştir.

Yukarıda belirtilen hususlar ve raporun 5.1.2. maddesinde belirtilen takyidatlar dikkate alınmaksızın taşınmaz için takdir edilen yasal ve mevcut değerleri aşağıdaki tablodaki gibidir;

TOPLAM YASAL VE MEVCUT DEĞER	(TL)
Pazar Değeri	1.950.000,00 TL

Toplam değeri KDV Hariç 1.950.000,00 TL

Yazıyla: Bir Milyon Dokuz Yüz Elli Bin Türk Lirası

Toplam değeri KDV Dahil 2.301.000,00 TL

Yazıyla: İki Milyon Üç Yüz Bir Bin Türk Lirası hesaplanmıştır.

KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

İşbu değerleme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.

30.06.2022

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Hazırlayan	Kontrol - Onay
Yaşar YORGANCI	Mustafa Volkan CANTEKİNLER
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No: 410349	SPK No:403847

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Proje Fotoğrafları
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri

13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ



13.2. FOTOĞRAFLAR











13.3. PROJE FOTOĞRAFLARI

PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PROJE NO	PROJE ADI	PROJE YERİ	PROJE TARİHİ	PROJE YERİ	PROJE YERİ	PROJE YERİ	PROJE YERİ
202/48283	SAHİLİ	PROJE EK	#TADİCAT#				

YAPILAN İŞLER

İŞİN ADI	İŞİN YERİ	İŞİN TARİHİ	İŞİN YERİ	İŞİN YERİ	İŞİN YERİ	İŞİN YERİ	İŞİN YERİ
202/48283	SAHİLİ	PROJE EK	#TADİCAT#				

BAĞCIKAR BELEDİYESİ İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

202/48283

CHAKAR İF SATTAR

PROJE FOTOĞRAFLARI

1. Fotoğraf: [Blank grid image]

2. Fotoğraf: [Blank grid image]

3. Fotoğraf: [Blank grid image]

4. Fotoğraf: [Blank grid image]

5. Fotoğraf: [Blank grid image]

6. Fotoğraf: [Blank grid image]

7. Fotoğraf: [Blank grid image]

8. Fotoğraf: [Blank grid image]

9. Fotoğraf: [Blank grid image]

10. Fotoğraf: [Blank grid image]

11. Fotoğraf: [Blank grid image]

12. Fotoğraf: [Blank grid image]

13. Fotoğraf: [Blank grid image]

14. Fotoğraf: [Blank grid image]

15. Fotoğraf: [Blank grid image]

16. Fotoğraf: [Blank grid image]

17. Fotoğraf: [Blank grid image]

18. Fotoğraf: [Blank grid image]

19. Fotoğraf: [Blank grid image]

20. Fotoğraf: [Blank grid image]

21. Fotoğraf: [Blank grid image]

22. Fotoğraf: [Blank grid image]

23. Fotoğraf: [Blank grid image]

24. Fotoğraf: [Blank grid image]

25. Fotoğraf: [Blank grid image]

26. Fotoğraf: [Blank grid image]

27. Fotoğraf: [Blank grid image]

28. Fotoğraf: [Blank grid image]

29. Fotoğraf: [Blank grid image]

30. Fotoğraf: [Blank grid image]

31. Fotoğraf: [Blank grid image]

32. Fotoğraf: [Blank grid image]

33. Fotoğraf: [Blank grid image]

34. Fotoğraf: [Blank grid image]

35. Fotoğraf: [Blank grid image]

36. Fotoğraf: [Blank grid image]

37. Fotoğraf: [Blank grid image]

38. Fotoğraf: [Blank grid image]

39. Fotoğraf: [Blank grid image]

40. Fotoğraf: [Blank grid image]

41. Fotoğraf: [Blank grid image]

42. Fotoğraf: [Blank grid image]

43. Fotoğraf: [Blank grid image]

44. Fotoğraf: [Blank grid image]

45. Fotoğraf: [Blank grid image]

46. Fotoğraf: [Blank grid image]

47. Fotoğraf: [Blank grid image]

48. Fotoğraf: [Blank grid image]

49. Fotoğraf: [Blank grid image]

50. Fotoğraf: [Blank grid image]

51. Fotoğraf: [Blank grid image]

52. Fotoğraf: [Blank grid image]

53. Fotoğraf: [Blank grid image]

54. Fotoğraf: [Blank grid image]

55. Fotoğraf: [Blank grid image]

56. Fotoğraf: [Blank grid image]

57. Fotoğraf: [Blank grid image]

58. Fotoğraf: [Blank grid image]

59. Fotoğraf: [Blank grid image]

60. Fotoğraf: [Blank grid image]

61. Fotoğraf: [Blank grid image]

62. Fotoğraf: [Blank grid image]

63. Fotoğraf: [Blank grid image]

64. Fotoğraf: [Blank grid image]

65. Fotoğraf: [Blank grid image]

66. Fotoğraf: [Blank grid image]

67. Fotoğraf: [Blank grid image]

68. Fotoğraf: [Blank grid image]

69. Fotoğraf: [Blank grid image]

70. Fotoğraf: [Blank grid image]

71. Fotoğraf: [Blank grid image]

72. Fotoğraf: [Blank grid image]

73. Fotoğraf: [Blank grid image]

74. Fotoğraf: [Blank grid image]

75. Fotoğraf: [Blank grid image]

76. Fotoğraf: [Blank grid image]

77. Fotoğraf: [Blank grid image]

78. Fotoğraf: [Blank grid image]

79. Fotoğraf: [Blank grid image]

80. Fotoğraf: [Blank grid image]

81. Fotoğraf: [Blank grid image]

82. Fotoğraf: [Blank grid image]

83. Fotoğraf: [Blank grid image]

84. Fotoğraf: [Blank grid image]

85. Fotoğraf: [Blank grid image]

86. Fotoğraf: [Blank grid image]

87. Fotoğraf: [Blank grid image]

88. Fotoğraf: [Blank grid image]

89. Fotoğraf: [Blank grid image]

90. Fotoğraf: [Blank grid image]

91. Fotoğraf: [Blank grid image]

92. Fotoğraf: [Blank grid image]

93. Fotoğraf: [Blank grid image]

94. Fotoğraf: [Blank grid image]

95. Fotoğraf: [Blank grid image]

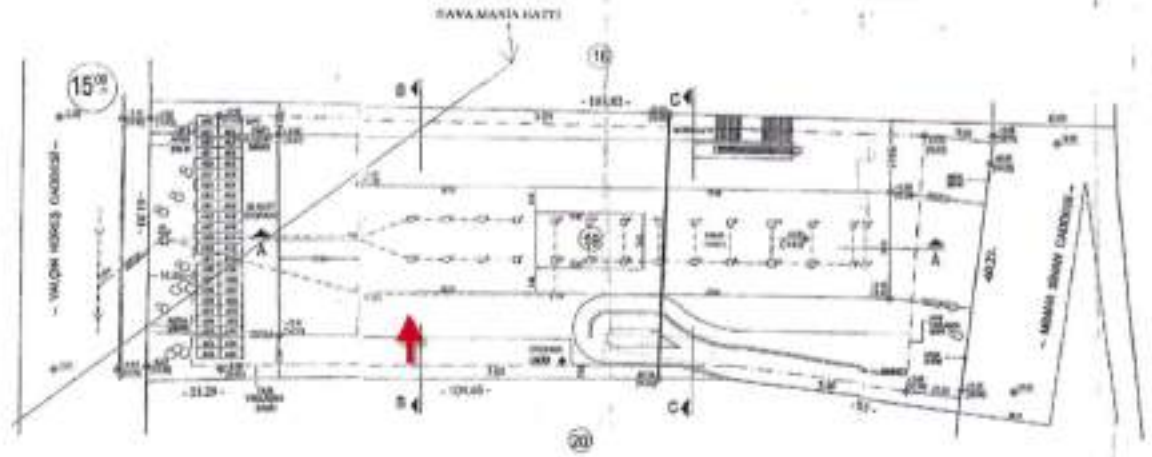
96. Fotoğraf: [Blank grid image]

97. Fotoğraf: [Blank grid image]

98. Fotoğraf: [Blank grid image]

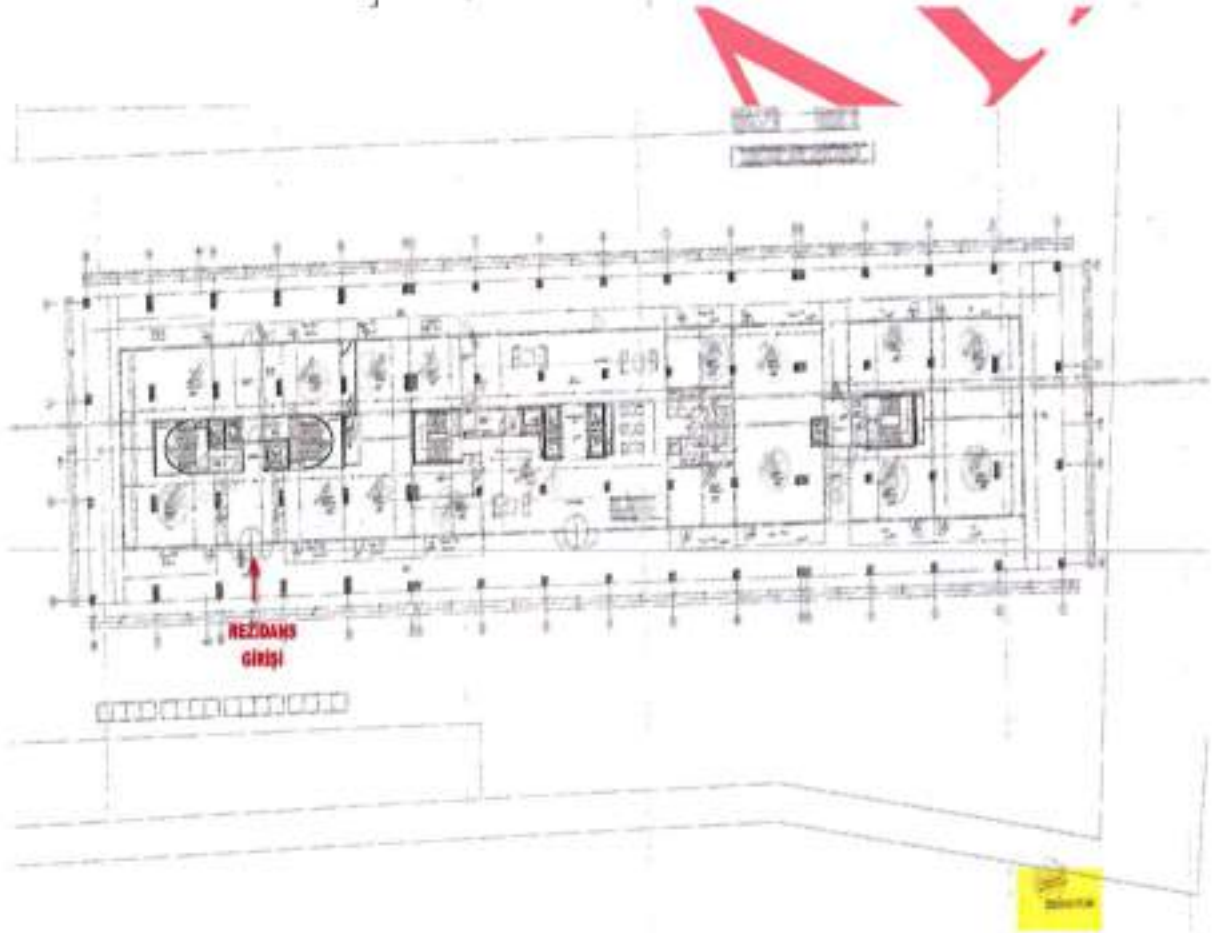
99. Fotoğraf: [Blank grid image]

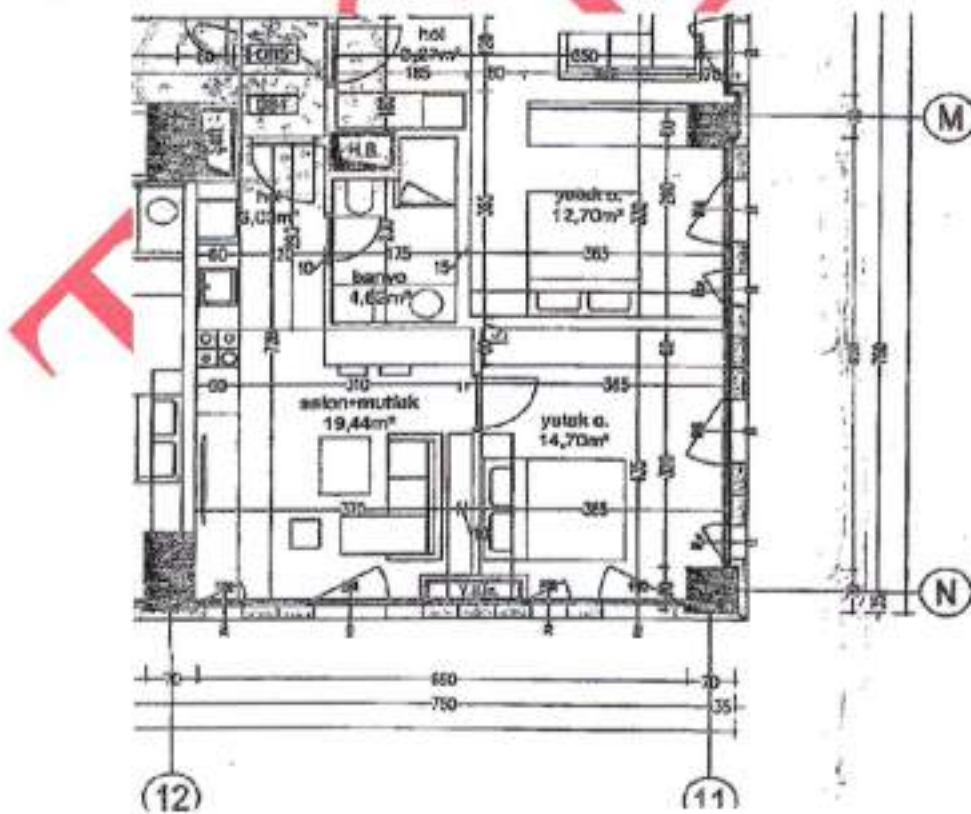
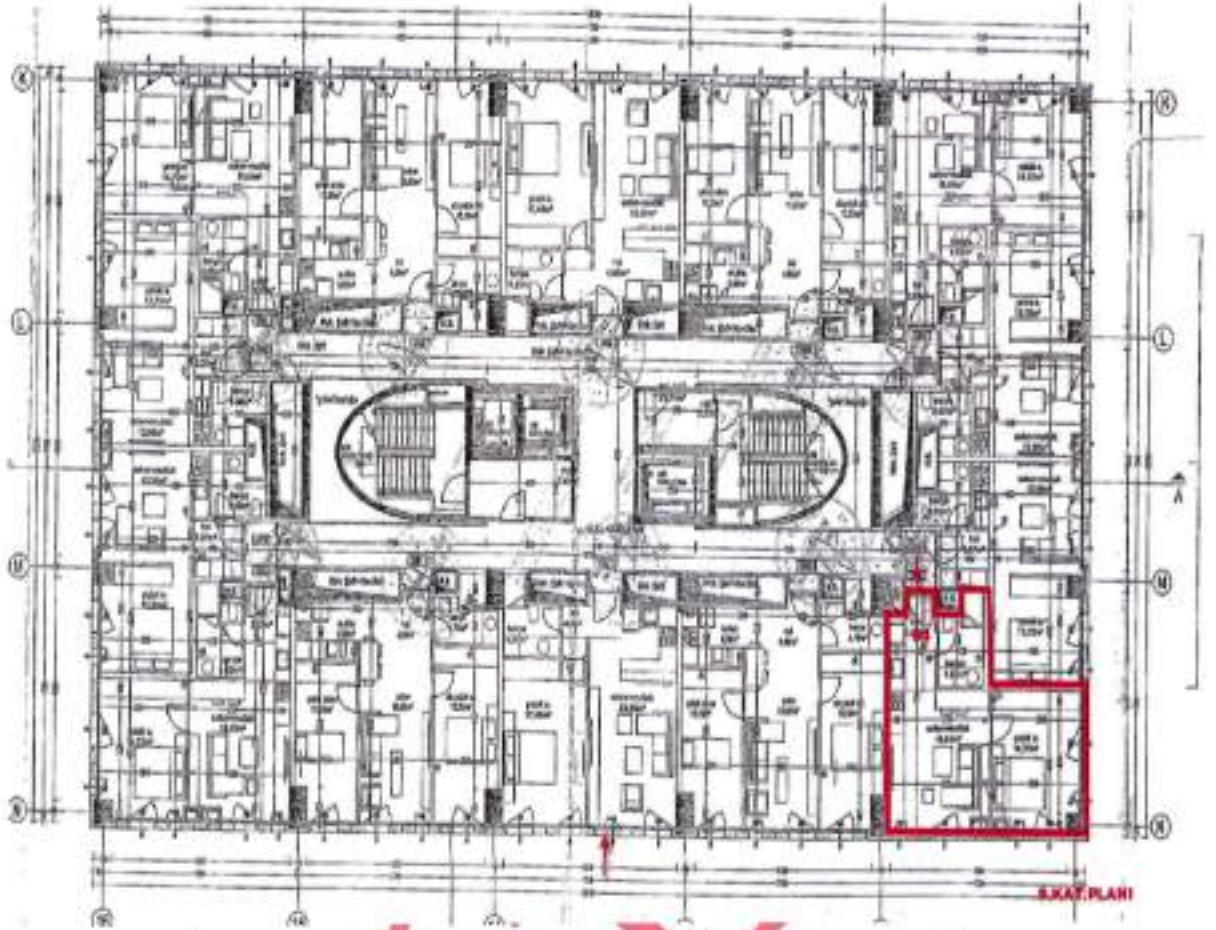
100. Fotoğraf: [Blank grid image]

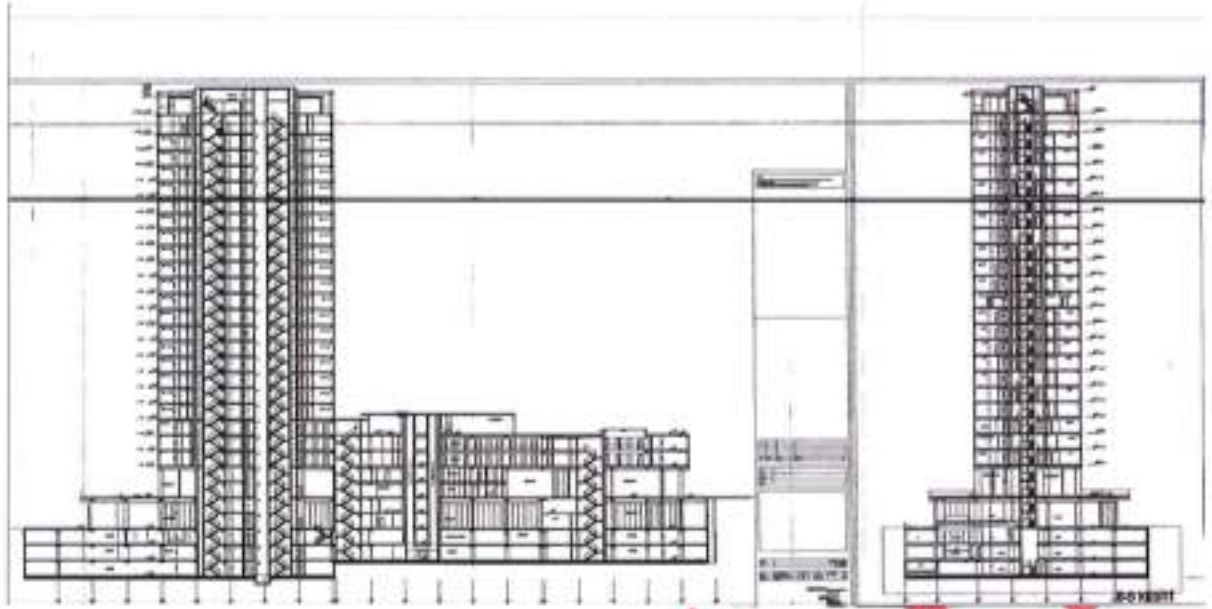


KOT HESABI
14.10 x 14.00 + 19.25 x 19.47 + 11.43 x 4 = 14.00 x 14.00

NOT: YATAY HAT 0 : 1 / 500







[illegible]

YAPI RÜHSAT									
1. Proje Adı: Yeni Yapı		2. Proje No: 336970		3. Proje Tarihi: 24.04.2024		4. Proje Durumu: Yeni		5. Proje Sahibi: Varlık Değerleme	
6. Proje Adres: Altınordu Mahallesi Özd. Prof. Fahrettin Kerim Gökalp Caddesi Eki İş Merkezi Blok No: 120 Üsküdar/İstanbul		7. Proje Alanı: 1000 m²		8. Proje Alanı: 1000 m²		9. Proje Alanı: 1000 m²		10. Proje Alanı: 1000 m²	
11. Proje Alanı: 1000 m²		12. Proje Alanı: 1000 m²		13. Proje Alanı: 1000 m²		14. Proje Alanı: 1000 m²		15. Proje Alanı: 1000 m²	
16. Proje Alanı: 1000 m²		17. Proje Alanı: 1000 m²		18. Proje Alanı: 1000 m²		19. Proje Alanı: 1000 m²		20. Proje Alanı: 1000 m²	
21. Proje Alanı: 1000 m²		22. Proje Alanı: 1000 m²		23. Proje Alanı: 1000 m²		24. Proje Alanı: 1000 m²		25. Proje Alanı: 1000 m²	
26. Proje Alanı: 1000 m²		27. Proje Alanı: 1000 m²		28. Proje Alanı: 1000 m²		29. Proje Alanı: 1000 m²		30. Proje Alanı: 1000 m²	
31. Proje Alanı: 1000 m²		32. Proje Alanı: 1000 m²		33. Proje Alanı: 1000 m²		34. Proje Alanı: 1000 m²		35. Proje Alanı: 1000 m²	
36. Proje Alanı: 1000 m²		37. Proje Alanı: 1000 m²		38. Proje Alanı: 1000 m²		39. Proje Alanı: 1000 m²		40. Proje Alanı: 1000 m²	
41. Proje Alanı: 1000 m²		42. Proje Alanı: 1000 m²		43. Proje Alanı: 1000 m²		44. Proje Alanı: 1000 m²		45. Proje Alanı: 1000 m²	
46. Proje Alanı: 1000 m²		47. Proje Alanı: 1000 m²		48. Proje Alanı: 1000 m²		49. Proje Alanı: 1000 m²		50. Proje Alanı: 1000 m²	
51. Proje Alanı: 1000 m²		52. Proje Alanı: 1000 m²		53. Proje Alanı: 1000 m²		54. Proje Alanı: 1000 m²		55. Proje Alanı: 1000 m²	
56. Proje Alanı: 1000 m²		57. Proje Alanı: 1000 m²		58. Proje Alanı: 1000 m²		59. Proje Alanı: 1000 m²		60. Proje Alanı: 1000 m²	
61. Proje Alanı: 1000 m²		62. Proje Alanı: 1000 m²		63. Proje Alanı: 1000 m²		64. Proje Alanı: 1000 m²		65. Proje Alanı: 1000 m²	
66. Proje Alanı: 1000 m²		67. Proje Alanı: 1000 m²		68. Proje Alanı: 1000 m²		69. Proje Alanı: 1000 m²		70. Proje Alanı: 1000 m²	
71. Proje Alanı: 1000 m²		72. Proje Alanı: 1000 m²		73. Proje Alanı: 1000 m²		74. Proje Alanı: 1000 m²		75. Proje Alanı: 1000 m²	
76. Proje Alanı: 1000 m²		77. Proje Alanı: 1000 m²		78. Proje Alanı: 1000 m²		79. Proje Alanı: 1000 m²		80. Proje Alanı: 1000 m²	
81. Proje Alanı: 1000 m²		82. Proje Alanı: 1000 m²		83. Proje Alanı: 1000 m²		84. Proje Alanı: 1000 m²		85. Proje Alanı: 1000 m²	
86. Proje Alanı: 1000 m²		87. Proje Alanı: 1000 m²		88. Proje Alanı: 1000 m²		89. Proje Alanı: 1000 m²		90. Proje Alanı: 1000 m²	
91. Proje Alanı: 1000 m²		92. Proje Alanı: 1000 m²		93. Proje Alanı: 1000 m²		94. Proje Alanı: 1000 m²		95. Proje Alanı: 1000 m²	
96. Proje Alanı: 1000 m²		97. Proje Alanı: 1000 m²		98. Proje Alanı: 1000 m²		99. Proje Alanı: 1000 m²		100. Proje Alanı: 1000 m²	



**T.C.
İSTANBUL İLİ
BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne**

Sayı: M.34.3.BAĞ.9.13.310.99.04.04-490482

Konu:

İŞ BİTİRME TUTANAĞI

21 Temmuz 2014

.../.../2014

YİBF NO: 706850

İlgili İdare (Belediye / Valilik)	:	BAĞCILAR
Yapı Ruhsat Tarihi ve No'su	:	09.04.2014-396970
Yapının Adresi	:	BAĞLAR MAH. MİMAR SİNAN CAD.NO:35-A BAĞCILAR/İSTANBUL
Pafta / Ada / Parsel No'ları	:	F21C22D2A/3212/19
Yapı İnşaat Alanı (m ²) ve Cinsi	:	54.406 m ² İSKELET (KARKAS) - Betonarme - Çerçevesiz Sistem
Yapı Sahibi	:	ARCA KUMAŞLARI SAN.VE TİC.A.Ş.MEHMET EROL ARMAĞAN
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı	:	SİSTEM YAPI DENETİM HİZM.LTD.ŞTİ/357
Tespit Tarihi	:	.../.../2014

DÜZENLEYENLER

Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi	Yapı Sahibi
Adı Soyadı: SİSTEM YAPI DENETİM HİZMETLERİ LTD.ŞTİ. Genel Ces.No 34 34540 Güneşli-İSTANBUL Tic.No: 2013/033 84 05-430 84 87 Tic.No: 12/081 98 08 Sicil No: 27.071 022 8312 Tic.No: 30/075-40/017 T.C.NO: 19766353190	Adı Soyadı: ARCA KUMAŞLARI SAN.VE TİC.A.Ş.MEHMET EROL ARMAĞAN T.C.NO: 30739843846
Mim/Müh.	
İmza: Timur SOYSAL Genel Müdür İnşaat Mühendisi	İmza: Mehmet Erol Armağan BENİMLİ ALIYIĞI YAKINIK ETİBARLI SİRECE Vİ. KURULUŞUN İMZA ALANINDA AKM HALEK BİNA VE BİNA VE KURULUŞ GELİMLERİNE 319 SAYILI İMAR KANUNU'N 51. MADDESİ GEREĞİ İLÂNİYLE YAPILAN AL YAPI TESİSLERİNİN FAYDALANILMAZ.

Yapı Denetçisi	Proje Denetçisi	Proje ve Uygulama Denetçisi	Proje ve Yapı Denetçisi	Proje ve Yapı Denetçisi
TİMUR SOSYAL T.C.NO: 19766353190 Timur SOYSAL İnşaat Mühendisi Proje ve Uygulama Denetçisi Denetim No: 21506 T.C.No: 19766353190	TİMUR SOSYAL T.C.NO: 19766353190 Timur SOYSAL İnşaat Mühendisi Proje ve Uygulama Denetçisi Denetim No: 21506 T.C.No: 19766353190	BİSAN KARAKAŞOĞLU T.C.NO: 20035417161 M.İ. KARAKAŞOĞLU İnşaat Mühendisi Proje ve Uygulama Denetçisi Denetim No: 21506 T.C.No: 19766353190	MAHİR DİLEK T.C.NO: 70453122666 MAHİR DİLEK İnşaat Mühendisi Proje ve Uygulama Denetçisi Denetim No: 5426	İBRAHİM KAYA UNVER T.C.NO: 375817003 İBRAHİM KAYA İnşaat Müh. Proje ve Uygulama Denetçisi Denetim No: 5270

ONAY (İLGİLİ İDARE)

İlgili İdare Yetkilisi (Mühendisler)	İlgili İdare Yetkilisi (Şef)	İlgili İdare Yetkilisi (Müdür)	İlgili İdare Yetkilisi (Başkan Yrd.)	İlgili İdare Yetkilisi (İta Amiri Veya Başkan)
07.07.2014 M.İ. KARAKAŞOĞLU İnşaat Mühendisi	10.07.2014 M. DOĞAN ARSLAN İmar ve Şeh. Şefi	15.07.2014 ANIL ÇİHAN İmar ve Şehircilik Müdürü	15.07.2014 Şahin Başkan Yrd.	15.07.2014 Lokman Başkan

* MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜNÜN 20.07.2014 TARİHLİ BİNA BEYANI VE BORCU YOKTUR YAZISI,
* 17.04.2013 TARİH VE 204260 SAYILI İSTİ YALITIM VE TESİSAT UYGUNLUK RAPORU,
* 11.09.2012 TARİH VE 876 SAYILI İHKA'P ONAYLI APLİKASYON KROKİSİ,
İş bu tutanak üç (3) nüsha olarak hazırlanmıştır.

18 Ağustos 2014

YARIL KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		2. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		3. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		4. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		5. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)	
6. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		7. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		8. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		9. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		10. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)	
11. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		12. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		13. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		14. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		15. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)	
16. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		17. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		18. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		19. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		20. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)	
21. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		22. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		23. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		24. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		25. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)	
26. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		27. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		28. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		29. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		30. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)	
31. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		32. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		33. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		34. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		35. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)	
36. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		37. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		38. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		39. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		40. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)	
41. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		42. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		43. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		44. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		45. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)	
46. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		47. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		48. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		49. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		50. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)	
51. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		52. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		53. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		54. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		55. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)	
56. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		57. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		58. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		59. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		60. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)	
61. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		62. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		63. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		64. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		65. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)	
66. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		67. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		68. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		69. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		70. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)	
71. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		72. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		73. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		74. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		75. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)	
76. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		77. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		78. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		79. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		80. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)	
81. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		82. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		83. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		84. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		85. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)	
86. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		87. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		88. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		89. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		90. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)	
91. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		92. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		93. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		94. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		95. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)	
96. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		97. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		98. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		99. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)		100. Belgeli olan arazi: 200.00 m ² (100.00 m ²)	

13.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-6-2022-12:21



Kayıd Oluşturan: RECEP AKÇA

Makbuz No	Dokont No	Sayı No
014222392344	2022-06-23-12.19.56.439881	39234

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	3212/19
Taahhüt Kütük No:	85938541	AT Yüzölçümü(m2):	10939.41
İlçe:	İSTANBUL/BAĞCILAR	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	REZİDANS
Kurum Adı:	Bağcılar	Bağınmaz Bölüm Süt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRAZLI	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/9.NORMAL/34
Çift/Sayı No:	314/30970	Ana Pay/Payda:	600/383800
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taahhüt Nitelik:	4 BODRUM+ 1 ZEMİN+ 22 NORMAL KATLI BETONARME BİNA VE ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM'ye Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taahhützmal KM'ye Çevrilmiştir.)		Bağcılar - 25-08-2014 13:16 - 18401	-

1 / 4

Beyan	...KM'ye Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taahhützmal KM'ye Çevrilmiştir.)		Bağcılar - 25-08-2014 13:16 - 18401	-
Beyan	Yönetim Planı : 10/07/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bağcılar - 08-08-2014 15:55 - 17416	

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tarım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3361306	Diğer	88 NOLU OTOPARK	Bağcılar - 08-08-2014 15:55 - 17416

MÜLKİYET BİLGİLERİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E Bilgi No	Hisse Payı/ Payda	Mutlak	Toplam Mutlak	Edinme Tarihi - Yeri	Terkin Sebebi - Tarih - Yeri
372098103	(SN:8081001) SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış ve İpotek 17-02-2017 4008	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Ş/İ	Açıklama	Karşı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tescil Kurum Tarihi - Yeri	Terkin Sebebi - Tarih - Yeri
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) rehine 99 yılğı 1 TL den)	SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) YKN:8790013297	Bağcılar - 20-02-2012 14:13 - 3193	

2 / 4

		İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ YKN			
--	--	--	--	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M7	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Tescil Tarihi - Yeri
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. YKN:4560094695	Hayır	1000000.00 TL	%22 Değişikendi	1/2	F.B.K.	Bağcılar - 17-02-2020 16:48 - 5693
İpoteklin Konulduğu Hisseler Bilgisi						
Tasarruflar	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tasarruflar Tarihi - Yeri	Terkin Sebebi - Tarih - Yeri	
Bağcılar - KIRAZLI - (Aktif) - 3212 Ada - 19 Parsel - 84 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8081001) SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Bağcılar - 17-02-2020 16:48 - 5693		

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





13.5. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ

 T.C.
BAĞCILAR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı: 1-90346484-1 (0.05-31.09.2022)
Konu: Yarı İmar Durumu Verilmesi

29.06.2022

SELEKT BİLGESAYAR İLETİŞİM ÜRÜN İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

İlgili: 29.06.2022 tarihli ve 3119818 sayılı yazıdır.

Bağcılar İlçesi, Kınalı Köyü, 3212 ada, 19 parsel sayılı taşınmazın ait imar durumu ilgili dilekçe ile talep edilmiştir.

Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi, F21c22a36-22d2a pafta, 3212 ada, 19 parsel sayılı taşınmaz 15.09.2008 tarihli 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planında (PIN, UTP-540) sınırlı katlı mülki TAKS:0.50, normal katlı mülki TAKS:0.40, mülki KAKS:2.00 yapılaşma koşullarında çekme mevduatı parsel ehliyetinde Ağaçlandırılacak Alan olan, PH (Prosjekt Hürmet) Alanında kalmaktadır. Ayrıca söz konusu parsel üzerinden Hava Maru Hattı geçmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Eki: Plan Çizimi


Sabir KÖSE
Başkan Yardımcısı

Bu belge, gerekli elektronik işlem ile onaylanmıştır.

Bu belge, 2022/06/29 tarihinde 11/11/2022 tarihli ve 3119818 sayılı yazıyla onaylanmıştır.

Çizim: 1/1000 ölçekli 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planında (PIN, UTP-540) sınırlı katlı mülki TAKS:0.50, normal katlı mülki TAKS:0.40, mülki KAKS:2.00 yapılaşma koşullarında çekme mevduatı parsel ehliyetinde Ağaçlandırılacak Alan olan, PH (Prosjekt Hürmet) Alanında kalmaktadır. Ayrıca söz konusu parsel üzerinden Hava Maru Hattı geçmektedir.

Yazı No: 1-90346484-1
Tarih: 29.06.2022

QR Kodu: 

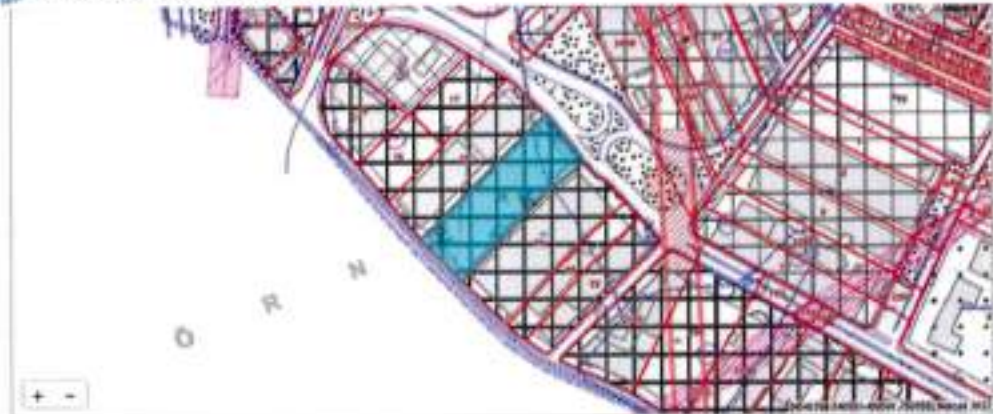


T.C. BAĞCILAR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

© 2014 Pearson Education, Inc. or its affiliate(s). All rights reserved.

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

[illegible]

SELEKT BELGİAYAN İKTİSADİ ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ / Rapor No: 202202DLP00192 / Gelişim.



13.6. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



Tarih : 20.07.2018

No : 410349

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Yaşar YORGANCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 03.03.2015

No : 403847

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Volkan CANTEKİNLER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)





**VARLIK
DEĞERLEME**

SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SAMSUN / ATAKUM / BÜYÜKOYUMCA

**"5257 ADA 10 PARSEL 1 – 2 – 4 NOLU MESKENLERİN PİYASA
DEĞERİNE YÖNELİK DEĞERLEME RAPORU"**

REEDER TEKNOLOJİ
SAN. ve TİC. A.Ş.
İncesu Mah. Sırtışık Cad.No:100/1
Atakum / SAMSUN
Gaziler Y.D. 7342465245
Mersis No: 0734246524500003

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz

30.06.2022

**Rapor No:
2022OZELP00193**

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	13.04.2022 / 2022-002
DEĞERLEME TARİHİ	24.06.2022
RAPOR TARİHİ	30 Haziran 2022
RAPOR NO	20220ZELP00193
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Kat Mülkiyeti
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi'nin talebine istinaden taşınmazın 30.06.2022 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitiye yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Büyükkoyuncu Mahallesi, 5274.Sokak, No: 12 ATAKUM/SAMSUN Adres Kodu (UAVT) (1 NOLU: 1720693850, 2 NOLU: 3455236046, 4 NOLU: 3136046731)
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Samsun İl, Atakum İlçesi, Büyükkoyuncu Mahallesi, 5257 ada, 10 parselde kain 1-2-4 nolu "Mesken" nitelikli taşınmazlar.
SAHİBİ	Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi
MEVCUT KULLANIM	Natamam Mesken
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Taşınmaz üzerinde taksitler mevcuttur. Tapu kayıt bilgileri raporun "5.1.1." maddesinde, taksit bilgileri ise "5.1.2." maddesinde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	İmar durumu bilgileri raporun "5.2.1." maddesinde aktarılmıştır.
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI	Konut
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Taşınmazların %79 Natamam Halindeki Toplam Pazar Değeri:	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.140.000,00 TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.885.200,00 TL
Taşınmazların %100 Tamamlanması Halindeki Toplam Pazar Değeri:	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.800.000,00 TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	5.564.000,00 TL
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Mehmet ÖMER KATRİCİ Değerleme Uzmanı - 404353	Mustafa Volkan CANTEKİNER Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	3
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ	4
2.1.	DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ	4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	6
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	6
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER	6
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	6
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ	7
5.1.3.	GAYRİMENKULÜN GYF PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SPK MEVZUATINA GÖRE ENGEL OLUP OLMADIĞI	8
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	10
5.2.1.	İMAR DURUMU	10
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER	11
5.2.3.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ	11
5.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
5.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
5.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
6.	EKONOMİK VERİLER	12
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	12
6.2.	ENFLASYON	15
6.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER	16
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	17
7.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER	20
7.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ	20
7.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU	26
8.	GAYRİMENKULÜN TANIMI	26
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	26
9.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	27
9.1.	SWOT ANALİZİ	27
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	27
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	27
10.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	27
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	27
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	27
10.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	28
10.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	28
10.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	29
10.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	30
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	30
10.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	32
10.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	33
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	33
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	33
12.	SONUÇ	34
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR	36
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ	36
13.2.	FOTOĞRAFLAR	38
13.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI	42
13.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ VE TAPU SURETİ	54
13.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ	57
13.6.	DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	59

L. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi
Raporu Hazırlayan	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	13.04.2022 / 2022-002
Değerleme Tarihi	24 Haziran 2022
Rapor Tarihi	30 Haziran 2022
Raporlama Süresi	3 iş günü
Rapor Numarası	2022OZELP00193
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Kat Mülkiyeti
Raporun Konusu / Amacı	Bu rapor; Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi'ne ait olan; Samsun ili, Atakum İlçesi, Büyükkoyunca Mahallesi, 1-2-4 no.lu "Mesken" nitelikli tapınma alanının 30.06.2022 tarihi itibarıyla Türk Urası dışından pazır değeri için tespiti için hazırlanmıştır.
Raporun Hazırlanma Standartları	Bu rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" - I doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet ÖMER KAHİRCİ, Değerleme Uzmanı – SPK No: 404353 Mustafa Volkan CANTEKİNLER, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 403847

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Unvanı	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Adresi	Altunizade Mahallesi Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi Ekşi İş Merkezi Blok No: 12b Üsküdar - İstanbul
Telefon No	+90 (216) 336 36 85
Faks No	+90 (216) 336 36 87
E Posta Adresi	varlik@varliktd.com
İnternet Adresi	www.varliktd.com
Kuruluş Tarihi	21 Eylül 2016
Ödenmiş Sermayesi	1.000.000,00-TL
Ticaret Sicil No	152182-5
SPK Lisans Tarihi	Şirket, 03.01.2017 tarih ve 89 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.
BDDK Lisans Tarihi	Şirket, 10.03.2017 tarih ve 7264 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.

2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Müşteri Unvanı	Selekt Bilgisayar İletişim Ürün İnş Sanve Tic Ltd Şti
Müşteri Adresi	Karimbey mah. Organize Sanayi Blv. No: 28 Tekkeköy/ SAMSUN
Telefon No	0 256 415 2100
Faks No	0 256 554 6358
İnternet Adresi	-
Kuruluş Tarihi	19.02.2010
Vergi Numarası	7600462264
Ticaret Sicil No	-
Ticaret Sicil Memurluğu	Samsun Ticaret Sicli Müdürlüğü
Faaliyet Konusu	Bilgisayar Ve Bilgisayar Çevre Birimleri İmalatı
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amaçlarına İlişkin Esaslar	-

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 23.06.2022 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet ÖMER KATRİCİ 24.06.2022 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 30.06.2022 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan Cantekinler tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satış için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bilgi kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştirildiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülki kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından rapora konu gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazların taksit ve mülkiyet bilgileri müşteriden temin edilen 23.06.2022 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve Küresel İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, onaylı tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM			
İli	Samsun	Bağ. Böl. Niteliği	Mesken
İlçesi	Atakum	Arsa Payı	1/4
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Büyükyumca	Kat No	ZEMİN+1+2+3+4
Köyü	-	Bağ. Böl. No	1
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	-	Cilt No	164
Yüzölçümü (m ²)	407,61	Sayfa No	16146
Pafta No	-	Tapu Tarihi	26.02.2021
Ada No	5257	Tapu Yevmiye	5666
Parsel No	10	Eklenti	-
Ana G.M. Vastı	4 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası	Malikleri:	SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM			
İli	Samsun	Bağ. Böl. Niteliği	Mesken
İlçesi	Atakum	Arsa Payı	1/4
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Büyükyumca	Kat No	ZEMİN+1+2+3+4
Köyü	-	Bağ. Böl. No	2
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	-	Cilt No	164
Yüzölçümü (m ²)	407,61	Sayfa No	16147
Pafta No	-	Tapu Tarihi	26.02.2021
Ada No	5257	Tapu Yevmiye	5666
Parsel No	10	Eklenti	-
Ana G.M. Vastı	4 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası	Malikleri:	SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

4 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM			
İli	Samsun	Bağ. Böl. Niteliği	Mesken
İlçesi	Atakum	Arsa Payı	1/4
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Büyükkoyuncu	Kat No	ZEMİN+1+2+3+4
Köyü	-	Bağ. Böl. No	4
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii		Cilt No	164
Yüzölçümü (m ²)	407,61	Sayfa No	16149
Pafta No	-	Tapu Tarihi	26.02.2021
Ada No	5257	Tapu Yevmiye	5666
Parsel No	10	Eklentisi	-
Ana G.M. Vastı	4 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası	Malikleri:	SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

5.1.2. GAYRİMENKULUN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri müşteri temin edilen 23.06.2022 tarihinde; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü onaylı tapu kayıt belgeleri üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Bu belgelere göre konu taşınmazların müşterek olarak tapu kaydında aşağıdaki tablodaki kayıtlar bulunmaktadır.

	Takyidat		Hane	Açıklama
	Var	Yok		
Taşınmazlar üzerinde müşterek;	✓		Beyan	Yönetim Planı : 09/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (26.02.2021 tarih, 5666 yevmiye) KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (29.03.2022 tarih, 11912 yevmiye)

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Tapu kayıtları üzerinde yer alan takyidatların, taşınmazların değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

5.1.3. GAYRİMENKULÜN GYF PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SPK MEVZUATINA GÖRE ENGEL OLUP OLMADIĞI

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarına göre "Mesken" niteliğinde olup kat mülkiyeti tescil edilmiştir. Belediye dosyası içerisinde "Mimari Proje" ve "Yeni Yapı Ruhsatı" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. İş bu rapor tarihi itibarıyla yerinde yapılan incelemelerde yaklaşık %79 inşaat seviyesine sahiptir. Söz konusu gayrimenkullerin GYF portföyüne alınmasında SPK mevzuatına göre engel bulunmamaktadır.

- * 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete 'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinde (III-52.3)2 de yer alan;

Yatırımlara İlişkin Esaslar

MADDE 18 – (1) Fon kurucusu ve portföy yöneticisi, bu Tebliğdeki sınırlar saklı kalmak üzere fon adına aşağıdaki işlemleri yapabilir:

a) Alım satım kan veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

b) Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

c) Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.

(3) (Ek RG-30/11/2016-29904) Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dâhil edilebilir.

Fon Portföyüne İlişkin Sınırlamalar

MADDE 19 – (1) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki portföy sınırlamalarına uyulur:

c) 18 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.

Kredi Kullanma Sınırı

MADDE 23 – (1) Fonlar, fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi veya faizsiz finansman kullanabilirler. Bu oranın, kredi veya faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi veya faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faizi, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

(2) Birinci fıkra kapsamında alınacak kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı ayrı haklar tesis edilebilir. 18 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklı kalmak kaydıyla, portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında

hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunulamaz. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarına göre "Mesken" nitelikli olup kat mülkiyeti tescil edilmiştir. Belediye dosyası içerisinde "Mimari Proje" ve "Yeni Yapı Ruhsatı" ve "Yapı Kullanım İzin Belgesi" mevcuttur. İş bu rapor tarihi itibarıyla yerinde yapılan incelemelerde yaklaşık %79 inşaat seviyesine sahiptir. Belirtilen hususlardan dolayı gayrimenkulün GYF portföyüne alınmasında SPK mevzuatına göre engel bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği 18. Maddesi birinci fıkrası (b) bendinde belirtilen hükümler gereğince söz konusu taşınmaz fon portföyünde yer alamaz.

Tebliğ değişikliklerine ilişkin liste:

- 31/12/2014 tarihli ve 29222 (4.mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.a) yayımlanmıştır.
- 30/11/2016 tarihli ve 29904 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.b) yayımlanmıştır.
- 30/05/2018 tarihli ve 30464 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.c) yayımlanmıştır.
- 20/12/2018 tarihli ve 30631 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.c) yayımlanmıştır.
- 6/7/2019 tarihli ve 30823 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.d) yayımlanmıştır.

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

Atakum Belediyesi'nin, 29.06.2022 tarih ve E-99368494-310.05-3159946 sayılı yazısından alınan bilgilere göre söz konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir:

Söz konusu gayrimenkullerin yer aldığı parsel 12.05.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Atakum Revizyon İmar Planı kapsamında "Konut" alanında kalmakta olup Taks: 0.30 Kaks: 1.50 Hmax: 15.50 m yapılaşma şartlarına sahiptir.



İmar Pafta Görşeli

5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu Senedi:

Değerlemeye konu gayrimenkullerin tapu senedi incelemesinde vasfı "4 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" olarak kayıtlı olup "Kat İrtifakı Tesisi" işlemi ile "Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi" adına tescil edilmiştir.

İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselde ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Bağcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "5.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

Yapı Ruhsatı ve Tadilat Ruhsatı:

Atakum Belediyesi tarafından düzenlenmiş yapı ruhsatı ve tadilat ruhsatı belgelerinin içeriği (tarih sıralamasına göre) aşağıdaki gibidir.

Ada/Parsel	Belge Tarihi	Belge Numarası	Verişi Nedeni	Ünitede Tipi	Ünitede Sayısı	Ünitede Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı (ZA+ZÜ+TK)
5257 / 10	23.07.2020	459	Yeni Yapı Ruhsatı *	Mesken	4	724,00	724,00	0+4=4
5257 / 10	06.02.2021	132	Tadilat Ruhsatı *	Mesken	4	724,00	724,00	0+4=4

*Yeni Yapı Ruhsatında her bir bağımsız bölüm için ruhsatın arka suretinde "Dubleks Mesken" belirtmesi yapılmışken Tadilat Ruhsatının arka suretinde "Mesken" olarak belirtme yapıldığı görülmüştür.

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

Atakum Belediyesi tarafından düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesinin içeriği aşağıdaki gibidir.

Ada/Parsel	Belge Tarihi	Belge Numarası	Verişi Nedeni	Ünitede Tipi	Ünitede Sayısı	Ünitede Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı (ZA+ZÜ+TK)
5257 / 10	11.02.2022	84	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Mesken	4	724,00	724,00	0+4=4

Mimari Proje:

Atakum Belediyesi Dijital Arşivinde ve Web tapu portalında yer alan 08.02.2021 tarihli tadilat projesi incelenmiştir.

5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup Cumhuriyet Mahallesi Atatürk Bulvarı Şakül Yapı Blok No: 366 İç Kapı No: 7 Atakum/Samsun adresinde yer alan "Şakül Yapı Denetim LTD. ŞTİ." tarafından yapılmıştır.

5.3. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen takyidat belgelerine göre gayrimenkullerin son 3 yıllık dönemde mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerlendirme tarihi itibarıyla bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı tespit edilmiştir. İlgili İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen resmi yazı rapor eklerinde sunulmuştur.

6. EKONOMİK VERİLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi:

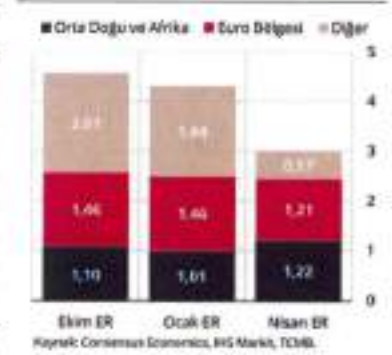
Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşıya erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır.

Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri* (%)

	2021 Gerçekleşme	2022 Tahmin	
		Ocak 22	Nisan 22
Avrupa Birliği	5,3	4,0	3,8
Amerika	3,8	3,7	3,3
ABD	5,7	3,9	3,0
İngiltere	7,4	4,7	3,0
İtalya	6,8	4,3	3,7
Fransa	5,9	3,8	3,1
Japonya	5,1	3,6	3,0
Almanya	5,0	3,8	3,1
Hollanda	5	3,8	3,2
İspanya	5,2	4,5	3,9
Porto	4,7	3,8	3,0
ABD	4,4	4,7	3,7
Kore	6,0	4,5	3,7
Brezilya	5,4	3,7	3,0
Pakistan	5,7	4,7	3,9
Almanya	5,2	3,0	3,0
Buğün	4,2	3,6	3,7
Çin	6,7	5,0	4,9

Kaynak: Consensus Economics, IHS Markit.
* Tablodaki ülkeler Türkiye'nin 2021 yılı ihracat ortaklarını göre sıralanmıştır.

Grafik 2.1.3: 2022 Yılı İhracat Ağırlıklı Küresel Büyüme Endeksinde Katkılar (% Puan)



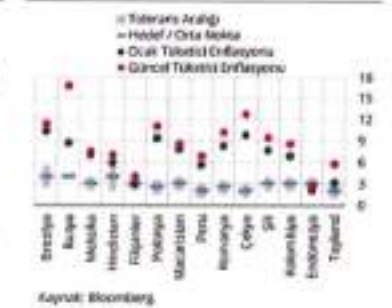
Kaynak: Consensus Economics, IHS Markit, TCMB.

Grafik 2.1.7: Gelişmiş Ülkelerde Tüketici Enflasyonu (Yıllık % Değişim)

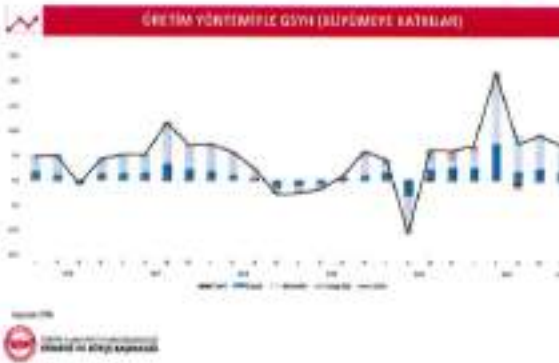


Kaynak: Bloomberg.

Grafik 2.1.8 Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)



Kaynak: Bloomberg.



teçhizat yatırımları ise yüzde 10,5 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 11,6 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,1 puan katkı vermiştir.

GSYH 2022 yılının birinci çeyreğinde yüzde 7,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Birinci çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,9, sanayi sektörü yüzde 7,4 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 9,8 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde yüzde 1,2 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) yüzde 1,1 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 19,4 ve yüzde 0,9 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 3,5 puan olmuştur. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2022 yılı birinci çeyreğinde yüzde 9,8 oranında azalırken, makine

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı güçlü korunmaktadır. Güven endeksleri gerilerken, barınaklık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. Küresel eğilimlerle ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeksi) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yİ-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmasıyla birlikte sürdürüldüğü teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlamaya olumsuzlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşmaya kadar elindeki tüm araçları "Liralama stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır.

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılgan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

Küresel eğilimlerle uyumlu olarak, Türkiye'de aşılama hızlanırken, COVID-19 vaka sayıları yavaşlamıştır. Temmuz ayında ise yine küresel eğilimlerle uyumlu olarak delta varyantlı COVID-19 vaka sayılarında hızlı artışlar yaşanmıştır. İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

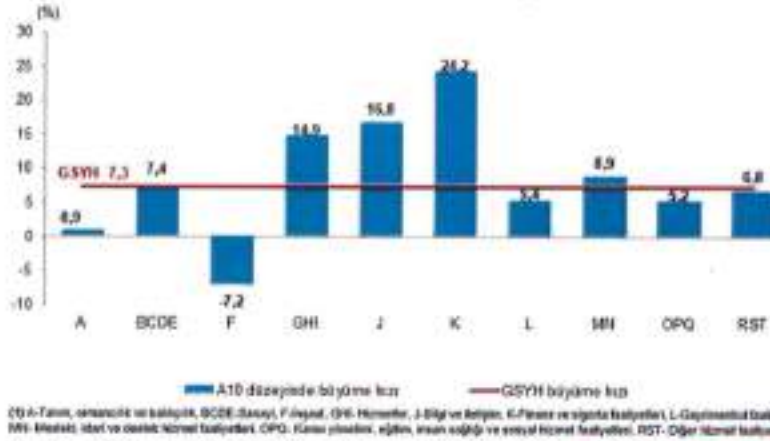
2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Nisan'da %1,3 daralırken, Mayıs ayında %3,3 artmıştır. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2022 yılı birinci çeyreğinde %7,3 arttı

GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı
Finans ve sigorta faaliyetleri 2022 yılı birinci çeyreğinde %24,2 arttı

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %24,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %16,8, hizmetler %14,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %8,9, sanayi %7,4, diğer hizmet faaliyetleri %6,8, gayrimenkul faaliyetleri %5,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,2 ve tarım %0,9 arttı. İnşaat sektörü ise %7,2 azaldı.

GSYH, İktisadi faaliyetler kolonuna göre A1879 düzeyinde büyüme hızları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2022



Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

GSYH 2022 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla 2 trilyon 496 milyar 328 milyon TL oldu.

GSYH serileri, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2022

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,5 artarak 2 trilyon 496 milyar 328 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 179 milyar 800 milyon olarak gerçekleşti.

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyar TL)	Cari fiyatlarla (Milyar \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Büyüme oranı (%)
2022	Yıl	2.496.328	179.800	119,5	1,8
	I	1.071.223	77.200	101,2	4,9
	II	1.027.882	75.545	103,0	-10,4
	III	1.117.082	80.622	104,0	6,8
	IV	1.324.496	101.535	103,0	6,2
2021	Yıl	1.399.446	100.478	100,0	11,0
	I	1.000.704	69.800	113,0	7,3
	II	1.000.212	69.872	100,0	21,9
	III	1.010.014	72.000	102,0	7,5
	IV	1.310.516	100.806	103,0	9,1
2020	I	1.490.208	110.800	100,0	7,3

Yerleşik hanehalkının tüketim harcamaları 2022 yılı birinci çeyreğinde %19,5 arttı. Yerleşik hane halkının tüketim harcamaları, 2022 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %19,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %1,1 arttı. Mal ve hizmet ihracatı 2022 yılı birinci çeyreğinde %16,8, ithalatı ise %2,3 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,8, ithalatı ise %2,3 arttı. İşgücü ödemeleri 2022 yılı birinci çeyreğinde %59,7 arttı. İşgücü ödemeleri, 2022 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %59,7, net işletme artışı/karma gelir ise %88,1 arttı. İşgücü ödemelerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı %31,5 oldu. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın birinci çeyreğinde %35,5 iken bu oran 2022 yılında %31,5 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %45,6 iken %47,6 oldu.

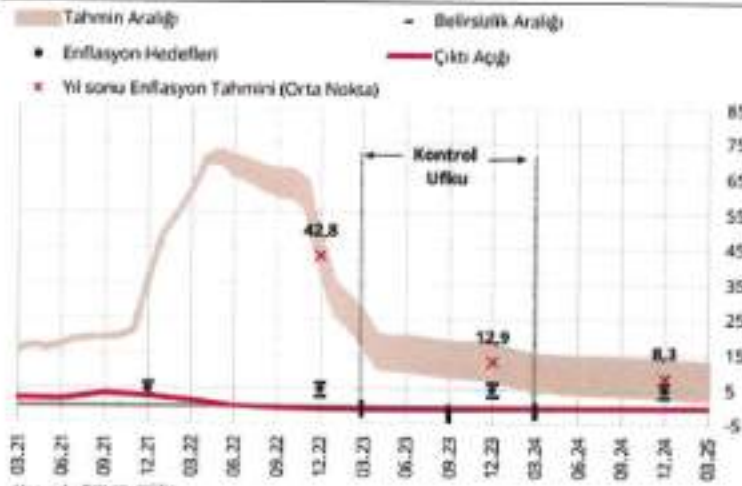
Kaynak: TÜİK

6.2. ENFLASYON

TCBM Enflasyon 2022-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

İktisadi faaliyet 2021 yılının dördüncü çeyreğinde hem iç hem de dış talebin etkisiyle güçlü seyretilmiştir. Büyümenin kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin payının arttığı gözlenmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğine ilişkin öncü göstergeler iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı olarak bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir. İhracattaki olumlu performansın ve hizmet gelirlerindeki toparlanma eğiliminin sürmesine rağmen artan enerji maliyetlerinin etkisiyle cari işlemler açığı artış kaydetmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde opsiyonların ima ettiği döviz kuru oynaklıklarında artış gözlenmekle birlikte Türk lirasının ima edilen oynaklığı belirgin bir şekilde gerilemiştir 2022 yılının ilk çeyreğinde firmalara verilen kredilerdeki artış toplam kredi büyümesinde belirleyici rol oynamıştır. Tüketici enflasyonu 2022 yılının ilk çeyreğinde yıllık bazda yüzde 61,14 olarak gerçekleşmiş, tüm alt grupların yıllık enflasyonunda artış gözlenmiştir. Şubat-Nisan döneminde, TCMB politika faizini yüzde 14 düzeyinde sabit tutmuştur. Politika gözden geçirme sürecinin asli unsurlarından birisi liralama stratejisidir. Liralamanın, orta ve uzun vadede enflasyonla mücadelede para politikası araçlarına vereceği desteğin üç kanalla gerçekleşmesi beklenmektedir. Liralama stratejisi; yeni finansal ürünler, teminat çeşitlendirilmesi ve likidite yönetimi uygulamaları aracılığıyla Türk lirasının kullanımını merkeze alan bütüncül bir yaklaşımla oluşturulmaktadır.

Grafik 1.2.1: Enflasyon ve Çıktı Açığı Tahminleri* (%)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Enflasyonun tahmin aralığı içinde kalma olasılığı yüzde 70'tir.

Tablo 3.2.1: 2022 ve 2023 Yıl Sonu Enflasyon Tahminindeki Güncelleme ve Kaynakları

	2022	2023
2022-I (Ocak 2022) Tahmini (%)	23,2	8,2
2022-II (Nisan 2022) Tahmini (%)	42,8	12,9
2021-IV Dönemine Göre Tahmin Güncellemesi	19,6	4,7
Tahmin Güncellemesinin Kaynakları (% Puan)		
Türk Lirası Cinsinden İthalat Fiyatları (Döviz Kuru, Petrol ve İthalat Fiyatları Dahil)	5,5	2,2
Gıda Fiyatları	2,8	0,7
Yanetilen/Yanılandırılan Fiyatlar	2,1	-
Çıktı Açığı	-0,1	-0,1
Enflasyon Tahminindeki Sapma / Enflasyonun Ana Eğilimi	9,3	1,9

Kaynak: TCMB.

2022 yıl sonu enflasyon tahmini 19,6 puanlık güncellemeyle yüzde 23,2'den yüzde 42,8'ye yükseltilmiştir. 2023 yıl sonu enflasyon tahmini yüzde 8,2'den yüzde 12,9'a güncellenmiştir.

Kaynak: TCMB

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %73,50, aylık %2,98 arttı. TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %2,98, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %73,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %39,33 artış gerçekleşti.

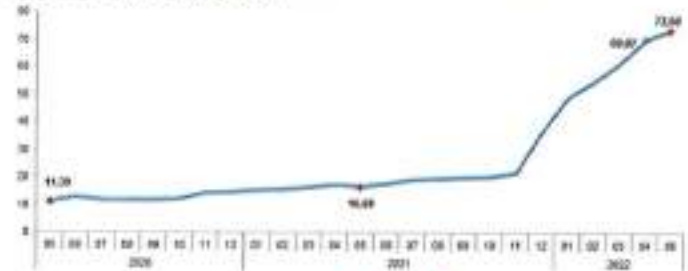
Yıllık TÜFE'ye göre 8 ana grup daha düşük, 4 ana grup daha yüksek değişim gösterdi. Yıllık en düşük artış %19,81 ile haberleşme ana grubunda gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla %27,48 ile eğitim, %29,80 ile giyim ve ayakkabı ve %37,74 ile sağlık oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %107,62 ile ulaştırma,

%91,63 ile gıda ve alkolsüz içecekler, %82,08 ile ev eşyası oldu. Aylık TÜFE'ye göre 5 ana grup daha düşük, 7 ana grup daha yüksek değişim gösterdi. Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Mayıs ayında en az artış gösteren ana gruplar %0,41 ile eğitim, %1,49 ile haberleşme ve %1,61 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Mayıs ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %6,53 ile alkollü içkiler ve tütün, %6,15 ile eğlence ve kültür, %5,47 ile lokanta ve oteller oldu. Mayıs 2022'de, endekste kapsanan 144 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey), 9 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 130 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %61,63, aylık %3,83 arttı. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,83, bir önceki yılın Aralık ayına göre %27,59, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,63 ve on iki aylık ortalamalara göre %34,64 artış gerçekleşti. *Kaynak: TÜİK*

TÜFE değişim oranları (%), Mayıs 2022

	Mayıs 2022	Mayıs 2021	Mayıs 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,98	8,38	1,38
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	35,64	8,38	4,87
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	73,50	18,58	11,38
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	39,33	14,13	12,30

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2022



6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCBİM Enflasyon 2022-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası iletişimlerinde, iktisadi faaliyet, iş gücü piyasası ve enflasyon beklentilerindeki farklılaşan görünüme bağlı olarak ayrışma gözlenmektedir. Mart ayı toplantısında Amerikan Merkez Bankası (FED), piyasa beklentileriyle uyumlu olarak politika faizini 25 baz puan artırıken, parasal desteklerini de kademeli olarak azaltmaya hazırlanacağına yönelik iletişim yapmıştır. Toplantı sonrası 2022 yılı içerisinde piyasanın öngördüğü faiz artışı sayısı Federal Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin medyan beklentisine göre bir miktar artış göstermiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise varlık alım miktarını azaltmaya devam etmiş; bununla birlikte destekleyici görünümünü korumuştur. Çatışma nedeniyle tekrar güçlenen arz kısıtları ve artan emtia fiyatları gelişmiş ülkelerde enflasyonun hem hedeflerin hem de tarihsel ortalamaların oldukça üzerinde kalmasına yol açmaktadır (Grafik 2.1.7). Bu çerçevede merkez bankaları iletişimlerinde belirsizliğin altını çizmekte ve değişebilecek koşullara karşı politika esnekliğini korumak istedikleri yönünde söylemlerde bulunmaktadır. Nitekim, ECB son toplantısında Haziran ayından sonra tahvil alımlarına devam edip etmeyeceğini iktisadi gelişmelere göre değerlendireceğini ifade etmiştir. Japonya Merkez Bankası ise genişletici politika adımlarını devam ettirmektedir. Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda da Ocak Rapor döneminde hedef tolerans aralığının dışında

olan tüketici enflasyonunun daha da yükseldiği görülmektedir (Grafik 2.1.8). Buna bağlı olarak, bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları politika faizlerini arttırmıştır. Ancak, birçok gelişmekte olan ülkede politika faizinin enflasyonun altında kalmaya devam ettiği görülmektedir. Diğer taraftan, 2021 yılının son çeyreğinde iktisadi faaliyette yavaşlama sinyalleri belirginleşen Çin'de 2022 yılı için açıklanan ekonomi programında istikrarlı ve makul büyümeyi destekleyici bir para politikası uygulanacağı ifade edilmiştir. Bu politika doğrultusunda borç verme faiz oranlarında ve zorunlu karşılıklarda indirimle gidilmiştir.

2022 yılının ilk çeyreğinde bankaların fonlama faizleri düşük seyretmiştir. Söz konusu dönemde, politika faiz oranının yüzde 14'te sabit tutulması ile bankaların yurt içi fonlama maliyetleri düşük bir seviyede kalmıştır. Bununla beraber, politika faizi ve mevduat faizi arasında sene başında gözlenen ayrışma mevduat faiz oranlarının düşmesi ile azalmıştır. Bu dönemde sınırlı bir artış gösteren konut kredisi faiz oranları dışında kalan kredi faizleri, mevduat faizi oranlarındaki düşüşe eşlik etmiştir.

Kaynak: Enflasyon Raporu 2022 – II, Genel Değerlendirme

6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

+ Türkiye İnşaat Sektörü:

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanarı genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

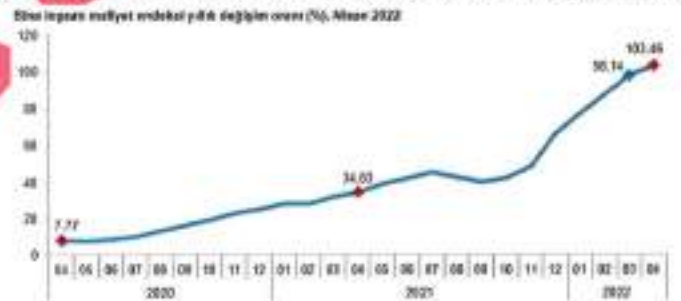
IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- "Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor") raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 5,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumın korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin 320'ye ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de görülmüştür.

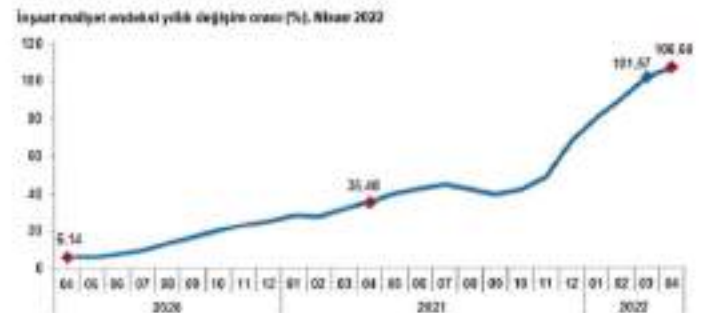
Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96,4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Nisan 2022

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %0,12 bir önceki yılın aynı ayına göre %106,60 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,47, işçilik endeksi %1,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %133,71 işçilik endeksi %43,75 arttı.



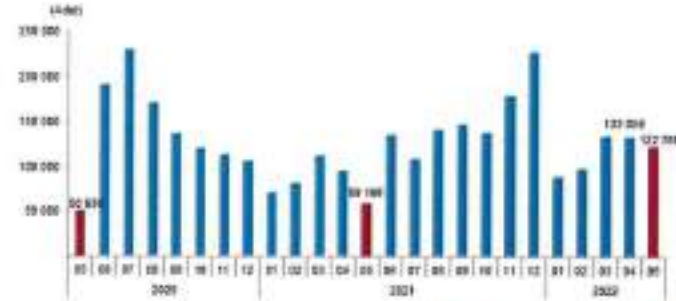
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %103,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,92, işçilik endeksi %1,23 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %130,03, işçilik endeksi %43,52 arttı.



Konut Sektörü:

Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %107,5 artarak 122 bin 768 oldu. Konut satışlarında İstanbul 22 bin 148 konut satışı ve %18,0 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 11 bin 497 konut satışı ve %9,4 pay ile Ankara, 7 bin 159 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 21 konut ile Hakkari, 43 konut ile Ardahan ve 75 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış, Mayıs 2022



Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %37,2 artışla 575 bin 889 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Mayıs 2022

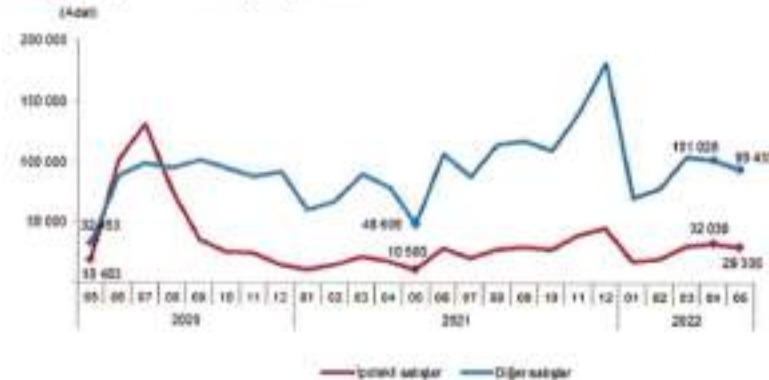
	Mayıs			Ocak - Mayıs		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122 768	59 146	107,5	575 889	418 079	37,2
İpotekli satış	29 335	10 560	177,8	129 707	75 290	72,3
Diğer satış	93 433	48 586	92,2	446 182	342 789	30,2
Satış durumuna göre toplam satış	122 768	59 146	107,5	575 889	418 079	37,2
İlk el satış	32 036	18 204	80,5	163 719	127 786	28,1
İkinci el satış	89 607	40 962	119,5	412 170	290 293	42,8

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %177,8 artış göstererek 29 bin 335 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %23,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %72,3 artışla 129 bin 707 oldu.

Mayıs ayındaki ipotekli satışların, 6 bin 161'i, Ocak-Mayıs dönemindeki ipotekli satışların ise 31 bin 885'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %92,2 artarak 93 bin 433 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %30,2 artışla 446 bin 182 oldu.

Satış şekline göre konut satış, Mayıs 2022



İlk konut satış adetleri

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %80,5 artarak 32 bin 861 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %26,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,1 artışla 163 bin 719 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satış adetleri

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %119,5 artış göstererek 89 bin 907 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %73,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,0 artışla 412 bin 170 olarak gerçekleşti.

Yabancılar Mayıs ayında 5 bin 962 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %235,7 artarak 5 bin 962 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,9 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 451 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 885 konut satışı ile Antalya ve 264 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %70,0 artarak 26 bin 763 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı İran vatandaşlarına yapıldı

Mayıs ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 275 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 736 konut ile İran, 617 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Konut Fiyat Endeksi

2022 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 10,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 127,0, reel olarak ise yüzde 34,9 oranında artmıştır. Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2022 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 10,2 oranında artarak 383,1 seviyesinde gerçekleşmiştir.



7. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ



SAMSUN İLİ:

Samsun Türkiye'nin büyükşehir statüsündeki otuz ilinden biridir. Karadeniz Bölgesi'ndeki Orta Karadeniz Bölümü'nde, Türkiye coğrafyasının en kuzeyinde merkezî bir noktada yer alır. On yedi ilçesi ve 1.247 mahallesi bulunan Samsun, 1.371.274 kişilik nüfusuyla bölgenin en yüksek, Türkiye'nin ise on altıncı en yüksek nüfuslu ilidir. Doğusunda Ordu, güneyinde Tokat ve Amasya, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrili olup kuzeyinde Karadeniz bulunur. Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden biridir.



Samsun İli İlçelerinin Konumu

Samsun, Türkiye'nin büyükşehir statüsündeki otuz ilinden biridir. Karadeniz Bölgesi'ndeki Orta Karadeniz Bölümü'nde, Türkiye coğrafyasının en kuzeyinde merkezî bir noktada yer alır. On yedi ilçesi ve 1.247 mahallesi bulunan Samsun, 1.371.274 kişilik nüfusuyla bölgenin en yüksek, Türkiye'nin ise on altıncı en yüksek nüfuslu ilidir. Doğusunda Ordu, güneyinde Tokat ve Amasya, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrili olup kuzeyinde Karadeniz bulunur. Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden biridir.

Karayolu: Cumhuriyetin ilk yıllarıyla beraber demiryoluna önem veren devlet 1950'den itibaren ulaşım politikasını karayoluna ağırlık vermek suretiyle değiştirmiştir. Bu yıldan itibaren asfalt karayollarının yapıldığı Samsun, Karasu'dan başlayıp Sarp Sınır Kapısı'na kadar uzanan D 010 yolu üzerinde bulunmakta olup aynı zamanda D 010 yolunun E70 yolu ile birleşim noktasıdır. İl, Karabük-Amasya hattını birbirine bağlayan D 030 yolunun da üzerinde bulunmakta, aynı zamanda Yozgat'a uzanan D 795 yolunun başlangıç noktası olup bu yol üzerinde 19 Mayıs ile Havza tünelleri bulunmaktadır. Samsun-Ankara Yolu ile D 100 ve D 200 yollarına bağlanan, karayolu bağlantılarında bir toplanma noktası olarak Türkiye'nin her yerinden ulaşımın mümkün olduğu Samsun aynı zamanda E95 yolunun Türkiye'ye giriş noktasıdır. Avrupa ve devlet yollarının haricinde 55-25, 55-27, 55-28, 55-50, 55-51, 55-52, 55-53 ve 55-54 numaralı il yollarının bulunduğu Samsun'daki devlet ve il yolları toplam 4.601 km uzunlukta olup ortalama trafik hacmi günlük 10 bin ila 50 bin araç civarındadır. 2023'te tamamlanması planlanan Ankara - Samsun Otoyolu ile birlikte Samsun E88, D 180, D 190, D 765 ve Otoyol 20'ye bağlanarak Rusya, Kafkasya ve Orta Asya ülkelerini Akdeniz'e aktaran bir nokta hâline gelecektir.

Motorlu araçların yaygınlaşmasından önce diğer yerlerde olduğu gibi faytonlarla sağlanan şehir içi ulaşım 1920'lerde otomobillerin taşımacılık amacıyla kullanılmaya başlanmasıyla yerlerini taksilere bırakmaya başlamıştır.[84] Şehirdeki ilk taksî durağı Saathane Meydanı'na kurulmuş, otomobillerin artmasıyla ikinci bir durak Cumhuriyet Meydanı'nda açılmıştır.[84] Taksîlerin ardından 1945 yılında şehir merkezinde ve Bafra - Samsun arasında dört araçla belediye otobüsü seferlerinin de başlamasıyla ilk toplu ulaşım araçlarına kavuşan ilde 1950'lerde ilk kez ilçelerarası taşımacılık yapan dolmuşlar trafiğe çıkmış, bu araçlar zamanla yerlerini minibus taşımacılığına bırakmıştır. 2012 yılında hafif raylı sistemin olmadığı bölgelerde bir trolleybüs hattı kurulması gündeme gelmiş[86] ancak maliyeti nedeniyle bu projeden vazgeçilmiştir.[87] Günümüzde 347.605 aracın dolaşımında olduğu[88] Samsun'da şehir sakinlerinin belediyenin sunduğu toplu taşıma hizmetlerinden memnuniyet oranı %66,11 olup yaşam endeksinde aldığı 0,4848 puan ile Samsun'da sunulan toplu taşıma hizmetleri Türkiye genelinde 33. sırada bulunmaktadır.[89][90] Toplu taşıma araçlarının konforu konusunda ise Samsun 30 büyükşehir arasında 19. sırada yer almaktadır

Demiryolu: Samsun - Kalın demiryolu, Türkiye'nin kuzeyinde Samsun - Kalın arasında bulunan TCDD'ye ait ana demiryolu hattıdır. Samsun Limanı'nı İç Anadolu Bölgesi'ne bağlamak amacıyla inşa edilen hat, Cumhuriyet Dönemi'nde devlet eliyle inşa edilen ikinci demiryolu hattıdır. Hattın inşasına 1926 yılında TCDD'nin öncülü olan Devlet Demiryolları ve Limanları İdaresi başlamış, 1929 yılında hattın inşa sorumluluğu o zamanki adı Devlet Demiryolları Umum Müdürlüğü olan TCDD'ye devredilmiş ve 1932 yılında tamamlanmıştır. Samsun'dan başlayan hat, Amasya ve Tokat illerinden geçerek Sivas'ın Yıldızeli ilçesine bağlı Kalın köyünde Ankara - Kars demiryolu hattı ile birleşmektedir. Bu proje kapsamında Samsun - Sivas arasındaki 431 kilometrelik demiryolu hattı, tüm altyapısı ve üst yapısı ile birlikte yenilenmiştir. Toplam 42 adet tarihi köprüden 17'sinde güçlendirme yapılmış, tarihi köprülerin tamamı restore edilmiştir. Ayrıca 37 adet köprü yıkılarak yeniden inşa edilmiş ve 121 adet hemzemin geçidin güvenliği sağlanmıştır. Mevcut 12 adet tünel iyileştirilken 19 adet istasyon, 30 adet teknik bina, binden fazla menfez, bir adet kara yolu üstgeçidi, altı adet üst ve bir adet yaya altgeçidi inşa edilmiştir. Proje ile birlikte 8 saat 50 dakika olan seyahat süresi 5 saat 45 dakikaya düşmüştür. Yenilenmeden önce yıllık 2 milyon ton yükün taşındığı hattın kapasitesi yüzde 50 artarak yıllık 3 milyon tona çıkmıştır. 4 Mayıs 2020 tarihi itibarıyla deneme seferleri başlayan hattın resmî açılışı 1 Kasım 2020'de yapılmıştır.

2003 yılında tren yollarının haricinde şehir içi ulaşımın sağlanması amacıyla hafif raylı sistem inşa edilmesi gündeme gelmiş, somut ilk adımlar ise 10 Mayıs 2006'da Avrupa Yatırım Bankasından kredi alınmasıyla atılmıştır. Planlandığı süreden sekiz ay evvel bitirilen Samsun tramvayı'nın 16 km'lik Gar - Ondokuz Mayıs Üniversitesi arasındaki 21 istasyonluk ilk etabı 10 Ekim 2010 tarihinde ilk yolcularını almıştır. 2016'da doğu kolu boyunca önce Balıkcı Barınağı'na sonra 19 Mayıs Stadyumu'na kadar uzatılan hat batıda ise Kurupelit Yerleşkesi'ne değin uzatılmıştır. Hattın ilerleyen süreçte doğuda Çarşamba'ya, batıda Bafra'ya kadar uzatılması düşünülmektedir.[40] Beslenmesi için şehrin farklı yerlerinde ring hatları kurulan ve günümüzde 31 tramvay ile işletilen hat 2017 yılında 18.952.858, toplamda ise 120.452.629 kişi taşımış olup Karadeniz Bölgesi'ndeki tek hafif raylı sistemdir.

Denizyolu: Samsun Limanı'ndan denizyolu ulaşımı sağlanmaktadır. Samsunport adıyla işletilen Samsun Limanı'nın haricinde 2005 yılında hizmete giren Toros Gübre Limanı ve 2008 yılında açılan Yeşilyurt Limanı ile birlikte Samsun'da üç ayrı liman bulunmaktadır. Samsun Limanı Karadeniz'in en büyük, Türkiye'nin ise 5. büyük limanı olmakla birlikte 2017 yılında 12.325.083 ton yükün elleçlendiği limanlarıyla Samsun Türkiye'nin en yoğun yedinci denizyoludur. Ayrıca toplam 2.459.529 gros tonluk 342 farklı geminin uğradığı Samsun Limanı'nın Novorossiysk hattında toplam 6.803, Kavkaz tren ferri hattındaysa 509 araç taşınmıştır. Limanların haricinde turistik sahil turları için tahsis edilen Samsunum-1 isimli gezinti gemisi 2013 yılından itibaren yaz aylarında Atakum-İlkadım arası sefer düzenlemekte, 2014'ten itibaren de Suat Uğurlu Baraj Gölü'nde gezinti yapan Samsunum-2

iletilmektedir. 2016'dan beri Samsun-3 ile Şahinkaya Kanyonu'nda gezi düzenlenirken Terme Çayı ile Karadeniz arasındaki güzergâhta Samsun-4 ile sefer düzenlenmesi planlanmaktadır.

Havayolu: Samsun'da havayolu taşımacılığı Kasım 1958'de Kıranköy Mezarlığı ile Samsun Askeri Hastanesi arasında inşa edilen Samsun Havaalanı'nın hizmete açılmasıyla başlamıştır. Şehir merkezine dört km mesafede kurulan havaalanı toplam 545.780 m²'lik alanda 160 m rakımdadır. 1973 yılında yolcu sayısı 62.572 kişiye kadar çıkan havaalanında yük taşımacılığı da yapılmakta olup pistin heyelan tehlikesi altında olması, aletli iniş sisteminin coğrafi koşullardan dolayı yerleştirilememesi gibi nedenlerle yeni bir havalimanı inşa edilmesi fikri 1990'ların başından itibaren gündeme gelmiştir. Saha araştırması sonucunda Çarşamba'da yer tahsis edilen yeni havalimanı için Devlet Hava Meydanları İşletmesi 1993 yılında ihale açsa da daha sonrasında iptal edilmiş, ertesi yıl ise yenilenen ihale sonucunda Alsim Alarko ve Akfen İnşaat ortaklığı inşayı üstlenmiştir. 31 Ağustos 1994'te Başbakan Tansu Çiller tarafından temeli atılan Samsun Çarşamba Havalimanı 15 Aralık 1998'de hava trafiğine açılmış, ilk tarifeli sefer ise 11 Şubat 1999 tarihinde gerçekleşmiştir. Seldiz havayolu şirketinin sefer düzenlediği Samsun'dan Ankara, Antalya, İstanbul ve İzmir'in yanı sıra Almanya'nın Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hannover, Münih ve Stuttgart ile Avusturya'nın Viyana, Kuveyt'in de aynı adlı şehrine direkt uçuşlar dönemsel olarak gerçekleşmektedir. 2017 yılında 11.413 iniş kalkış yapılan havalimanında 1.175.525 yolcu taşınmış; 373 kargo, 7.856 ticari uçak trafiği sağlanarak toplam 9.651 ton yük taşınmıştır.

Coğrafya: Samsun, Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz Bölümü içerisindeki Canik Dağları Yöresinde yer almaktadır. Karadeniz'e doğru akarak iki büyük delta oluşturan Kızılırmak ve Yeşilirmak nedeniyle Samsun kıyıları geniş bir koy niteliğini almıştır. Atakum ve İlkadım ilçelerinin batı ve doğu yönlerindeki iki burun çıkıntısında da daha küçük boyutlu ikinci bir koy oluşmuş durumdadır. %45'ini dağların, %37'sini platoların, %18'ini ise ovaların meydana getirdiği Samsun Karadeniz Bölgesi'nin en önemli liman kentlerinden biri konumundadır. İlin toplam yüzölçümü 9.725 km² olup 1.674 km² ile Vezirköprü en geniş yüzölçümüne sahip ilçe durumundadır. İlin en doğudaki ilçesi Terme, en batıdaki ilçesi Vezirköprü, en kuzeydeki ilçesi Bafra ve en güneydeki ilçesi Ladik olup; doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, güney batısında ise Çorum illeri ile komşudur.

Bitki Örtüsü: Bitki örtüsü ve biyolojik çeşitlilik açısından zengin bir yapıya sahip olan Samsun'daki kuş varlığı da kuş bilimi açısından uluslararası öneme sahiptir. Özellikle 358 kuş türünün gözlemlendiği Kızılırmak Deltası Kuş Cenneti ile 203 türün gözlemlendiği Gölyazı bu anlamda öne çıkmaktadır. Çoğunlukla dağlık ve ormanlık bir yapıya sahip olması nedeniyle ilin bitki örtüsünün önemli bir kısmı ağaçlardan oluşmaktadır. Ovalık yerlerde orman örtüsü yok denecek kadar az olmasına karşın Alaçam, Ayvaciç, Çarşamba, Kavak, Vezirköprü ve Samsun Kent Ormanı'nı barındıran 19 Mayıs önemli bir orman kesimine sahiptir. Şehrin 1200 m'ye kadar olan kesimlerinde kayın, meşe, kestane, gürgen, dişbudak gibi geniş yapraklı ağaçlar yer alırken 1200 m'den yüksek yüzölçümüne sahip noktalarda ise iğne yapraklı ağaçlar bulunmaktadır. Çarşamba, Bafra ve Ladik geniş orman varlığının yanı sıra sazlık ve bataklık alanlara da sahip olmakla birlikte yaygın olarak bulunan bağ, bahçe, çayır ve ekili alanlar da ilin bitki örtüsünü oluşturan etmenlerdendir.

İklim: Samsun iklimi şehrin konumu ve coğrafyası dolayısıyla sahil ve iç kesimlerde değişiklik gösterir. Köppen iklim sınıflandırmasına göre "Cfa" türünde ılıman dönencealtı iklimi görülen ilin tipik Karadeniz ikliminin yaşandığı sahil şeridinde yaz ayları sıcak ve nemli, kışlar ise ılık-serin geçmekte; buna karşın Akdağ ve Canik Dağlarının etkisiyle karasal iklime sahip olan iç kesimlerde kışlar soğuk, yağmurlu ve kar yağışlı, yazları ise serin geçmektedir. Yağışlar genellikle yağmur olarak görülmesine karşın iç kesimlerde kış aylarında yoğun kar yağışı nedeniyle ulaşım aksayabilmektedir. Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nün 1929-2017 yılları arasındaki ölçüm değerlerine göre Samsun'un yıllık sıcaklık ortalaması 14.5 °C olup ölçülen en yüksek sıcaklık 15 Ağustos 1938 günü kayda geçen 39.0 °C, en düşük sıcaklık ise 9 Şubat 1929 günü kayda geçen -9.8 °C'dir.[39] Her mevsim yağışlı olan ilin yıllık toplam yağış ortalaması 716.6 mm olup günlük toplam en yüksek yağış miktarı 9 Kasım 1967 tarihinde tarihinde 238.2 mm olarak ölçülmüştür.[39] Ayrıca günlük en hızlı rüzgâr olan 124.2 km/sa 15 Aralık 1978 tarihinde yaşanmış, en yüksek kar olan 76.0 cm ise 3 Şubat 1960 tarihinde kayda geçmiştir.

Güncel Nüfus Değerleri (TÜİK 4 Şubat 2022 verileri[29])

Aydın İl Nüfusu: Samsun nüfusu bir önceki yıla göre 15.195 artmıştır. Samsun nüfusu 2021 yılına göre 1.371.274'dir.

Bu nüfus, 678.072 erkek ve 693.202 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,45 erkek, %50,55 kadındır.

2021 yılı sonunda Samsun ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri

Yıl	İlçe	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Erkek %	Kadın %
2021	İlkadım	340.421	168.060	172.361	%49,37	%50,63
2021	Atakum	238.702	114.783	123.919	%48,09	%51,91
2021	Bafra	142.341	70.722	71.619	%49,68	%50,32
2021	Çarşamba	140.439	69.794	70.645	%49,70	%50,30
2021	Canik	99.389	49.532	49.837	%49,85	%50,15
2021	Vezirköprü	91.978	45.538	46.440	%49,51	%50,49
2021	Terme	71.366	35.529	35.837	%49,78	%50,22
2021	Tekkeköy	55.389	28.068	27.301	%50,69	%49,31
2021	Havza	38.872	19.122	19.750	%49,19	%50,81
2021	19 Mayıs	26.366	13.340	13.026	%50,60	%49,40
2021	Alaçam	24.860	12.377	12.483	%49,79	%50,21
2021	Kavak	21.260	10.689	10.571	%50,28	%49,72
2021	Ayvacık	19.436	10.145	9.291	%52,20	%47,80
2021	Salıpazarı	19.305	9.969	9.336	%51,64	%48,36
2021	Ladik	16.320	8.055	8.265	%49,36	%50,64
2021	Asarcık	16.278	8.148	8.130	%50,06	%49,94
2021	Yakakent	8.592	4.201	4.391	%48,89	%51,11

Turizm: Turizmin yalnızca "sahil ve güneş" anlayışından ibaret olması iki ay yaz mevsimi geçiren Samsun'da turizmin yeterli seviyede gelişmemesine neden olmuştur. 1990'lı yıllarda değişen turizm anlayışıyla birlikte turizm ekonomik bir kaynak olarak görülmeye başlanmış ve turizm ürünleri çeşitlilik göstermeye başlamıştır. 1992 yılında Samsun adına Erkan Uçkun tarafından hazırlanan ve Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan Samsun İli Turizm Envanteri ve Turizmi Geliştirme Planı'nın, Samsun turizminin bu yönde gelişmesine öncü olması beklenirken kurum ve kuruluşların ilgisizliği nedeniyle çok kısıtlı bir etki göstermiştir. 2000'li yıllarla birlikte ajanslar ve Samsun Büyükşehir Belediyesi tarafından desteklenen projelerle Samsun turizm konusunda bir ivme yakalamıştır. 2011 yılında hazırlanan turizm stratejisi master planındaki yedi tematik turizm gelişim koridoru arasında yer alan Samsun'da önümüzdeki yıllarda yayla ve doğa turizminin gelişimine öncelik verilmesi amaçlanmaktadır.

Günümüzde Samsun için turizm ile ilişkili birçok plan yapılmış olmasına rağmen yapılan çalışmaların yetersiz kalması ve yerel turizm aktörlerinin ilgisizliği nedeniyle turizmin Samsun'da başlıca bir ekonomi kolu olamayacağı ancak doğru adımların atılması hâlinde bu algının değişeceği ve turizmin Samsun'da önde gelen ekonomik planlar arasında yer alabileceği öngörülmektedir. Günümüzde 40'ı aşkın turizm tesisinin bulunduğu Samsun'da son yıllarda yurt dışından gelen turistlerin artırılmasına yönelik adımlar atılmakta olup özellikle Rus turistlerin çekilmesine yönelik kampanyalar ağırlık kazanmıştır. Samsun, 2018 yılında 79.261'i yabancı olmak üzere 586.555 turist tarafından ziyaret edilmiştir.



Atakum, Samsun Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir merkez ilçedir.

Atakum 43 yeni ilçe öngören yasa tasarısı kapsamında ilçe olmuştur. Samsun-Sinop karayolu üzerinde, şehir merkezine 5 km mesafeden başlar. Atakent belde sınırına kadar geçen mesafeyi kapsar. Balıç Köyü'nün geçmişte tarla olarak kullandığı araziler beldenin genel yerleşim alanını oluşturmuştur. Denizi sığdır ve geniş bir kumsala sahiptir. Eski adı Matasyon'dur.

Samsun'un diğer yerleşim bölgelerine nispeten daha düz bir alana yayılmış ve yeni yapılan bir ilçe olduğundan şehircilik olarak daha planlı bir yapılaşma mevcuttur. Nüfusu hızlı bir artış göstermektedir. Atakum, Samsun'un nüfus artış hızı en yüksek belediyesi olmuştur. Atakum'un nüfusu 2004 yılına göre 63.712'dir. 2010 nüfus sayımına göre 123.904'tür. [2]

1994 yılında kurulan Atakum Belediyesi adında bir belde belediyesinin mücavir alanları içerisinde bulunur. İlk 2 dönem belediye başkanlığını Metin Burma yapmıştır. 2004-2009 yılları arasında Adem Bektaş başkanlığını yapmıştır. 29 Mart 2009 seçimlerinde ise Metin Burma tekrar başkan seçilmiştir.

Belde sınırları içerisinde 2009 yılı itibarıyla 8 banka şubesi ve muhtelif kamu kurumları bulunmaktadır.

Geçmişte Samsun'un yazlık ve sayfiye yeri olan belde artık kışın da yaşanabilecek bir bölge haline gelerek, merkez ilçeye bağlı belde olmuştur. Atakum ilçesinin diğer ilçelere göre farkı; yaz turizminin çok gelişmiş olması, plajlarının ve sahillerinin Akdeniz'i aratmayacak derecede olmasıdır. Yeni yasa ile Atakum ilçe statüsüne geçmiş olup, çevre belediyeler ve beldeler ile yerel yönetim yapılanmasına gidilmiştir. Atakent, Kurupelit, İncesu, Altinkum, Çatalçam ve Taflan; Atakum belediyesine bağlanmıştır.

Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlar Samsun İli, Atakum İlçesinde konumlu olup yapılaşmanın düşük düzeyde olduğu bir bölgede konumlanmıştır. Taşınmazlar şehir merkezine nispeten uzak konumlu, yapılaşmanın düşük düzeyde olduğu bir bölgede konumlu olup bölgede genellikle 5-10 katlı konut amaçlı kullanılan yapılar ve boş arsalar yer almaktadır. Bölgede bir çok imar yolunun açılmadığı gözlemlenmiş olup ulaşım sorunu bulunmamaktadır.

8. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul, 407,61 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, betonarme karkas yapı cinsinde, ayrıktır. Zemin + 4 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Mimari projesine göre her birinin girişi ayrı zemin + 4 normal katta 4 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Ana gayrimenkulün dış cepheleri mantolama üzeri akrilik boyalıdır. Binadaki bağımsızların her birinin girişi ayrı olup bina içerisine merdiven asansör gibi kapalı ortak alan bulunmamaktadır. Ana taşınmazın parsel sınırları istinat duvarı ile çevrili olup çevre düzenlemesi tamamlanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlara ait kat, alan ve iç hacim bilgi ve özellikleri aşağıdaki tabloda ayrıntılı belirtilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat	Alan	Hacimler	Özellikler
1	Zemin	30	Giriş, Mutfak	Taşınmazın giriş kapısı çelik kapı, salon ve oda zeminleri şap beton, banyo, zeminleri ve duvarları tavana kadar seramik kaplı, pencerelerin bir kısmı alüminyum doğrama, bir kısmı ahşap görünümlü pvc doğramadır. Taşınmazın iç kapıları, salon ve oda zemin kaplamaları, duvarları boyalı, mutfak dolabı tezgahları, kombi eksik imalatlar arasında yer almakta olup silişasyon tablosu hazırlanmıştır. Taşınmaz mahalinde %79 inşaat seviyesine sahip olup doğalgaz kombi yerden ısıtma sistemi ile ısıtılması planlanmıştır.
	1.Normal	41	Salon	
	2.Normal	27	1 Oda	
	3.Normal	41	1 Oda, Banyo	
	4.Normal	41	Banyo, Balkon	
Toplam		100		
2	Zemin	32	Giriş, Mutfak	Taşınmazın giriş kapısı çelik kapı, salon ve oda zeminleri şap beton, banyo, zeminleri ve duvarları tavana kadar seramik kaplı, pencerelerin bir kısmı alüminyum doğrama, bir kısmı ahşap görünümlü pvc doğramadır. Taşınmazın iç kapıları, salon ve oda zemin kaplamaları, duvarları boyalı, mutfak dolabı tezgahları, kombi eksik imalatlar arasında yer almakta olup silişasyon tablosu hazırlanmıştır. Taşınmaz mahalinde %79 inşaat seviyesine sahip olup doğalgaz kombi yerden ısıtma sistemi ile ısıtılması planlanmıştır.
	1.Normal	41	Salon	
	2.Normal	27	1 Oda	
	3.Normal	41	1 Oda, Banyo	
	4.Normal	41	Banyo, Balkon	
Toplam		182		
4	Zemin	30	Giriş, Mutfak	Taşınmazın giriş kapısı çelik kapı, salon ve oda zeminleri şap beton, banyo, zeminleri ve duvarları tavana kadar seramik kaplı, pencerelerin bir kısmı alüminyum doğrama, bir kısmı ahşap görünümlü pvc doğramadır. Taşınmazın iç kapıları, salon ve oda zemin kaplamaları, duvarları boyalı, mutfak dolabı tezgahları, kombi eksik imalatlar arasında yer almakta olup silişasyon tablosu hazırlanmıştır. Taşınmaz mahalinde %79 inşaat seviyesine sahip olup doğalgaz kombi yerden ısıtma sistemi ile ısıtılması planlanmıştır.
	1.Normal	41	Salon	
	2.Normal	27	1 Oda	
	3.Normal	41	1 Oda, Banyo	
	4.Normal	41	Banyo, Balkon	
Toplam		169		

Değerleme konusu taşınmazların mimari projesine ayrıları olarak 4.katta yer alan balkonların bir kısmı kapalı alan dahil edildiği tespit edilmiştir. Taşınmazların alanında herhangi bir büyüme veya küçülme söz konusu değildir.

8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerleme konusu taşınmazların en verimli kullanım şekli tapu kayıtları, mimari projesi ve resmi belgelerine göre konut kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.

9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

9.1. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar:

- Kat mülkiyetinin tescil edilmiş olması
- Gelişimi beklenmekte olan bir bölgede yer alması
- Konut kullanımında tercih edilen bir bölgede yer almaları

Zayıf Yanlar:

- Yapılaşmanın düşük olduğu bir bölgede yer alması
- Bölgede bir çok imar yolunun açılmamış olması
- Taşınmazların nırtamam halde olması

✓ Fırsatlar:

- Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı bölgenin konut kullanımında son yıllarda tercih edilen bir bölgede yer alması

× Tehditler:

- Global ve ulusal bazda yaşanması muhtemel ekonomik soğuma ve bunun yatırım sektörü üzerindeki etkisinin ekonomik büyümeyi de olumsuz etkileyebileceği düşünülmektedir.
- Döviz kurundaki dalgalanmalar

10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmaları olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

10.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

Bu üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

10.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- 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, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

10.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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:

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolarla ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapılıp yapılmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Taşınmazın değer tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemi: Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa/tarla emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken edebilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemi: Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer imar şartlarına sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. 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.

Gelir Yaklaşımı Yöntemi: Taşınmazların değerlendirilmesinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından seçilen bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülk daha değerli veya daha az değerli edilebilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermeyişi varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayını haklarını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların yasal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır.

10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

SATILIK KONUT EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL/Ay)	Birim Fiyat (TL/Ay/ m ²)
1	Emlak Ofisi: 0542 590 5800 Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan binanın 1.katında konumlu 170 m ² olarak beyan edilen, 150 m ² alana sahip olduğu düşünülen 3+1 mesken 1.530.000 TL bedel ile satılıktır.	150	1.530.000	10.200
2	Emlak Ofisi: 0542 381 5834 Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan binanın 4. katında konumlu 150 m ² olarak beyan edilen, 130 m ² alana sahip olduğu düşünülen 3+1 mesken 1.350.000 TL bedel ile satılıktır.	130	1.350.000	10.385
3	Emlak Ofisi: 0532 400 4104 Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan binanın 1. katında konumlu 220 m ² olarak beyan edilen, 180 m ² alana sahip olduğu düşünülen 3+1 mesken 1.700.000 TL bedel ile satılıktır.	180	1.700.000	9.444
4	Emlak Ofisi: 0537 709 5955 Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan binanın 5. katında konumlu 205 m ² olarak beyan edilen, 170 m ² alana sahip olduğu düşünülen 3+1 mesken 1.780.000 TL bedel ile satılıktır.	170	1.780.000	10.470
5	Emlak Ofisi: 0544 587 0255 Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan binanın 5. katında konumlu 160 m ² olarak beyan edilen ve düşünülen 3+1 mesken 1.780.000 TL bedel ile satılıktır.	160	1.780.000	11.125

Emsallerin Yorumlanması: Belirtilen emsaller değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan konut emsalleridir. Emsaller arasında konum, alan, iç özellik, inşaat kalitesi dolayısıyla farklılıklar bulunmaktadır. Bulunan emsaller ara kat konumlu emsaller olduklarından tercih edilebilirlikleri daha yüksek olduğundan konu taşınmazlara göre avantajlı durumda kalmaktadır. Bulunan emsaller konu taşınmazlara göre yorumlandığında ortalama m² birim fiyatının 8.800-8.900 TL/m² olduğu kanaatine varılmıştır.

Uyumlama Tablosu (Konut)									
Karşılaştırma Kriterleri		Karşılaştırılabilir Emsaller							
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	10.200,00	10.385,00	9.444,00	10.470,00	11.125,00			
2	Pazarlık Payı	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%			
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	8,00%	8,00%	8,00%			
5	Tarifiye Masrafları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
6	Fiyatı Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
8	Bina Yapı / Kalitesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
9	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
11	Düzeltilme	0,00%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
Uyumlama Değeri		8.874,30	8.911,10	8.216,16	9.108,30	9.458,25			
Ortalama Değer									8.917,31

Buna göre taşınmazların değeri aşağıdaki gibidir;

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM DEĞERİ (% 100 TAMAMLANMASI HALİNDE)				PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM DEĞERİ (% 79 İNŞAAT SEVİYESİNDE)	
Bölge Adı	Alan (m ²)	M ² Birim Değeri (TL/m ²)	Değer (TL)	Eksik İnşaat Kalitesi (Alan * Maliyet * Kalan İnşaat Seviyesi)	Natamam Değeri
1 Nolu BB	180	8.900,00	1.602.000,00	1.218.673,00	1.380.000,00
2 Nolu BB	182	8.800,00	1.601.600,00	1.218.673,00	1.380.000,00
4 Nolu BB	180	8.900,00	1.602.000,00	1.218.673,00	1.380.000,00
GENEL TOPLAM DEĞER			4.805.600,00	GENEL TOPLAM DEĞER	4.140.000,00

Konu taşınmazlar halihazırda %79 inşaat seviyesine sahiptir. Mevcut inşaat seviyelerine göre değerlerinin hesaplanması (Alan * Maliyet * Kalan İnşaat Seviyesi) dikkate alınarak hesaplanmıştır. Maliyet birim fiyatı ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2022/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ dikkate alınarak inşaat maliyetlerindeki ve binanın yapı malzeme kalitesi de göz önünde bulundurularak 5.785 TL/m² üzerinden hesaplanmıştır.

SATILIK ARSA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL/Ay)	Birim Fiyat (TL/Ay/ m ²)
6	Emlak Ofisi: 0 (506) 352 27 60 / Aynı bölgede yer alan "konut" lejantlı Taks: 0.30 Kaks: 1.50 Hmax: 15.50 m yapılaşma şartlarına sahip olan 428,22 m ² alanlı arsa 1.555.000 TL bedel ile satılıktır. (5255 Ada 10 Parsel)	428,22	1.555.000	3.631
7	Sahibi: (Numara Paylaşmamıştır) / Aynı bölgede yer alan "konut" lejantlı Taks: 0.30 Kaks: 1.50 Hmax: 15.50 m yapılaşma şartlarına sahip olan 476,56 m ² alanlı arsa 2.250.000 TL bedel ile satılıktır. (5215 Ada 6 Parsel)	476,56	2.250.000	4.721
8	Emlak Ofisi: 0 (535) 848 57 73 / Aynı bölgede yer alan "konut" lejantlı Taks: 0.30 Kaks: 1.50 Hmax: 15.50 m yapılaşma şartlarına sahip olan 581,14 m ² alanlı arsa 2.500.000 TL bedel ile satılıktır. (5282 Ada 3 Parsel)	581,14	2.500.000	4.301
9	Emlak Ofisi: 0 (546) 802 04 45 / Aynı bölgede yer alan "konut" lejantlı Taks: 0.30 Kaks: 1.50 Hmax: 15.50 m yapılaşma şartlarına sahip olan 512,24 + 513,28 m ² alanlı olmak üzere toplam 1.025,52 m ² alanlı 2 adet arsa 2.550.000 TL bedel ile satılıktır. (5211 Ada 5 ve 6 Parsel)	1.025,52	2.550.000	2.486

Emsallerin Yorumlanması: Belirtilen emsaller değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan arsa emsalleridir. Emsaller arasında konum dolayısıyla farklılıklar bulunmaktadır. Emsallerin hepsi konu taşınmazların arsası ile aynı lejant ve yapılaşma şartlarına sahiptir. Bulunan emsaller konu taşınmazlara göre yorumlandığında ortalama m² birim fiyatının 3.550 TL/m² olduğu kanaatine varılmıştır.

Uyumlama Tablosu (Arsa)									
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller							
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	Satış Br. Fiyatı (TL)						3.631,00	4.721,00	4.301,00
2	Pazarlık Payı						0,00%	15,00%	5,00%
3	Mülkiyet Durumu						0,00%	0,00%	0,00%
4	Satış Kapsamı						0,00%	0,00%	0,00%
5	İmar Durumu Kapsamı						0,00%	0,00%	0,00%
6	Plan Kapsamı						0,00%	0,00%	0,00%
7	Lokasyon						0,00%	-5,00%	0,00%
8	Kullanım Alanı						0,00%	0,00%	0,00%
9	Diğer						0,00%	0,00%	0,00%
Uyumlama Değeri							3.440,45	4.243,70	4.055,35
Ortalama Değer									3.567,58

ARSA PAYI DEĞERİ			
Bölge Adı	Arsa Payı Alanı (m ²)	Arsa Değeri (TL/m ²)	Arsa Payı Değeri (TL)
1 Nolu BB	101,90	3.550,00	361.753,88
2 Nolu BB	101,90	3.550,00	361.753,88
4 Nolu BB	101,90	3.550,00	361.753,88
YAKLAŞIK TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)			1.085.261,63

10.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Maliyet Analizi Yöntemine göre taşınmazın toplam değeri, tespit edilen arsa değeri ile arsa üzerindeki yatırımların yapısal değerlerinin toplanması ile hesaplanmıştır.

Konu taşınmazların her biri binanın tüm katlarında yer almaktadır. Bu nedenle bölgedeki arsa emsalleri dikkate alınarak arsa payı değerleri oluşturulmuş ayrıca bağımsız bölümlerin kullanım alanları üzerinden maliyet hesabına göre değer takdir edilmiştir.

Yapının yapı sınıfı ve inşaat nitelikleri mevcut hallerine göre alınarak belirtilmiş olup, "Amortize Edilmiş Karı Havi Birim Değeri" mahallindeki yapının durum ve kalitesine göre piyasa rayıçları araştırılarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının '2022 Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri' listesinde yayınlanan birim maliyet esas alınmış ancak sonrasında yıl içerisindeki enflasyon artışı vb. gibi ekonomik dalgalanmalar dikkate alınarak birim bedel günümüz koşullarına uyarlamak amacı ile artırılmıştır.

YAPISAL DEĞER (%100 TAMAMLANMASI HALİNDE)				
Yapı Cinsi	Yapı Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yatırım Payı (%)	Yapı Değeri (TL)
1-2-4 Nolu Bağımsız Bölümlerin Toplamı	542	5.785	0%	3.135.470,00
TOPLAM	34.525,00			3.135.470,00

ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE HARİCİ KISIMLAR			
Nitelik	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Değer (TL)
Behçe Duvarı	82,28	350	28.798,00
TOPLAM	82,28		28.798,00
Her Bir BB İçin Değer			7.199,50
Toplam 3 BB İçin Değer			21.598,50

TOPLAM YASAL DEĞER (TL)	
Arsa Payı Değeri	1.085.261,63
Yapı Değeri (%100 Tamamlanması Halinde)	3.135.470,00
Çevre Düzenlemesi ve Harici Kısımlar	21.598,50
TOPLAM DEĞER	4.242.330,13
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER	4.240.000,00

Maliyet Yaklaşımına göre konu taşınmazların arsa payı alanları ve bağımsız bölümlerin toplam alanları üzerinden değerleri ile çevre düzenlemesi kısımları dikkate alındığında (%100 tamamlanması halindeki) 4.240.000 TL olarak hesaplanmıştır.

10.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Direkt kapitalizasyon yöntemi; gelir yaklaşımına göre değerlemenin bir alt türü olup, gelir getiren mülklerin bir yıllık gelir beklentisinin piyasadan türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşması prosedürüdür. Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir. Geliri belirleyebilmek için gayrimenkulün kullanım türü ve türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir.

Söz konusu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

11.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Raporun 10. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre;

- Değerlemede emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.
- İlgili Tapu, Kadastro Müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Söz konusu gayrimenkule ilişkin "Mimari Proje" ve "Yeni Yapı Ruhsatı" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcut olup tapu kayıtlarında kat mülkiyeti tescil edilmiş ve cins tasbihi yapılmıştır.
- Taşınmazların iç hacimlerinde eksik inşaat kalemleri olduğu, yapılan Sitüasyon Tablosuna göre %79 inşaat seviyesine sahip olduğu görülmüştür. Konu taşınmazların natamam değerleri ve tamamlanması halindeki değerleri rapor sonuç bölümlerinde belirtilmiştir.
- Konu taşınmazların her biri binanın tüm katlarında yer almaktadır. Bu nedenle bölgedeki arsa emsalleri dikkate alınarak arsa payı değerleri oluşturulmuş ayrıca bağımsız bölümlerin kullanım alanları üzerinden maliyet hesabına göre (%100 tamamlanmış halindeki) değer takdirı yapılmıştır. Yapılan bu hesaplamanın Emsal Karşılaştırma Yöntemini desteklediği görülmüştür. Ancak konu taşınmazların değer kanaatinde daha gerçekçi olduğu kanaati ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi baz alınmış bu yöntem ile elde edilen sonuç üzerinden değer oluşturulmuştur. Buna göre konu taşınmazların her birinin kullanım alanları üzerinden (%100 tamamlanmış halindeki) değerlerinin 1.600.000 TL olduğu 1-2-4 nolu bağımsız bölümlerin ise genel toplamının (%79 natamam değeri) 4.140.000 TL, (%100 tamamlanmış halindeki) 4.800.000 TL olduğu kanaatine varılmıştır.

11.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

12. SONUÇ

İş bu Rapor; Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi yetkililerinin talebi üzerine tapuda; Samsun İli, Atakum İlçesi, Büyükoymca Mahallesi, 5257 Ada 10 Parselde kair "Mesken" nitelikli, 1-2-4 numaralı taşınmazların 24.06.2022 tarihi itibarıyla Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar ve raporun 5.1.2. maddesinde belirtilen takyidatlar dikkate alınmaksızın taşınmazlar için takdir edilen yasal ve mevcut değerleri aşağıdaki tablodaki gibidir;

%79 NATAMAM HALİNDEKİ DEĞERİ	
1 Nolu BB	₺1.380.000,00
2 Nolu BB	₺1.380.000,00
4 Nolu BB	₺1.380.000,00
GENEL TOPLAM DEĞER	₺4.140.000,00
%100 TAMAMLANMASI HALİNDEKİ DEĞERİ	
1 Nolu BB	₺1.600.000,00
2 Nolu BB	₺1.600.000,00
4 Nolu BB	₺1.600.000,00
GENEL TOPLAM DEĞER	₺4.800.000,00

Toplam değeri (Natamam Halinde) KDV Hariç 4.140.000,00 TL

Yazıyla: Dört Milyon Yüz Kırk Bin Türk Lirası

Toplam değeri (Natamam Halinde) KDV Dahil 4.885.200,00.-TL

Yazıyla: Dört Milyon Sekiz Yüz Seksen Beş Bin İki Yüz Türk Lirası

Toplam değeri (Tamamlanması Halinde) KDV Hariç 4.800.000,00 TL

Yazıyla: Dört Milyon Sekiz Yüz Bin Türk Lirası

Toplam değeri (Tamamlanması Halinde) KDV Dahil 5.664.000,00.-TL

Yazıyla: Beş Milyon Altı Yüz Altmış Dört Bin Türk Lirası

olarak hesaplanmıştır.

KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.

16.06.2022

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Hazırlayan	Kontrol - Onay
Mehmet ÖMER KATIRCI	Mustafa Volkan CANTEKİNLER
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No: 404353	SPK No:403847



Eklr:

- Uydu Görnüşleri
- Fotoğraflar
- Proje Fotoğrafları
- Sölasyon Tablosu
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri

TASLAK



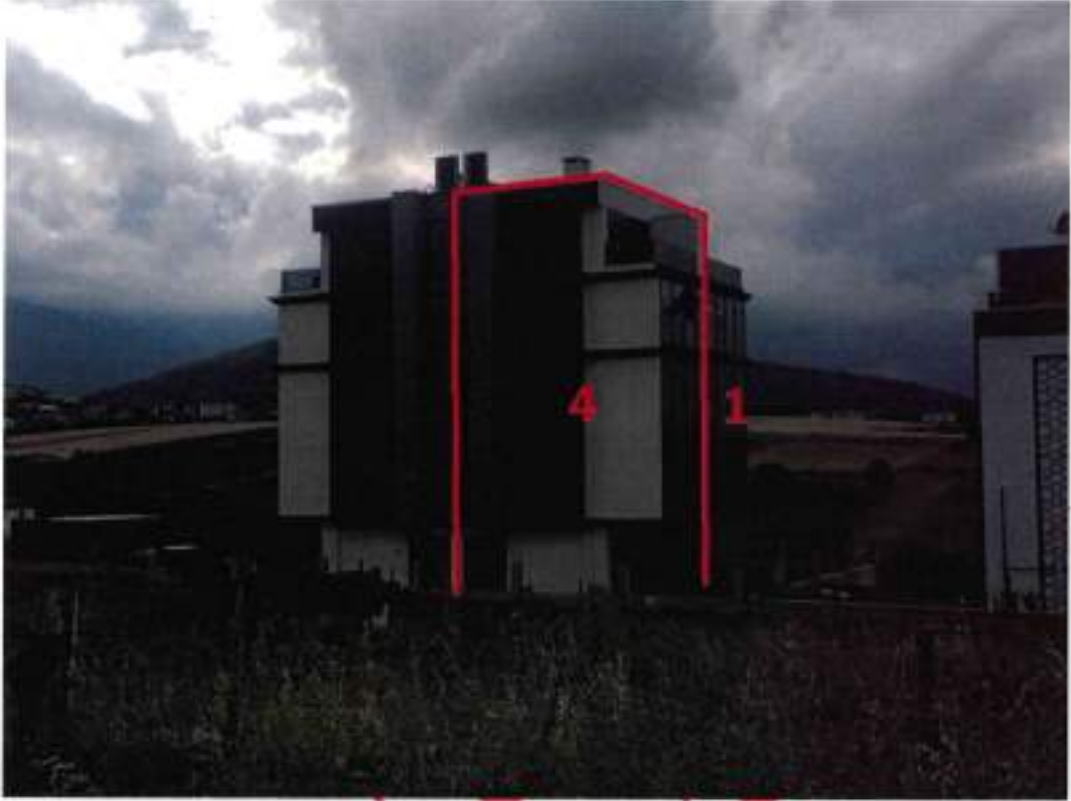
13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ





13.2. FOTOĞRAFLAR



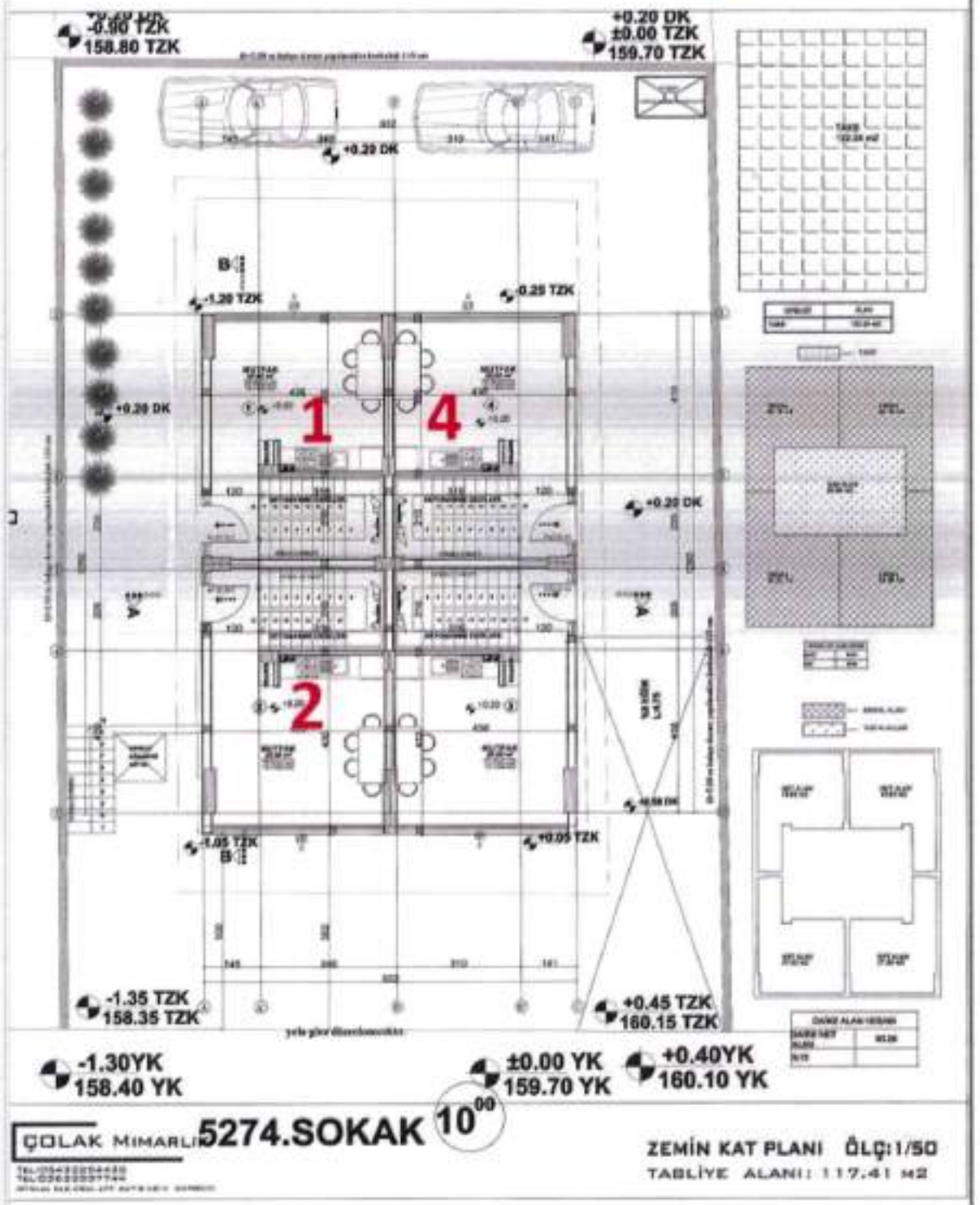


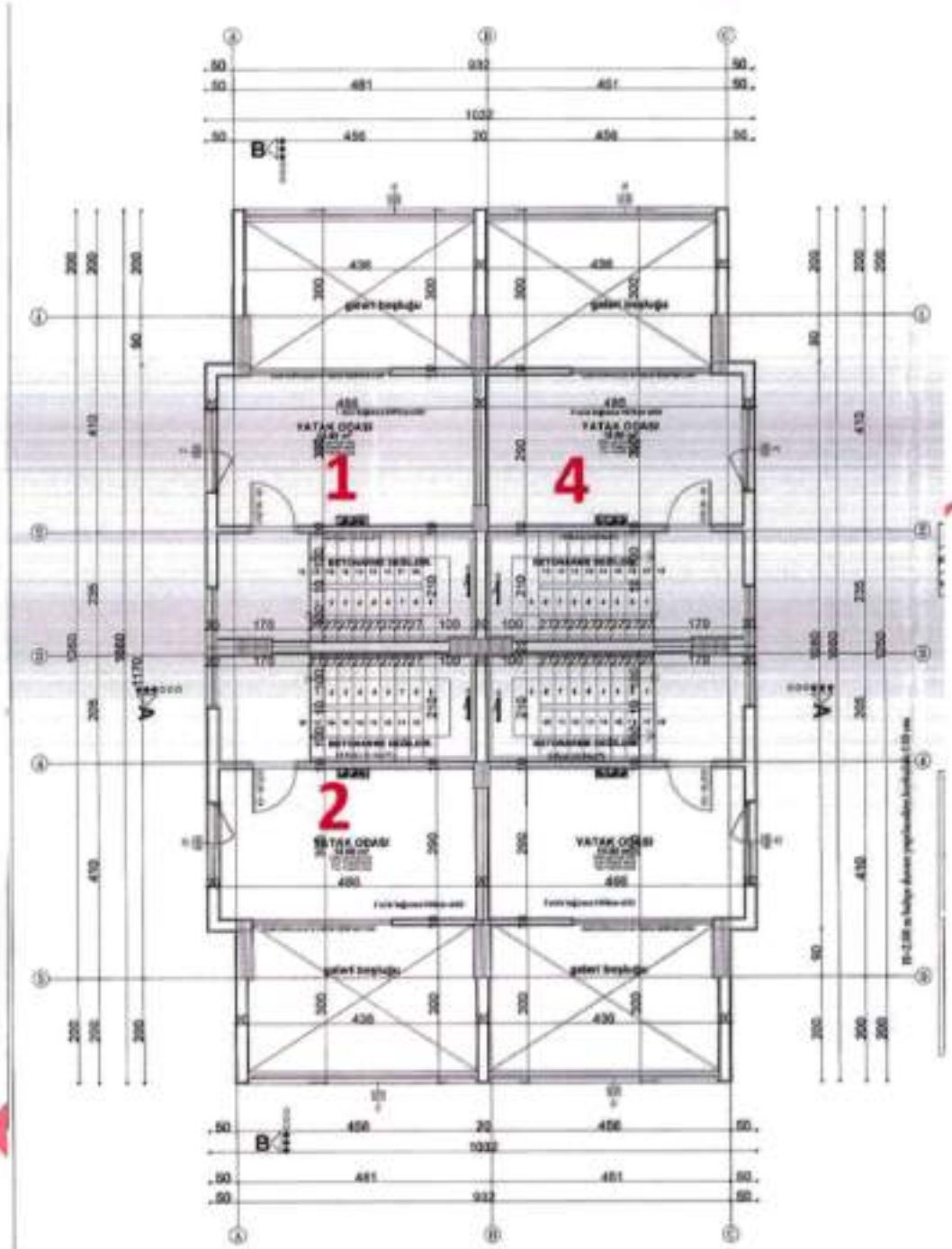




TASLAK

[illegible]



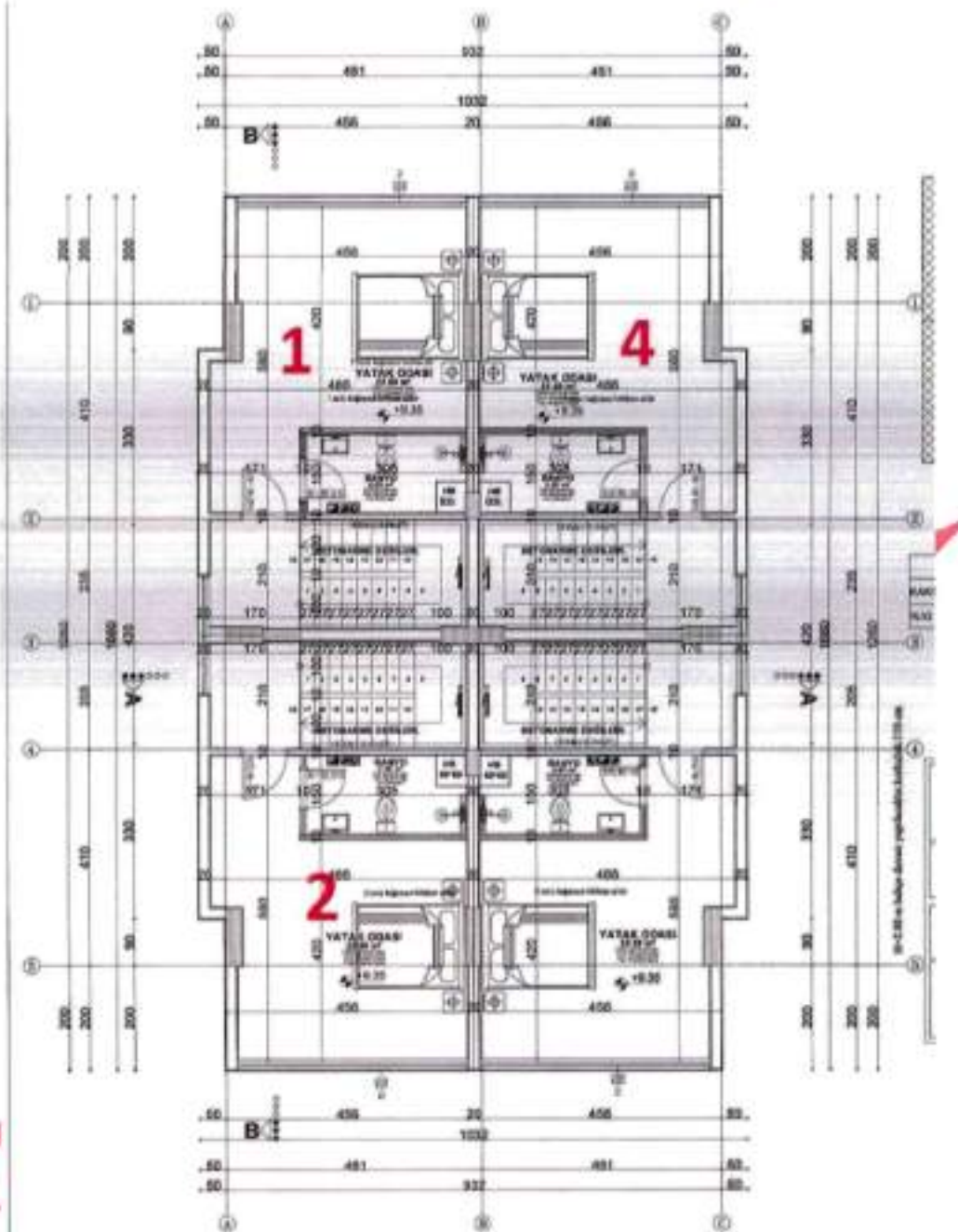


ÇOLAK MİMARLIK

TEL: 0543 225 4432
TEL: 0306 223 7744
İSTANBUL - ÇOLAK MİMARLIK KATİPİNE BAĞLI

2. KAT PLANI ÖLÇ: 1/50

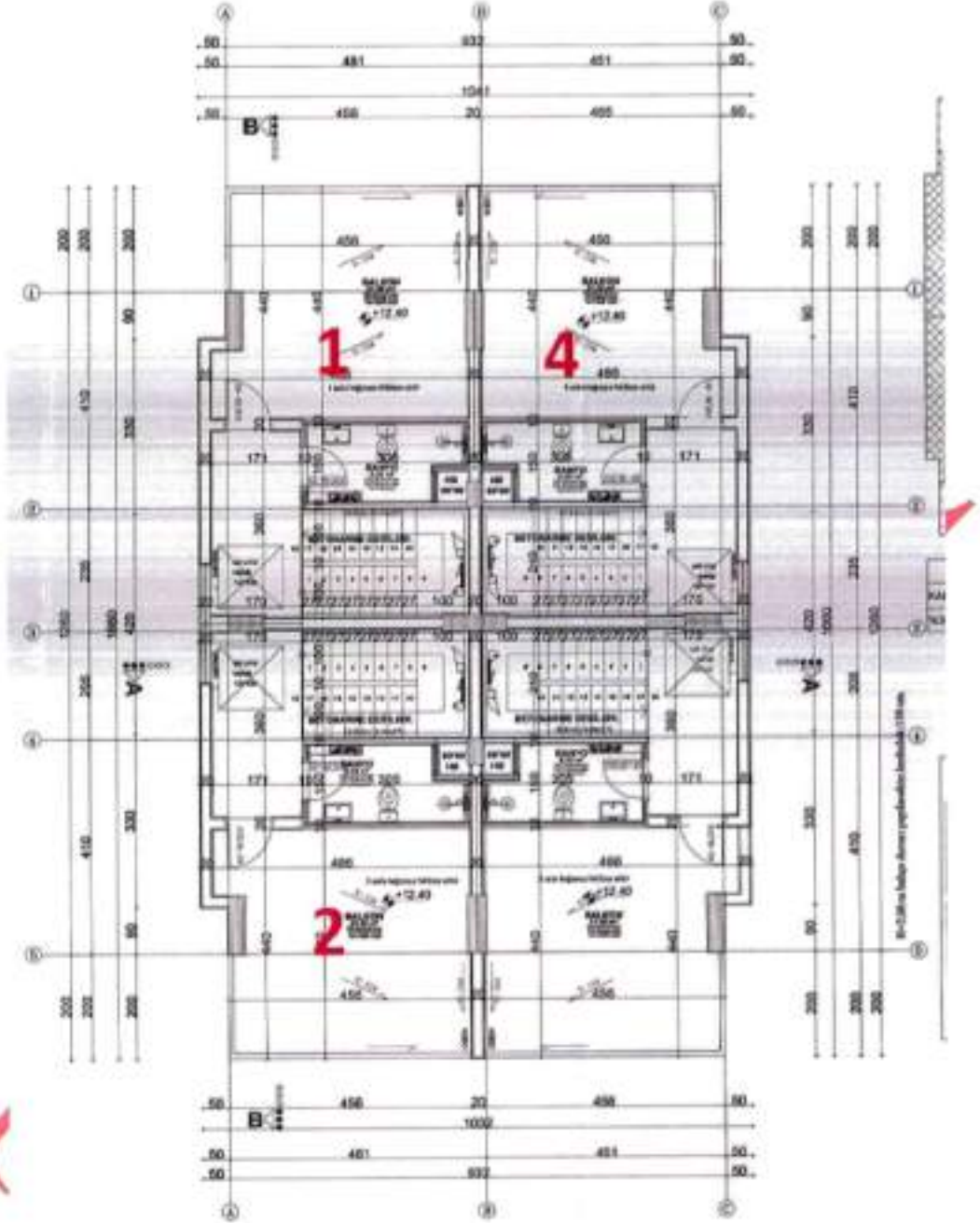
TABLİYE ALANI: 109.71 m²



ÇOLAK MİMARLIK

TEL: 094033364433
TEL: 03362337744
MİMARLIK, İNŞAAT, İÇİŞİ, DİŞİ, KİTAP, KİTAP, KİTAP, KİTAP

3.KAT PLANI ÖLÇ:1/50
TABLİYE ALANI: 165.51 M2

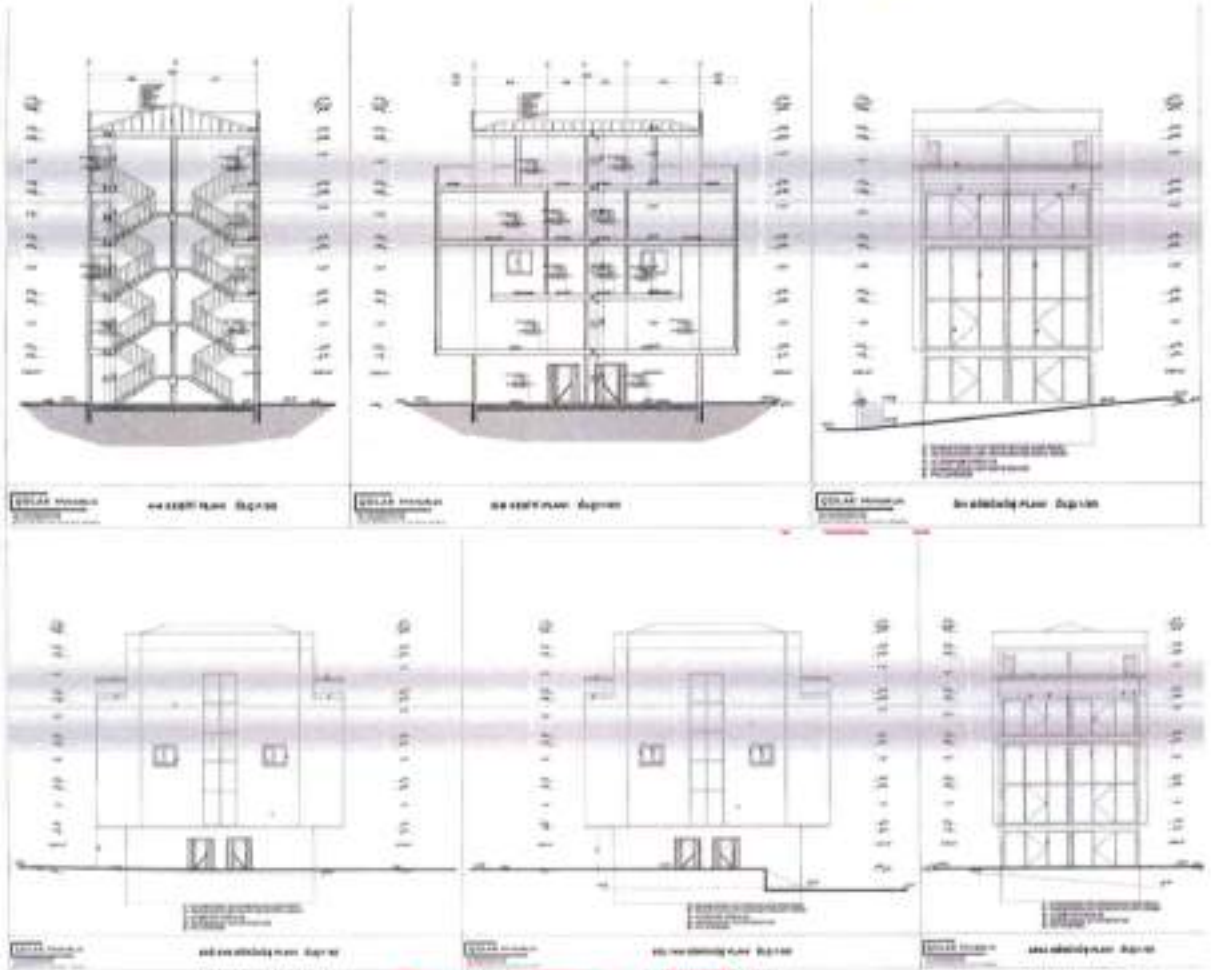


ÇOLAK MİMARLIK

TEL: 0343 333 5433
TEL: 0343 333 5774
SİRKAL (SAS, ENAS, APF) - KATİP 2014 - 2015

4. KAT PLANI ÖLÇ: 1/50

TABLİYE ALANI: 155.51 M2



TAS



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görünüşü
Tipi: Müstakil Konut	Veriliş Tarihi: 27.1.2022	
İmarat Ruhsat Tarihi: 4.2.2021	Geçerlilik Tarihi: 27.1.2032	
Tadilat Tarihi:	Performans Sınıfı: C	
Toplam Alan: 720,10	Emisyon Sınıfı: C	
Adı/Parmak/Parça: 5257 / 10 / 22-46-W-D		
UAVT Bina No: 295964092		
Adı: YUNUS HAKAN BİRÖZ		
Adresi: BÜYÜKÖY/MCA MAH. 5274 SK. NO: 12 ATARUM/SAMSUN		

Sahibinin Adı Soyadı: YUNUS HAKAN BİRÖZ



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ KÖKENLİ ENERJİ		SINIFI
	Brüt (kWh/yıl)	Net (kWh/yıl)	Brüt (kWh/yıl)	Net (kWh/yıl)	
Toplam	67.342,68	93,52	0,00	0,00	C
Isıtma	46.873,20	45,09	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	7.429,05	10,32	0,00	0,00	C
Soğutma	11.043,04	15,34	0,00	0,00	C
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	1.997,30	2,77			B
Kujenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Potansiyel			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y215548DA2507	Adı Soyadı: EMRECAN AYDIN	
Veriliş Tarihi: 27.1.2022	Firması: EMRECAN AYDIN	
Son Geçerlilik Tarihi: 27.1.2032	Sertifika No: YIMAR-55-0050	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

[illegible]

[illegible]

13.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DIR.

Tarih: 23-6-2022-12:23



Mektuz No	Doküman No	Başvuru No
057022331254	2022-06-23-12.22.03.697491	33125

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	5257/10
Taşınmaz Kimlik No:	113466547	AT Yüzölçümü(m2):	407.61
İl/İlçe:	SAMSUN/ATAKUM	Sağınmaz Bölüm Niteliği:	Mesken
Kurum Adı:	Atakum	Sağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BÜYÜKÖYÜMCA	Sağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/İBN No:	/ZEMİN+1+2+3+4/71
Cilt/Sayfa No:	164/16146	Arsa Pay/Payda:	1/4
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	4 Katlı Betonarme Apartman ve Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/V	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yayın	Terkin Sebebi-Tarih-Yayın
Beyan	...KM'ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM'ye Çevrilmiştir.)		Atakum - 29-03-2022 10:33 - 11912	-

1 / 2

Beyan	...KM'ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM'ye Çevrilmiştir.)		Atakum - 29-03-2022 10:33 - 11912	
Beyan	Yönetim Planı : 09/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Atakum - 26-02-2021 11:43 - 5666	
Beyan	Yönetim Planı : 09/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Atakum - 26-02-2021 11:43 - 5666	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yayın	Terkin Sebebi-Tarih-Yayın
570307115	{BN:8081001} SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ Y	-	1/1	0,00	0,00	Kat İrtifaki Tescili 26-02-2021 5666	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DuYc82JERY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-6-2022-12:23



Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
05782231254	2022-06-23-12:22.03.697491	32125

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	5257/10
Taşınmaz Kimlik No:	113466548	AT Yüzölçümü(m2):	407.61
İl/İlçe:	SAMSUN/ATAKUM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mevken
Korumu Adı:	Atakum	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BÜYÜKÖYÜNCA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BSNo:	/ZEMİN+1+2+3+4/2
Çift/Sayfa No:	164/16147	Arsa Payı/Payda:	1/4
Kayıt Durumu:	Aktif	Ara Taşınmaz Nitelik:	4 Katlı Betonarme Apartman ve Arsanı

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	... KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Atakum - 29-03-2022 10:33 - 11912	-

1 / 2

Beyan	... KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Atakum - 29-03-2022 10:33 - 11912	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Atakum - 26-02-2021 11:43 - 5666	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Atakum - 26-02-2021 11:43 - 5666	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
570307116	(SN-8081001) SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tazisi 26-02-2021 5666	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) H3mX71ILkZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-6-2022-12:24



Mektuz No	Dekont No	Başvuru No
057822331254	2022-06-23-12.22.03.697491	33125

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMukoyeti	Ada/Parsel:	5257/10
Taşınmaz Kimlik No:	113456550	AİT Yüzölçümü(m2):	407.61
İl/İlçe:	SAMSUN/ATAKUM	Beğenmez Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Atakum	Beğenmez Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BÜYÜKÖYUMCA	Beğenmez Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN+1+2+3+4/4
Çift/Sayfa No:	164/16149	Ana Pay/Payda:	1/4
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	4 Katlı Betonarme Apartman ve Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sr/Bil	Açıklama	Malik/Lefter	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ne Çevrilmiştir.)		Atakum - 29-03-2022 10:33 - 11912	-

1 / 2

Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ne Çevrilmiştir.)		Atakum - 29-03-2022 10:33 - 11912	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Atakum - 26-02-2021 11:43 - 5656	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Atakum - 26-02-2021 11:43 - 5656	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekaresi	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
570907118	(SN:8081001) SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ Y	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifaki Teslis 26-02-2021 5656	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) MmDriuLKBq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

13.5. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ





13.6. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ

T.C. NOTERLİK
SAMSUN 2. NOTERLİK
Kale Mah. Samsun Çuk. Samsun İş. Bld.
Kat: 37 - 47.5.3 - Samsun/İstanbul 76
Tel: 0362 431 23 45 1954
Fax: 0362 431 23 47

SAMSUN 2. NOTERLİK
Samsun Piyasası
Samsun Piyasası Kurulunun
Samsun Piyasası Kurulunun

21 Aralık 2016

17147

Tarih : 03.04.2015

No : 404353

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutanağına İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mehmet Ömer KATIRCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUĞAY YILDEZ
GENEL MÜDÜR (V)

SAMSUN 2. NOTERLİK
İBRAHİM YAKAR YILMAZ
Kale Mah. Samsun Çuk. Samsun İş. Bld.
Kat: 37 - 47.5.3 - Samsun/İstanbul 76
Tel: 0362 431 23 45 1954
Fax: 0362 431 23 47



Tarih : 03.03.2015

No : 403847

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Volkan CANTEKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)





VARLIK
DEĞERLEME

SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SAMSUN / ATAĞUM / İNCESU

"14327 ADA, 4 NOLU PARSEL VE ÜZERLERİNDEKİ YAPILARIN
PİYASA DEĞERİNE YÖNELİK DEĞERLEME RAPORU"

REEDER TEKNOLOJİ

SAN. ve TİC. A.Ş.

İncesu Mah. Sığircak Cad.No:100/1

Atakum / SAMSUN

Gaziler Y.D. - 7342465245

Mersis No: 0734246524500003

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından
kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz

30.06.2022

Rapor No:
2022OZELP00194

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	13.04.2022 / 2022-002
DEĞERLEME TARİHİ	24.05.2022
RAPOR TARİHİ	30 Haziran 2022
RAPOR NO	2022OZELP00194
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi'nin talebine istinaden taşınmazın 30.06.2022 tarihi itibarı ile Türkiye'deki piyasa değerinin tespiti için hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	İncesu Mahallesi, Sıncak Caddesi, No: 100 ATAKUM/SAMSUN
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Samsun İl, Atakum İlçesi, İncesu Mahallesi, 10327 Ada 4 Parselde kaim "Arsa" nitelikli taşınmaz.
SAHİBİ	Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi
MEVCUT KULLANIM	Fabrika amaçlı kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Taşınmaz üzerinde taksitli tapu kayıtları mevcuttur. Tapu kayıt bilgileri raporun "5.1.1." maddesinde, taksitli bilgileri ise "5.1.2." maddesinde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	İmar durumu bilgileri raporun "5.2.1." maddesinde aktarılmıştır.
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI	Fabrika
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Taşınmazın Pazar Değeri:	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	23.465.000,00 TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	27.688.700,00 TL
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Mehmet ÖMER KATIRCI Değerleme Uzmanı - 404353	Mustafa Volkan CANTEKİNLER Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847

İÇİNDEKİLER	
1.	RAPOR BİLGİLERİ.....3
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ4
2.1.	DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....4
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI.....5
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....6
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....6
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER.....6
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....6
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ.....6
5.1.3.	GAYRİMENKULÜN GYF PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SPK MEVZUATINA GÖRE ENGEL OLUP OLMADIĞI.....7
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....9
5.2.1.	İMAR DURUMU.....9
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DİR YASAL İZİN VE BELGELER.....9
5.2.3.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....10
5.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....10
5.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....10
5.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....10
6.	EKONOMİK VERİLER.....11
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....11
6.2.	ENFLASYON.....14
6.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER.....15
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....16
7.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER.....19
7.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ.....19
7.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU.....25
8.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....25
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....25
9.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....26
9.1.	SWOT ANALİZİ.....26
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....26
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SİMLİYAN FAKTÖRLERİ.....26
10.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....26
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....26
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....26
10.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....27
10.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....27
10.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....28
10.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....29
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....29
10.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....30
10.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....30
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....31
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....31
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....31
12.	SONUÇ.....32
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR.....33
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI.....33
13.2.	FOTOĞRAFLAR.....35
13.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI.....39
13.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ.....44
13.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ.....45
13.6.	DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ.....47



1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi
Raporu Hazırlayan	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş
Dayanak Sözleşmesi	13.04.2022 / 2022-002
Değerleme Tarihi	27 Haziran 2022
Rapor Tarihi	30 Haziran 2022
Raporlama Süresi	3 iş günü
Rapor Numarası	2022OZELP00194
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet

Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi'ne ait olan; Samsun İl, Atakum İlçesi, İncesu Mahallesi, 14927 ada, 4 parsel Parselde Ekin "Arsa" nitelikli taşınmazın 30.06.2022 tarihi itibarıyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Raporun Hazırlanma Standartları

Bu rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Sen. III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" - I doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayanlar

Mehmet ÖMER KATIRCI, Değerleme Uzmanı – SPK No: 404353

Mustafa Volkan CANTEKİNLER, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 403847



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Unvanı	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Adresi	Altunizade Mahallesi Örd. Prof. Fahrettin Kerim Gökyay Caddesi Ekşi İş Merkezi Blok No: 12b Üsküdar - İstanbul
Telefon No	+90 (216) 336 36 85
Faks No	+90 (216) 336 36 87
E Posta Adresi	varlik@varliktd.com
İnternet Adresi	www.varliktd.com
Kuruluş Tarihi	21 Eylül 2016
Ödenmiş Sermayesi	1.000.000,00-TL
Ticaret Sicil No	152182-5
SPK Lisans Tarihi	Şirket, 03.01.2017 tarih ve 89 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.
BDDK Lisans Tarihi	Şirket, 10.03.2017 tarih ve 7264 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetim Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.

2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Müşteri Unvanı	Selekt Bilgisayar İletişim Ürün İnc Sanve Tic Ltd Sti
Müşteri Adresi	Kerimbey mah. Organize Sanayi Biv. No: 28 Tekkeköy/ SAMSUN
Telefon No	0 256 415 2100
Faks No	0 256 554 6358
İnternet Adresi	-
Kuruluş Tarihi	19.02.2010
Vergi Numarası	7600462264
Ticaret Sicil No	-
Ticaret Sicil Memurluğu	Samsun Ticaret Sicili Müdürlüğü
Faaliyet Konusu	Bilgisayar Ve Bilgisayar Çevre Birimleri İmalatı
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amaçlarına İlişkin Esaslar	-

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 27.06.2022 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Ömer Katırcı 24.06.2022 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 30.06.2022 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan Cantekinler tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına hâiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülki kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından rapora konu gayrimenkul için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri **müşteriden temin edilen** 09.06.2022 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve Küresel İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, **onaylı** tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır.

14327 ADA 4 PARSEL			
İli	Samsun	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Atakum	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	İncesu	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	(338078/555678) (217600/555678)
Mevkii	-	Cilt No	74
Yüzölçümü (m ²)	5.556,78	Sayfa No	8773
Pafta No	-	Tapu Tarihi	23.05.2022
Ada No	14327	Tapu Yevmiye	18846
Parsel No	4	Eklenti	-
Ana G.M. Vasfı	Arsa	Mallikler-Hisseler	SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (338078/555678) SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (217600/555678)

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri **müşteriden temin edilen** 09.06.2022 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve Küresel İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, **onaylı** tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır. Bu belgeye göre konu taşınmazların tapu kaydında aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

- * İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) (13.05.2022 tarih 17830 yevmiye ile) *

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Tapu kayıtları üzerinde yer alan takyidatların, taşınmazın değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

* Arazi ve arsa düzenlemesi, bir alana ilişkin imar planının uygulanması amacıyla, bu plan kapsamındaki taşınmazların, mülkiyet durumlarına bakılmaksızın ve malliklerin muvafakati aranmaksızın birleştirilmesi (hamur edilmesi) ve planın gerektirdiği kamusal hizmet alanlarının oluşturulması amacıyla gerekli kesintilerin (DOP, KOP ve kamulaştırılacak alanlar) yapılması sonrasında eski taşınmaz sahiplerine yeniden dağıtılmasına yönelik bir süreçtir. Düzenleme haritası hazırlandıktan ve düzenleme sınırı geçirildikten sonra, düzenleme alanında kalan taşınmazlar tespit edilerek bu taşınmazların tapu kütüklerine belirtme yapılır.

5.1.3. GAYRİMENKULÜN GYF PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SPK MEVZUATINA GÖRE ENGEL OLUP OLMADIĞI

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre "Arsa" vasıfıdır. Belediye dosyası içerisinde "Mimarî Proje" ve "Yeni Yapı Ruhsatı" mevcuttur. Rapor tarihi itibarıyla yerinde henüz eksik inşaat kalemleri ve çevre düzenlemesi eksik olup "Yapı Kullanma İzin Belgesi"ne sahip değildir ve bu nedenle de tapu kaydındaki cins tashihi değişikliği yapılmamıştır. Belirtilen hususlardan dolayı gayrimenkulün GYF portföyüne alınmasında SPK mevzuatına göre engel bulunmaktadır.

- * 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete 'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinde (III-52.3)2 de yer alan;

Yatırımlara İlişkin Esaslar

MADDE 18 – (1) Fon kurucusu ve portföy yöneticisi, bu Tebliğdeki sınırlar saklı kalmak üzere fon adına aşağıdaki işlemleri yapabilir;
a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir;

b) Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir;

c) Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır;

(3) (Ek:RG-30/11/2016-29904) Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir;

Fon Portföyüne İlişkin Sınırlamalar

MADDE 19 – (1) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki portföy sınırlamalarına uyulur;

c) 18 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.

Kredi Kullanma Sınırı

MADDE 23 – (1) Fonlar, fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi veya faizsiz finansman kullanabilirler. Bu oranın, kredi veya faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi veya faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faizi, ödenen

komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

(2) Birinci fıkra kapsamında alınacak kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. 18 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklı kalmak kaydıyla, portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunulamaz. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan %30'luk sınınn hesaplanmasında dikkate alınmaz.

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre "Arsa" vasıflıdır. Belediye dosyası içerisinde "Mimari Proje" ve "Yeni Yapı Ruhsatı" mevcuttur. Rapor tarihi itibarıyla yerinde henüz eksik inşaat kalemleri ve çevre düzenlemesi eksik olup "Yapı Kullanma İzin Belgesi"ne sahip değildir ve bu nedenle de tapu kaydındaki cins tashihi değişikliği yapılmamıştır. Belirtilen hususlardan dolayı gayrimenkulün GYF portföyüne alınmasında SPK mevzuatına göre engel bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar tebliği 18. Maddesi birinci fıkrası (b) bendinde belirtilen hükümler gereğince söz konusu taşınmaz fon portföyünde yer alamaz.

Tebliğ değişikliklerine ilişkin liste:

- 31/12/2014 tarihli ve 29222 (4.mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.a) yayımlanmıştır.
- 30/11/2016 tarihli ve 29904 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.b) yayımlanmıştır.
- 30/06/2018 tarihli ve 30464 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.c) yayımlanmıştır.
- 20/12/2018 tarihli ve 30631 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.c) yayımlanmıştır.
- 6/7/2019 tarihli ve 30823 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.d) yayımlanmıştır.

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

Atakum Belediyesi'nin, 29.06.2022 tarih ve E-99368494-310.05-3159946 sayılı yazısından alınan bilgilere göre söz konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir;

Söz konusu gayrimenkul 12.05.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Atakum Revizyon İmar Planı kapsamında "Sanayi" alanında kalmakta olup Taks: 0.60 Kaks: 1.00 yapılaşma şartlarına sahiptir.



İmar Pafta Görşeli

5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu Senedi:

Değerlemeye konu gayrimenkulün tapu senedi incelemesinde vasfı "Arsa" olarak kayıtlı olup "İmar (TSM)" işlemi ile "Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi" adına tescil edilmiştir.

İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselde ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Bağcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "5.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

Yapı Ruhsatı Ruhsatı:

Atakum Belediyesi Tarafından düzenlenmiş yapı ruhsatı belgelerinin içeriği (tarih sıralamasına göre) aşağıdaki gibidir.

Ada/Parsel	Belge Tarihi	Belge Numarası	Veriliş Nedeni	Ünitede Tipi	Ünitede Sayısı	Ünitede Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı (Z+A+Z) (mTK)
14327/4	23.06.2022	767	Yeni Yapı Ruhsatı	Fabrika	1	3076,00	3076,00	1+2+3
14327/4	23.06.2022	767	İstisna Durumu	Bina Dışı Yapı	1	216,00	216,00	0+1+1



Yapı Kullanma İzin Belgesi:

Değerleme konusu taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Mimari Proje:

Atakum Belediyesi tarafından düzenlenmiş BİİA tarih BİİA sayılı Fabrika yapısı için düzenlenmiş olan mimari proje bulunmaktadır.

5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup "Teknik 55 Yapı Denetim LTD. ŞTİ." tarafından yapılmıştır.

5.3. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen taksit belgesine göre gayrimenkulün son 3 yıllık dönemde mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu gayrimenkulün değerleme tarihi itibarıyla bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı tespit edilmiştir. İlgili İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen resmi yazı rapor eklerinde sunulmuştur.

6. EKONOMİK VERİLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi;

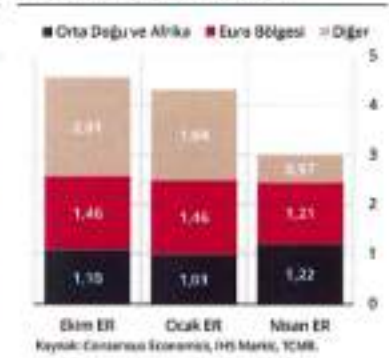
Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaştırma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşığı erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır.

Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri* (%)

	2021 Gerçekleşen	2022 Tahmini	
		Ocak 22	Mayıs 22
Euro Bölgesi	5,3	4,5	2,8
Amerika	2,9	3,7	2,5
ABD	3,7	4,9	3,2
İngiltere	2,9	4,3	3,8
İtalya	4,6	4,2	2,7
Yak	3,9	3,9	3,7
Japonya	5,1	5,0	4,0
Fransa	7,0	3,9	3,5
Hollanda	8	3,9	4,2
İsrail	8,2	4,5	3,0
Rusya	4,7	2,6	-10,0
BRIC	2,3	4,3	3,7
Hindistan	6,0	4,5	3,7
Brezilya	4,3	3,1	2,8
Polonya	3,7	3,7	3,9
Avust	3,9	3,0	3,5
Avustralya	4,3	3,6	2,7
Çin	5,1	3,0	4,0

Kaynak: Consensus Economics, IHS Markit.
* Tablodaki ülkeler Türkiye'nin 2021 yılı ihracat ajantlarına göre sıralanmıştır.

Grafik 2.1.3: 2022 Yılı İhracat Ajantları Küresel Büyüme Endeksinde Katkıları (% Puan)

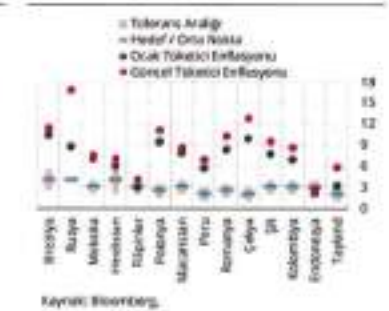


Kaynak: Consensus Economics, IHS Markit, TCMB.

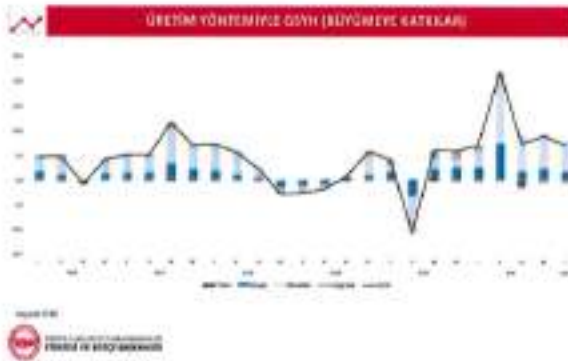
Grafik 2.1.7: Gelişmiş Ülkelerde Tüketici Enflasyonu (Yıllık % Değişim)



Grafik 2.1.8 Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)



Kaynak: TCMB



GSYH 2022 yılının birinci çeyreğinde yüzde 7,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Birinci çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,9, sanayi sektörü yüzde 7,4 ve hizmetler sektörü (İnşaat dâhil) yüzde 9,8 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde yüzde 1,2 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) yüzde 1,1 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 19,4 ve yüzde 0,9 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 3,5 puan olmuştur. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2022 yılı birinci çeyreğinde yüzde 9,8 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 10,5 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 11,6 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,1 puan katkı vermiştir.

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. Küresel eğilimlerle ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeksi) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yİ-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdürülebilirliği teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlamaya oluşturmalarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşmaya kadar elindeki tüm araçları "Uzlaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır.

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayırma olsa da aşılanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılgan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

Küresel eğilimlerle uyumlu olarak, Türkiye'de aşılanın hızlanırken, COVID-19 vaka sayıları yavaşlamıştır. Temmuz ayında ise yine küresel eğilimlerle uyumlu olarak delta varyantı COVID-19 vaka sayılarında hızlı artışlar yaşanmıştır. İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilere %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Nisan'da %1,3 daralırken, Mayıs ayında %3,3 artmıştır. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır.

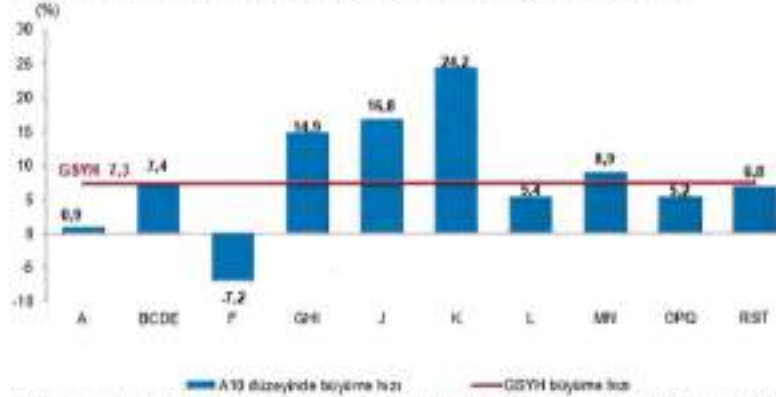
Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2022 yılı birinci çeyreğinde %7,3 arttı

GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı

Finans ve sigorta faaliyetleri 2022 yılı birinci çeyreğinde %24,2 arttı

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %24,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %16,8, hizmetler %14,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %8,9, sanayi %7,4, diğer hizmet faaliyetleri %6,8, gayrimenkul faaliyetleri %5,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,2 ve tarım %0,9 arttı. İnşaat sektörü ise %7,2 azaldı.

GSYH, Bkfa'daki faaliyet kollanına göre A19'da düzeyinde büyüme hızları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2022



Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıl aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

GSYH 2022 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla 2 trilyon 496 milyar 328 milyon TL oldu

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yıl aynı çeyreğine göre %79,5 artarak 2 trilyon 496 milyar 328 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 179 milyar 800 milyon olarak gerçekleşti.

GSYH serileri, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2022

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (milyon TL)	Cari fiyatlarla (milyon \$)	Aktarılmış fiyatlarla (milyon \$)	Büyüme hızı (%)
2021	Yan	8.880.880	748.800	179,2	1,8
	F	8.871.223	748.288	181,2	1,1
	M	8.877.490	748.590	181,6	1,4
	N	8.477.480	708.880	180,9	0,3
2022	Yan	17.089.448	1.448.478	180,9	15,8
	F	17.080.184	1.448.440	177,8	7,9
	M	17.081.272	1.448.472	180,9	21,9
	N	17.079.514	1.448.384	181,6	7,9
2022	Yan	2.313.416	198.888	202,4	9,1
	F	2.480.128	210.888	185,7	7,9

Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları 2022 yılı birinci çeyreğinde %19,5 arttı. Yerleşik hane halklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yıl aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %19,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %1,1 arttı. Mal ve hizmet ihracatı 2022 yılı birinci çeyreğinde %16,8, ithalatı ise %2,3 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yıl aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,8, ithalatı ise %2,3 arttı. İşgücü ödemeleri 2022 yılı birinci çeyreğinde %59,7 arttı. İşgücü ödemeleri, 2022 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yıl aynı çeyreğine göre %59,7, net işletme artışı/karma gelir ise %88,1 arttı. İşgücü ödemelerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı %31,5 oldu. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın birinci çeyreğinde %35,5 iken bu oran 2022 yılında %31,5 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %45,6 iken %47,6 oldu.

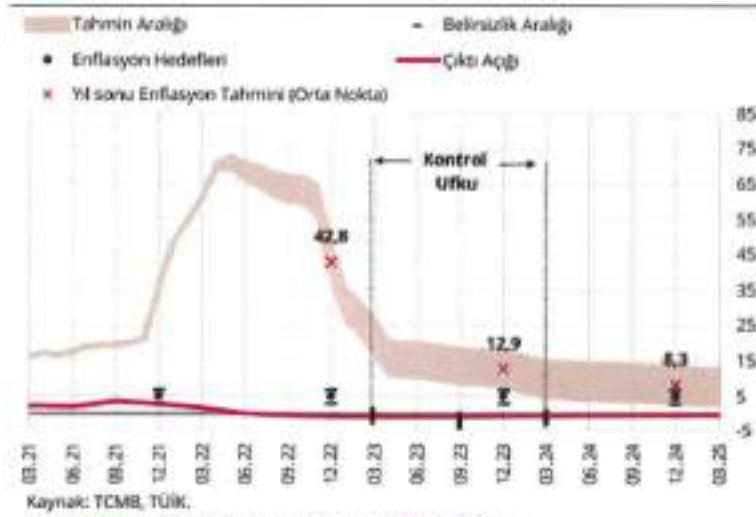
Kaynak: TÜİK

6.2. ENFLASYON

TCMB Enflasyon 2022-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

İktisadi faaliyet 2021 yılının dördüncü çeyreğinde hem iç hem de dış talebin etkisiyle güçlü seyretilmiştir. Büyümenin kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin payının arttığı gözlenmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğine ilişkin öncü göstergeler iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı olarak bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir. İhracattaki olumlu performansın ve hizmet gelirlerindeki toparlanma eğiliminin sürmesine rağmen artan enerji maliyetlerinin etkisiyle cari işlemler açığı artış kaydetmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde opsiyonların ima ettiği döviz kuru oynaklıklarında artış gözlenmekle birlikte Türk lirasının ima edilen oynaklığı belirgin bir şekilde gerilemiştir. 2022 yılının ilk çeyreğinde firmalara verilen kredilerdeki artış toplam kredi büyümesinde belirleyici rol oynamıştır. Tüketici enflasyonu 2022 yılının ilk çeyreğinde yıllık bazda yüzde 61,14 olarak gerçekleşmiş, tüm alt grupların yıllık enflasyonunda artış gözlenmiştir. Şubat-Nisan döneminde, TCMB politika faizini yüzde 14 düzeyinde sabit tutmuştur. Politika gözden geçirme sürecinin asli unsurlarından birisi liralama stratejisidir. Liralamanın, orta ve uzun vadede enflasyonla mücadelede para politikası araçlarına vereceği desteğin üç kanalla gerçekleşmesi beklenmektedir. Liralama stratejisi; yeni finansal ürünler, teminat çeşitlendirilmesi ve likidite yönetimi uygulamaları aracılığıyla Türk lirasının kullanımını merkeze alan bütüncül bir yaklaşımla oluşturulmaktadır.

Grafik 1.2.1: Enflasyon ve Çıktı Açığı Tahminleri* (%)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Enflasyonun tahmin aralığı içinde kalma olasılığı yüzde 70'tir.

Tablo 3.2.1: 2022 ve 2023 Yıl Sonu Enflasyon Tahminindeki Güncelleme ve Kaynakları

	2022	2023
2022-I (Ocak 2022) Tahmini (%)	23,2	8,2
2022-II (Nisan 2022) Tahmini (%)	42,8	12,9
2021-IV Dönemine Göre Tahmin Güncellemesi	19,6	4,7
Tahmin Güncellemesinin Kaynakları (% Puan)		
Türk Lirası Cinsinden İthalat Fiyatları (Döviz Kuru, Petrol ve İthalat Fiyatları Dahil)	5,5	2,2
Gıda Fiyatları	2,8	0,7
Yönellen/Yönlendirilen Fiyatlar	2,1	-
Çıktı Açığı	-0,1	-0,1
Enflasyon Tahminindeki Sapma / Enflasyonun Ana Eğilimi	0,3	1,9

Kaynak: TCMB.

2022 yıl sonu enflasyon tahmini 19,6 puanlık güncellemeyle yüzde 23,2'den yüzde 42,8'e yükseltilmiştir. 2023 yıl sonu enflasyon tahmini yüzde 8,2'den yüzde 12,9'a güncellenmiştir.

Kaynak: TCMB

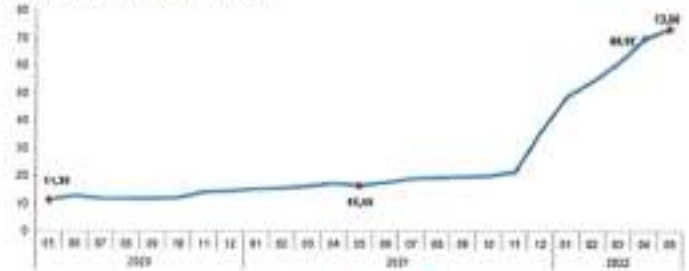
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %73,50, aylık %2,98 arttı. TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %2,98, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %73,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %39,33 artış gerçekleşti.

Yıllık TÜFE'ye göre 8 ana grup daha düşük, 4 ana grup daha yüksek değişim gösterdi. Yıllık en düşük artış %19,81 ile haberleşme ana grubunda gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla %27,48 ile eğitim, %29,80 ile giyim ve ayakkabı ve %37,74 ile sağlık oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %107,62 ile ulaştırma, %91,63 ile gıda ve alkolizü içecekler, %82,08 ile ev eşyası oldu. Aylık TÜFE'ye göre 5 ana grup daha düşük, 7 ana grup daha yüksek değişim gösterdi. Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Mayıs ayında en az artış gösteren ana gruplar %0,41 ile eğitim, %1,49 ile haberleşme ve %1,61 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Mayıs ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %6,53 ile alkolizü içkiler ve tütün, %6,15 ile eğlence ve kültür, %5,47 ile lokanta ve oteller oldu. Mayıs 2022'de, endekste kapsanan 144 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey), 9 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 130 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %61,63, aylık %3,83 arttı. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkolizü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,83, bir önceki yılın Aralık ayına göre %27,59, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,63 ve on iki aylık ortalamalara göre %34,64 artış gerçekleşti. Kaynak: TÜİK

TÜFE değişim oranları (%), Mayıs 2022

	Mayıs 2022	Mayıs 2021	Mayıs 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,98	3,89	1,38
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	35,64	6,39	4,67
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	73,50	10,09	11,34
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	39,33	16,13	12,10

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2022

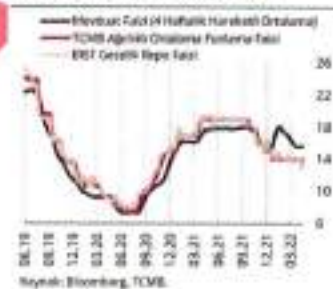


6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCBM Enflasyon 2022-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

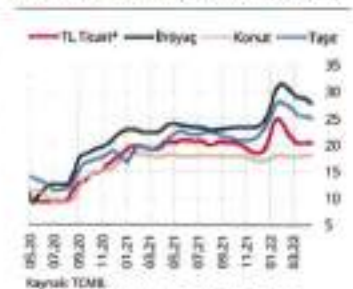
Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası iletişimlerinde, iktisadi faaliyet, iş gücü piyasası ve enflasyon beklentilerindeki farklılaşan görünüme bağlı olarak ayrışma gözlenmektedir. Mart ayı toplantısında Amerikan Merkez Bankası (FED), piyasa beklentileriyle uyumlu olarak politika faizini 25 baz puan artırırken, parasal desteklerini de kademeli olarak azaltmaya hazırlanacağına yönelik iletişim yapmıştır. Toplantı sonrası 2022 yılı içerisinde piyasanın öngördüğü faiz artış sayısı Federal Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin medyan beklentisine göre bir miktar artış göstermiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise varlık alım miktarını azaltmaya devam etmiş; bununla birlikte destekleyici görünümünü korumuştur. Çatışma nedeniyle tekrar güçlenen arz kısıtları ve artan emtia fiyatları gelişmiş ülkelerde enflasyonun hem hedeflerin hem de tarihsel ortalamaların oldukça üzerinde kalmasına yol açmaktadır (Grafik 2.1.7). Bu çerçevede merkez bankaları iletişimlerinde belirsizliğin altını çizmekte ve değişebilecek koşullara karşı politika esnekliğini korumak istedikleri yönünde söylemlerde bulunmaktadır. Nitekim, ECB son toplantısında Haziran ayından sonra tahvil alımlarına devam edip etmeyeceğini iktisadi gelişmelere göre değerlendireceğini ifade etmiştir. Japonya Merkez Bankası ise genişletici politika adımlarını devam ettirmektedir. Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda da Ocak Rapor döneminde hedef tolerans aralığının dışında olan tüketici enflasyonunun daha da yükseldiği görülmektedir (Grafik 2.1.8). Buna bağlı olarak, bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları politika faizlerini artırmıştır. Ancak, birçok gelişmekte olan ülkede politika faizinin enflasyonun altında kalmaya devam ettiği görülmektedir. Diğer taraftan, 2021 yılının son çeyreğinde iktisadi faaliyette yavaşlama sinyalleri belirginleşen Çin'de 2022 yılı için açıklanan ekonomi programında istikrarlı ve makul büyümeyi destekleyici bir para politikası uygulanacağı ifade edilmiştir. Bu politika doğrultusunda borç verme faiz oranlarında ve zorunlu karşılıklarda indirimle gidilmiştir. 2022 yılının ilk çeyreğinde bankaların fonlama faizleri düşük seyretmiştir. Söz konusu dönemde, politika faiz oranının yüzde 14'te sabit tutulması ile bankaların yurt içi fonlama maliyetleri düşük bir seviyede kalmıştır. Bununla beraber, politika faizi ve mevduat faizi arasında sene başında gözlenen ayrışma mevduat faiz oranlarının düşmesi ile azalmıştır. Bu dönemde sınırlı bir artış gösteren konut kredisi faiz oranları dışında kalan kredi faizleri, mevduat faizi oranlarındaki düşüşe eşlik etmiştir.

Grafik 2.2.7: Bankaların Fonlama Maliyetlerine İlişkin Göstergeler (%)



Kaynak: Bloomberg, TCMB.

Grafik 2.2.8: Kredi Türüne Göre Faizler (Akm Veri, Yıllık Faiz, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

* Kredi faizleri mevduat faizleri ve kredi kartları hariç.

Kaynak: Enflasyon Raporu 2022 – II, Genel Değerlendirme

6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

➔ Türkiye İnşaat Sektörü:

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize edilmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

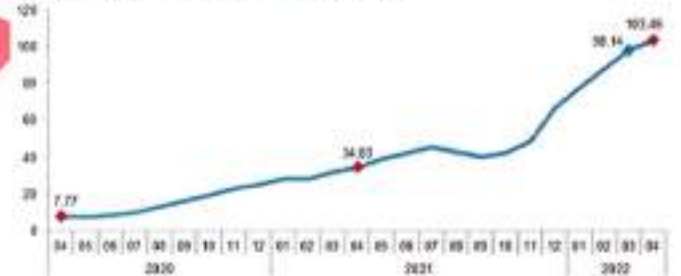
Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin adete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözden geçirilmelidir.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96,4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Nisan 2022

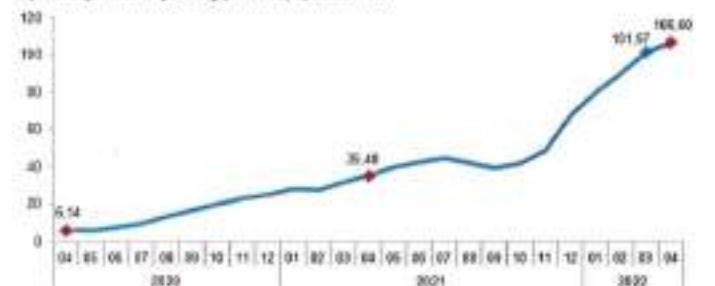
İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %5,12 bir önceki yılın aynı ayına göre %106,60 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,47, işçilik endeksi %1,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %133,71 işçilik endeksi %43,75 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Nisan 2022



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %103,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,92, işçilik endeksi %1,23 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %130,03, işçilik endeksi %43,52 arttı.

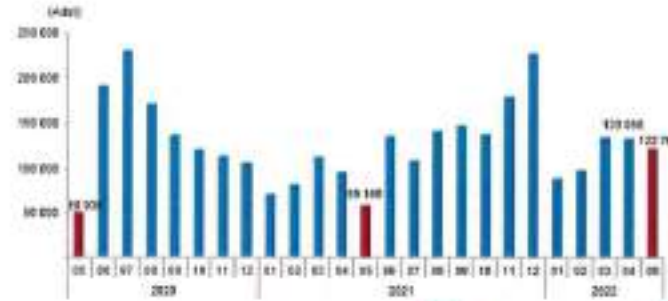
İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranı (%), Nisan 2022



Konut Sektörü:

Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %107,5 artarak 122 bin 768 oldu. Konut satışlarında İstanbul 22 bin 148 konut satışı ve %18,0 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 11 bin 497 konut satışı ve %9,4 pay ile Ankara, 7 bin 159 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 21 konut ile Hakkari, 43 konut ile Ardahan ve 75 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışı, Mayıs 2022



Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %37,7 artışla 575 bin 889 olarak gerçekleşti.

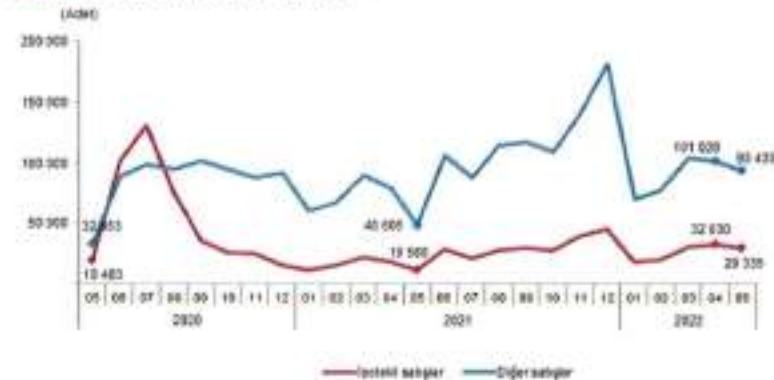
Konut satış sayısı, Mayıs 2022

	Mayıs			Ocak - Mayıs		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122 768	59 196	107,5	575 889	418 079	37,7
İpotekli satış	29 335	10 558	177,8	129 707	75 290	72,3
Diğer satış	93 433	48 638	92,2	446 182	342 789	30,2
Satış durumuna göre toplam satış	122 768	59 196	107,5	575 889	418 079	37,7
İlk el satış	32 861	18 204	80,5	163 719	127 785	28,1
İkinci el satış	89 907	40 992	119,5	412 170	290 293	42,0

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %177,8 artış göstererek 29 bin 335 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %23,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %72,3 artışla 129 bin 707 oldu. Mayıs ayındaki ipotekli satışların, 6 bin 161'i Ocak-Mayıs dönemindeki ipotekli satışların ise 31 bin 885'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %92,2 artarak 93 bin 433 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %30,2 artışla 446 bin 182 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Mayıs 2022



İlk konut satış adetleri

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %80,5 artarak 32 bin 861 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %26,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,1 artışla 163 bin 719 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satış adetleri

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %119,5 artış göstererek 89 bin 907 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %73,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,0 artışla 412 bin 170 olarak gerçekleşti.

Yabancılar Mayıs ayında 5 bin 962 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %235,7 artarak 5 bin 962 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,9 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 451 konut satışı ile İstanbul aldı, İstanbul'u sırasıyla bin 885 konut satışı ile Antalya ve 264 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %70,0 artarak 26 bin 753 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı İran vatandaşlarına yapıldı

Mayıs ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 275 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 736 konut ile İran, 617 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Konut Fiyat Endeksi

2022 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 10,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 127,0, reel olarak ise yüzde 34,9 oranında artmıştır. Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2022 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 10,2 oranında artarak 383,1 seviyesinde gerçekleşmiştir.



Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi

7. GAYİMENKULUN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ



SAMSUN İLİ:

Samsun Türkiye'nin büyükşehir statüsündeki otuz ilinden biridir. Karadeniz Bölgesi'ndeki Orta Karadeniz Bölümü'nde, Türkiye coğrafyasının en kuzeyinde merkezî bir noktada yer alır. On yedi ilçesi ve 1.247 mahallesi bulunan Samsun, 1.371.274 kişilik nüfusuyla bölgenin en yüksek, Türkiye'nin ise on altıncı en yüksek nüfuslu ilidir. Doğusunda Ordu, güneyinde Tokat ve Amasya, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrili olup kuzeyinde Karadeniz bulunur. Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden biridir.



Samsun İli İlçelerinin Konumu

Samsun, Türkiye'nin büyükşehir statüsündeki otuz ilinden biridir. Karadeniz Bölgesi'ndeki Orta Karadeniz Bölümü'nde, Türkiye coğrafyasının en kuzeyinde merkezî bir noktada yer alır. On yedi ilçesi ve 1.247 mahallesi bulunan Samsun, 1.371.274 kişilik nüfusuyla bölgenin en yüksek, Türkiye'nin ise on altıncı en yüksek nüfuslu ilidir. Doğusunda Ordu, güneyinde Tokat ve Amasya, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrili olup kuzeyinde Karadeniz bulunur. Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden biridir.

Karayolu: Cumhuriyetin ilk yıllarıyla beraber demiryoluna önem veren devlet 1950'den itibaren ulaşım politikasını karayoluna ağırlık vermek suretiyle değiştirmiştir. Bu yoldan itibaren asfalt karayollarının yapıldığı Samsun, Karasu'dan başlayıp Sarp Sınır Kapısı'na kadar uzanan D 010 yolu üzerinde bulunmakta olup aynı zamanda D 010 yolunun E70 yolu ile birleşim noktasıdır. İl, Karabük-Amasya hattını birbirine bağlayan D 030 yolunun da üzerinde bulunmakta, aynı zamanda Yozgat'a uzanan D 795 yolunun başlangıç noktası olup bu yol üzerinde 19 Mayıs ile Havza tünelleri bulunmaktadır. Samsun-Ankara Yolu ile D 100 ve D 200 yollarına bağlanan, karayolu bağlantılarında bir toplanma noktası olarak Türkiye'nin her yerinden ulaşımın mümkün olduğu Samsun aynı zamanda E95 yolunun Türkiye'ye giriş noktasıdır. Avrupa ve devlet yollarının haricinde 55-25, 55-27, 55-28, 55-50, 55-51, 55-52, 55-53 ve 55-54 numaralı il yollarının bulunduğu Samsun'daki devlet ve il yolları toplam 4.601 km uzunlukta olup ortalama trafik hacmi günlük 10 bin ila 50 bin araç civarındadır. 2023'te tamamlanması planlanan Ankara - Samsun Otoyolu ile birlikte Samsun E88, D 180, D 190, D 765 ve Otoyol 20'ye bağlanarak Rusya, Kafkasya ve Orta Asya ülkelerini Akdeniz'e aktaran bir nokta hâline gelecektir.

Motorlu araçların yaygınlaşmasından önce diğer yerlerde olduğu gibi faytonlarla sağlanan şehir içi ulaşım 1920'lerde otomobillerin taşımacılık amacıyla kullanılmaya başlanmasıyla yerlerini taksilere bırakmaya başlamıştır.[84] Şehirdeki ilk taksi durağı Saathane Meydanı'na kurulmuş, otomobillerin artmasıyla ikinci bir durak Cumhuriyet Meydanı'nda açılmıştır.[84] Taksilerin ardından 1945 yılında şehir merkezinde ve Bafra - Samsun arasında dört araçla belediye otobüsü seferlerinin de başlamasıyla ilk toplu ulaşım araçlarına kavuşan ilde 1950'lerde ilk kez ilçelerarası taşımacılık yapan dolmuşlar trafiğe çıkmış, bu araçlar zamanla yerlerini minibüs taşımacılığına bırakmıştır. 2012 yılında hafif raylı sistemin olmadığı bölgelerde bir trolleybüs hattı kurulması gündeme gelmiş[86] ancak maliyetli nedeniyle bu projeden vazgeçilmiştir.[87] Günümüzde 347.605 aracın dolaşımında olduğu[88] Samsun'da şehir sakinlerinin belediyenin sunduğu toplu taşıma hizmetlerinden memnuniyet oranı %66,11 olup yaşam endeksinde aldığı 0,4848 puan ile Samsun'da sunulan toplu taşıma hizmetleri Türkiye genelinde 33. sırada bulunmaktadır.[89][90] Toplu taşıma araçlarının konforu konusunda ise Samsun 30 büyükşehir arasında 19. sırada yer almaktadır

Demiryolu: Samsun - Kalın demiryolu, Türkiye'nin kuzeyinde Samsun - Kalın arasında bulunan TCDD'ye ait ana demiryolu hattıdır. Samsun Limanı'nı İç Anadolu Bölgesi'ne bağlamak amacıyla inşa edilen hat, Cumhuriyet Dönemi'nde devlet eliyle inşa edilen ikinci demiryolu hattıdır. Hattın inşasına 1926 yılında TCDD'nin öncülü olan Devlet Demiryolları ve Limanları İdaresi başlamış, 1929 yılında hattın inşa sorumluluğu o zamanki adı Devlet Demiryolları Umum Müdürlüğü olan TCDD'ye devredilmiş ve 1932 yılında tamamlanmıştır. Samsun'dan başlayan hat, Amasya ve Tokat illerinden geçerek Sivas'ın Yıldızeli ilçesine bağlı Kalın köyünde Ankara - Kars demiryolu hattı ile birleşmektedir. Bu proje kapsamında Samsun - Sivas arasındaki 431 kilometrelik demiryolu hattı, tüm altyapısı ve üst yapısı ile birlikte yenilenmiştir. Toplam 42 adet tarihi köprüden 17'sinde güçlendirme yapılmış, tarihi köprülerin tamamı restore edilmiştir. Ayrıca 37 adet köprü yıkılarak yeniden inşa edilmiş ve 121 adet hemzemin geçidin güvenliği sağlanmıştır. Mevcut 12 adet tünel iyileştirilirken 19 adet istasyon, 30 adet teknik bina, binden fazla menfez, bir adet kara yolu üstgeçidi, altı adet üst ve bir adet yaya altıgeçidi inşa edilmiştir. Proje ile birlikte 8 saat 50 dakika olan seyahat süresi 5 saat 45 dakikaya düşmüştür. Yenilenmeden önce yıllık 2 milyon ton yükün taşındığı hattın kapasitesi yüzde 50 artarak yıllık 3 milyon tona çıkmıştır. 4 Mayıs 2020 tarihi itibarıyla deneme seferleri başlayan hattın resmi açılışı 1 Kasım 2020'de yapılmıştır.

2003 yılında tren yollarının haricinde şehir içi ulaşımın sağlanması amacıyla hafif raylı sistem inşa edilmesi gündeme gelmiş, somut ilk adımlar ise 10 Mayıs 2006'da Avrupa Yatırım Bankasından kredi alınmasıyla atılmıştır. Planlandığı süreden sekiz ay evvel bitirilen Samsun tramvayı'nın 16 km'lik Gar - Ondokuz Mayıs Üniversitesi arasındaki 21 istasyonluk ilk etabı 10 Ekim 2010 tarihinde ilk yolcularını almıştır. 2016'da doğu kolu boyunca önce Balıkçı Barınağı'na sonra 19 Mayıs Stadyumu'na kadar uzatılan hat batıda ise Kurupelit Yerleşkesi'ne değin uzatılmıştır. Hattın ilerleyen süreçte doğuda Çarşamba'ya, batıda Bafra'ya kadar uzatılması düşünülmektedir.[40] Beslenmesi için şehrin farklı yerlerinde ring hatları kurulan ve günümüzde 31 tramvay ile işletilen hat 2017 yılında 18.952.858, toplamda ise 120.452.629 kişi taşımış olup Karadeniz Bölgesi'ndeki tek hafif raylı sistemdir.

Denizyolu: Samsun Limanı'ndan denizyolu ulaşımı sağlanmaktadır. Samsunport adıyla işletilen Samsun Limanı'nın haricinde 2005 yılında hizmete giren Toros Gübre Limanı ve 2008 yılında açılan Yeşilyurt Limanı ile birlikte Samsun'da üç ayrı liman bulunmaktadır. Samsun Limanı Karadeniz'in en büyük, Türkiye'nin ise 5. büyük limanı olmakla birlikte 2017 yılında 12.325.083 ton yükün elleçlendiği limanlarıyla Samsun Türkiye'nin en yoğun yedinci denizyoludur. Ayrıca toplam 2.459.529 gros tonluk 342 farklı geminin uğradığı Samsun Limanı'nın Novorossiysk hattında toplam 6.803, Kavkaz tren ferri hattındaysa 509 araç taşınmıştır. Limanların haricinde turistik sahil turları için tahsis edilen Samsunum-1 isimli gezinti gemisi 2013 yılından itibaren yaz aylarında Atakum-İlkadım arası sefer düzenlemekte, 2014'ten itibaren de Suat Uğurlu Baraj Gölü'nde gezinti yapan Samsunum-2

İşletilmektedir. 2016'dan beri Samsun-3 ile Şahinkaya Kanyonu'nda gezi düzenlenirken Terme Çayı ile Karadeniz arasındaki güzergâhta Samsun-4 ile sefer düzenlenmesi planlanmaktadır.

Havayolu: Samsun'da havayolu taşımacılığı Kasım 1958'de Kıranköy Mezarlığı ile Samsun Askerî Hastanesi arasına inşa edilen Samsun Havaalanı'nın hizmete açılmasıyla başlamıştır. Şehir merkezine dört km mesafede kurulan havaalanı toplam 545.780 m²'lik alanda 160 m rakımdadır. 1973 yılında yolcu sayısı 62.572 kişiye kadar çıkan havaalanında yük taşımacılığı da yapılmakta olup pistin heyelan tehlikesi altında olması, aletli iniş sisteminin coğrafi koşullardan dolayı yerleştirilememesi gibi nedenlerle yeni bir havalimanı inşa edilmesi fikri 1990'ların başından itibaren gündeme gelmiştir. Saha araştırması sonucunda Çarşamba'da yer tahsis edilen yeni havalimanı için Devlet Hava Meydanları İşletmesi 1993 yılında ihale açsa da daha sonrasında iptal edilmiş, ertesi yıl ise yenilenen ihale sonucunda Alsim Alarko ve Akfen İnşaat ortaklığı inşaatı üstlenmiştir. 31 Ağustos 1994'te Başbakan Tansu Çiller tarafından temeli atılan Samsun Çarşamba Havalimanı 15 Aralık 1998'de hava trafiğine açılmış, ilk tarifeli sefer ise 11 Şubat 1999 tarihinde gerçekleşmiştir. Sekiz havayolu şirketinin sefer düzenlediği Samsun'dan Ankara, Antalya, İstanbul ve İzmir'in yanı sıra Almanya'nın Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hannover, Münih ve Stuttgart ile Avusturya'nın Viyana, Kuveyt'in de aynı adlı şehrine direkt uçuşlar dönemsel olarak gerçekleştirilmektedir. 2017 yılında 11.413 iniş kalkış yapılan havalimanında 1.175.525 yolcu taşınmış; 373 kargo, 7.856 ticari uçak trafiği sağlanarak toplam 9.651 ton yük taşınmıştır.

Coğrafya: Samsun, Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz Bölümü içerisindeki Canik Dağları Yöresi'nde yer almaktadır. Karadeniz'e doğru akarak iki büyük delta oluşturan Kızılırmak ve Yeşilirmak nedeniyle Samsun kıyıları geniş bir koy niteliğini almıştır. Atakum ve İlkadım ilçelerinin batı ve doğu yönlerindeki iki burun çıkıntısında da daha küçük boyutlu ikinci bir koy oluşmuş durumdadır. %45'ini dağların, %37'sini platoların, %18'ini ise ovaların meydana getirdiği Samsun Karadeniz Bölgesi'nin en önemli liman kentlerinden biri konumundadır. İlin toplam yüzölçümü 9.725 km² olup 1.674 km² ile Vezirköprü en geniş yüzölçümüne sahip ilçe durumundadır. İlin en doğudaki ilçesi Terme, en batıdaki ilçesi Vezirköprü, en kuzeydeki ilçesi Bafra ve en güneydeki ilçesi Ladik olup; doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, güney batısında ise Çorum illeri ile komşudur.

Bitki Örtüsü: Bitki örtüsü ve biyolojik çeşitlilik açısından zengin bir yapıya sahip olan Samsun'daki kuş varlığı da kuş bilimi açısından uluslararası öneme sahiptir. Özellikle 358 kuş türünün gözlemlendiği Kızılırmak Deltaı, Kuş Cenneti ve 203 türün gözlemlendiği Gölyazı bu anlamda öne çıkmaktadır. Çoğunlukla dağlık ve ormanlık bir yapıya sahip olması nedeniyle ilin bitki örtüsünün önemli bir kısmı ağaçlardan oluşmaktadır. Ovalık yerlerde orman örtüsü yok denecek kadar az olmasına karşın Alaçam, Ayvaçık, Çarşamba, Kavak, Vezirköprü ve Samsun Kent Ormanı'nı barındıran 19 Mayıs önemli bir orman kesimine sahiptir. Şehrin 1200 m'ye kadar olan kesimlerinde kayın, meşe, kestane, gürgen, dişbudak gibi geniş yapraklı ağaçlar yer alırken 1200 m'den yüksek yüzölçümüne sahip noktalarda ise iğne yapraklı ağaçlar bulunmaktadır. Çarşamba, Bafra ve Ladik geniş orman varlığının yanı sıra sazlık ve bataklık alanlara da sahip olmakla birlikte yaygın olarak bulunan bağ, bahçe, çayır ve ekili alanlar da ilin bitki örtüsünü oluşturan etmenlerdendir.

İklim: Samsun iklimi şehrin konumu ve coğrafyası dolayısıyla sahil ve iç kesimlerde değişiklik gösterir. Köppen iklim sınıflandırmasına göre "Cfa" türünde ırmak dönencealtı iklimi görülen ilin tipik Karadeniz ikliminin yaşandığı sahil şeridinde yaz ayları sıcak ve nemli, kışlar ise ılık-serin geçmekte; buna karşın Akdağ ve Canik Dağlarının etkisiyle karasal iklime sahip olan iç kesimlerde kışlar soğuk, yağmurlu ve kar yağışlı, yazları ise serin geçmektedir. Yağışlar genellikle yağmur olarak görülmesine karşın iç kesimlerde kış aylarında yoğun kar yağışı nedeniyle ulaşım aksayabilmektedir. Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nün 1929-2017 yılları arasındaki ölçüm değerlerine göre Samsun'un yıllık sıcaklık ortalaması 14.5 °C olup ölçülen en yüksek sıcaklık 15 Ağustos 1938 günü kayda geçen 39.0 °C, en düşük sıcaklık ise 9 Şubat 1929 günü kayda geçen -9.8 °C'dir.[39] Her mevsim yağışlı olan ilin yıllık toplam yağış ortalaması 716.6 mm olup günlük toplam en yüksek yağış miktarı 9 Kasım 1967 tarihinde tarihinde 238.2 mm olarak ölçülmüştür.[39] Ayrıca günlük en hızlı rüzgâr olan 124.2 km/sa 15 Aralık 1978 tarihinde yaşanmış, en yüksek kar olan 76.0 cm ise 3 Şubat 1960 tarihinde kayda geçmiştir.

Güncel Nüfus Değerleri (TÜİK 4 Şubat 2022 verileri[29])

2021 yılı sonunda Samsun ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri

Yıl	İlçe	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Erkek %	Kadın %
2021	İlkadım	340.421	168.060	172.361	%49,37	%50,63
2021	Atakum	238.702	114.783	123.919	%48,09	%51,91
2021	Bafra	142.341	70.722	71.619	%49,68	%50,32
2021	Çarşamba	140.439	69.794	70.645	%49,70	%50,30
2021	Canik	99.389	49.532	49.837	%49,85	%50,15
2021	Vezirköprü	91.978	45.538	46.440	%49,51	%50,49
2021	Terme	71.366	35.529	35.837	%49,78	%50,22
2021	Tekkeköy	55.389	28.068	27.301	%50,69	%49,31
2021	Havza	38.872	19.122	19.750	%49,19	%50,81
2021	19 Mayıs	26.366	13.340	13.026	%50,60	%49,40
2021	Alaçam	24.860	12.377	12.483	%49,79	%50,21
2021	Kavak	21.260	10.689	10.571	%50,28	%49,72
2021	Ayvacık	19.436	10.145	9.291	%52,20	%47,80
2021	Sakpazari	19.305	9.969	9.336	%51,64	%48,36
2021	Ladik	16.320	8.055	8.265	%49,36	%50,64
2021	Asarcık	16.278	8.148	8.130	%50,06	%49,94
2021	Yakakent	8.592	4.201	4.391	%48,89	%51,11

Turizm: Turizmin yalnızca "sahil ve güneş" anlayışından ibaret olması iki ay yaz mevsimi geçiren Samsun'da turizmin yeterli seviyede gelişememesine neden olmuştur. 1990'lı yıllarda değişen turizm anlayışıyla birlikte turizm ekonomik bir kaynak olarak görülmeye başlanmış ve turizm ürünleri çeşitlilik göstermeye başlamıştır. 1992 yılında Samsun adına Erkan Uçkun tarafından hazırlanan ve Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan Samsun İli Turizm Envanteri ve Turizmi Geliştirme Planı'nın, Samsun turizminin bu yönde gelişmesine öncülük olması beklenirken kurum ve kuruluşların ilgisizliği nedeniyle çok kısıtlı bir etki göstermiştir. 2000'li yıllarla birlikte ajanslar ve Samsun Büyükşehir Belediyesi tarafından desteklenen projelerle Samsun turizm konusunda bir ivme yakalamıştır. 2011 yılında hazırlanan turizm stratejisi master planındaki yedi tematik turizm gelişim koridoru arasında yer alan Samsun'da önümüzdeki yıllarda yayla ve doğa turizminin gelişimine öncelik verilmesi amaçlanmaktadır.

Günümüzde Samsun için turizm ile ilişkili birçok plan yapılmış olmasına rağmen yapılan çalışmaların yetersiz kalması ve yerel turizm aktörlerinin ilgisizliği nedeniyle turizmin Samsun'da başlıca bir ekonomi kolu olamayacağı ancak doğru adımların atılması hâlinde bu algının değişeceği ve turizmin Samsun'da önde gelen ekonomik planlar arasında yer alabileceği öngörülmektedir. Günümüzde 40'ı aşkın turizm tesisinin bulunduğu Samsun'da son yıllarda yurt dışından gelen turistlerin artırılmasına yönelik adımlar atılmakta olup özellikle Rus turistlerin çekilmesine yönelik kampanyalar ağırlık kazanmıştır. Samsun, 2018 yılında 79.261'i yabancı olmak üzere 586.555 turist tarafından ziyaret edilmiştir.



Atakum, Samsun Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir merkez ilçedir.

Atakum 43 yeni ilçe öngören yasa tasarısı kapsamında ilçe olmuştur. Samsun-Sinop karayolu üzerinde, şehir merkezine 5 km mesafeden başlar. Atakent belde sınırına kadar geçen mesafeyi kapsar. Balıç Köyü'nün geçmişte tarla olarak kullandığı araziler beldenin genel yerleşim alanını oluşturmuştur. Denizi sığdır ve geniş bir kumsala sahiptir. Eski adı Matasyon'dur.

Samsun'un diğer yerleşim bölgelerine nispeten daha düz bir alana yayılmış ve yeni yapılan bir ilçe olduğundan şehircilik olarak daha planlı bir yapılaşma mevcuttur. Nüfusu hızlı bir artış göstermektedir. Atakum, Samsun'un nüfus artış hızı en yüksek belediyesi olmuştur. Atakum'un nüfusu 2004 yılına göre 63.712'dir. 2010 nüfus sayımına göre 123.904'tür.[2]

1994 yılında kurulan Atakum Belediyesi adında bir belde belediyesinin mücavir alanları içerisinde bulunur. İlk 2 dönem belediye başkanlığını Metin Burma yapmıştır. 2004-2009 yılları arasında Adem Bektaş başkanlığını yapmıştır. 29 Mart 2009 seçimlerinde ise Metin Burma tekrar başkan seçilmiştir.

Belde sınırları içerisinde 2009 yılı itibarıyla 8 banka şubesi ve muhtelif kamu kurumları bulunmaktadır.

Geçmişte Samsun'un yazlık ve sayfiye yeri olan belde artık kışın da yaşanabilecek bir bölge haline gelerek, merkez ilçeye bağlı belde olmuştur. Atakum ilçesinin diğer ilçelere göre farkı; yaz turizminin çok gelişmiş olması, plajlarının ve sahillerinin Akdeniz'i aratmayacak derecede olmasıdır. Yeni yasa ile Atakum ilçe statüsüne geçmiş olup, çevre belediyeler ve beldeler ile yerel yönetim yapılanmasına gidilmiştir. Atakent, Kurupelit, İncesu, Altinkum, Çatalçam ve Taflan; Atakum belediyesine bağlanmıştır.

TASL

Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerlemeye konu gayrimenkul; İncesu Mahallesi, Sıncak Mahallesi, No: 100 adreslidir. Taşınmaz Samsun Ordu Karayolun yaklaşık 5 km mesafede İncesu Mahallesi merkezine yakın konumlanmıştır. Taşınmaz şehir merkezine nispeten uzak konumlu yapılaşmanın düşük olduğu bir bölgede konumlu olup bölgede bir çok imar yolunun açılmadığı gözlemlenmiştir. Yapılaşmanın düşük olduğu bir bölgede konumlu olup ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır.

8. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu gayrimenkul 14327 ada, 5.556,78 m² yüzölçümlü 4 numaralı parsel olup "Arsa" vasıfındadır. Konu parsel hafif eğimli bir topografik yapıya sahip amorf şekildedir. Parselin doğusu Sıncak Caddesine ve park alanına, güneyi komşu parsellere, kuzey ve batı cepheleri orman alanına sınırdır.

Konu parsel üzerinde betonarme tarzında inşa edilmiş mimari projesine göre bodrum + zemin + 1 normal kat olmak üzere 3 katlı yapı bulunmaktadır. Mimari projesine göre yapının bodrum katı 409 m² yemekhane, mutfak, bay, bayan wc ler, zemin katı 1402 m² fabrika alanı, müdür odaları, danışma ve güvenlik odası, sistem odası, bay bayan wc ler, 1.normal katı 962 m² fuaye alanı, müşteri hizmetler, çalışma alanları, yönetici odası, dinlenme odası bölümlerinde oluşmakta olup toplam 2773 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca taşınmazın 1.normal katında yaklaşık 300 m² teras alanı bulunmaktadır olup teras alanı beüt alanı dahil edilmemiştir.

Yapının dış cephesi boyalı, giriş kapıları, pencereleri ve camikanları alüminyum doğramadır. Bodrum ve zemin katın zeminleri şap beton, duvarları saten boyalıdır. 1.katın zeminlerin bir kısmı seramik kaplı, bir kısmı laminant parke, bir kısmı şap beton kaplı olup duvarları saten boyalıdır. Wc hacimlerinin zeminleri ve duvarları tavana kadar seramik kaplıdır. Taşınmazın iç hacimlerinde elektrik ve su armatürlerinin bir kısmı monte edilmiş ve montajın devam ettiği gözlemlenmiştir. Ayrıca zemin kaplamalarının montajının devam etmesi ve eksik imalatların montajının devam etmesi, çok düşük bir inşa seviyesine sahip olması nedeni ile sitüasyon tablosu hazırlanmamıştır. Ancak taşınmazın çevre düzenlemesinin tamamlanmamış ve iç hacimlerinde montajları devam etmesi değerlemede dikkate alınmıştır.

Bina Nitelik	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Fabrika	2.773	2.773
TOPLAM	2.773	2.773

8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir Pazar katılıncısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerleme konusu gayrimenkulün en verimli ve en iyi kullanımı mimari projesi, ruhsatı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Fabrika-Sanayi" amaçlı kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.

9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

9.1. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar:

- Mevcut yapının ruhsatlı ve projeli olması
- İmarlı parsel olması
- Gelişimi beklenmekte olan bir bölgede yer alması
- Mevcut yapının yeni olması

Zayıf Yanlar:

- Yapılaşmanın düşük düzeyde olduğu bir bölgede yer alması
- Yapı kullanma izin belgesinin olmaması
- Şehir merkezine uzak konumlu olması
- Bölgede bir çok imar yolunun açılmamış olması

✓ Fırsatlar:

- Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı bölgenin Samsun Sinop Karayoluna yakın mesafede olması bölgenin tercih edilebilirliğini artırmaktadır.

✗ Tehditler:

- Global ve ulusal bazda yaşanması muhtemel ekonomik soğuma ve bunun yatırım sektörü üzerindeki etkisinin ekonomik büyümeyi de olumsuz etkileyebileceği düşünülmektedir.
- Döviz kurundaki dalgalanmalar

10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

10.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir:

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

Bu üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

10.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- 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, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

10.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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:

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Taşınmazın değer tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemi: Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa/tarla emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemi: Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer imar şartlarına sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari kâme maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemi: Taşınmazların değerlemesinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülk daha değerli veya daha az değerli olabilecek, mülkün zemin altının veya yapının saklı, aşikâr olmayan şartları içermemesi varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullama izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdir mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmaz için verilen değerler, taşınmazın yasal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır.

10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

SATILIK ARSA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL/Ay)	Birim Fiyat (TL/Ay/ m ²)
1	Emlak Ofisi: 0532 779 4004 Değerleme konusu taşınmaza göre karayoluna daha yakın konumlu 1.555 m ² alana sahip 3 kat konut+ticari imarlı mevcut durumda boş arsa pazarlıklı olarak 2.100.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konum olarak avantajlıdır.	1.555	2.100.000	1.350
2	Emlak Ofisi: 0544 476 0855 Değerleme konusu taşınmaza göre karayoluna daha yakın konumlu 2.685 m ² alana sahip emsal: 1,25 konut+ticari imarlı mevcut durumda boş arsa pazarlıklı olarak 4.400.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konum olarak avantajlıdır.	2.685	4.400.000	1.639
3	Emlak Ofisi: 0530 273 4047 Değerleme konusu taşınmaza göre karayoluna daha uzak konumlu 1.450 m ² alana sahip 2 kat konut imarlı mevcut durumda boş arsa pazarlıklı olarak 1.800.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın alanı küçük olmasına rağmen konum olarak dezavantajlıdır.	1.450	1.800.000	1.241
4	Sahibinden: 0532 431 3275 Değerleme konusu taşınmaza göre karayoluna daha uzak konumlu 3.211 m ² alana sahip 3 kat konut imarlı mevcut durumda boş arsa pazarlıklı olarak 4.000.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlıdır.	3.211	4.000.000	1.246
5	Emlak Ofisi: 0535 863 5243 Değerleme konusu taşınmaza göre karayoluna daha uzak konumlu 636 m ² alana sahip 2 kat konut imarlı mevcut durumda boş arsa pazarlıklı olarak 730.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın alanı küçük olmasına rağmen konum olarak dezavantajlıdır.	636	730.000	1.148

Emsallerin Yorumlanması: Belirtilen emsaller taşınmaz aynı bölgede yer almaktadır. Halihazırda satışta olan arsalar farklı konumlarda olup, şerefiye farklılıkları mevcuttur. Bölgede yapılan araştırmalarda konu gayrimenkulle aynı lejanta sahip (sanayi) satılık veya yakın zamanda satılmış arsa emsali bulunamamıştır. Bu nedenle bölgede yer alan ticari+konut, konut emsalleri bulunarak konu taşınmaza göre +/- yönleri dikkate alınmış ve şerefiyelendirme yapılarak konu taşınmazın m² birim değerinin 1.225 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Uyumlulaştırma Tablosu (Arsalar)										
Karşılaştırma Kriterleri		Karşılaştırılabilir Emsaller								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Satış B. Fiyatı (TL)	1.350,00	1.639,00	1.241,00	1.246,00	1.148,00				
2	Pazarlık Payı	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%				
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%				
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%				
5	İmar Durumu Koşulları	5,00%	10,00%	5,00%	-10,00%	-10,00%				
6	Fiyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%				
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%				
8	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%				
9	Diğer	5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%				
Uyumlulaştırılmış Değer		1.147,50	1.393,15	1.316,50	1.306,30	1.146,00				
Ortalama Değer										1.222,77

Buna göre arsa değeri aşağıdaki gibidir:

ARSA DEĞERİ (14327 Ada 4 Parsel)		
Arsa Alanı (m ²)	Arsa Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
5.556,78	1.222,77	6.794.663,88

YAKLAŞIK TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)

6.795.000,00

*Bölgede benzer şekilde satılık fabrika emsali bulunamadığından taşınmazın kapalı alanı üzerinden Pazar yaklaşımı yöntemine göre değer takdirı yapılmamıştır.

10.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Maliyet Analizi Yöntemine göre taşınmazın toplam değeri, tespit edilen arsa değeri ile arsa üzerindeki yatırımların yapısal değerlerinin toplanması ile hesaplanmıştır.

Arsa üzerindeki yatırımların yapısal değerleri yapı cinslerine göre amortize edilmiş kan havi birim değerlere göre hesaplanmıştır. Yapıların yapı sınıfı ve inşaat nitelikleri mevcut hallerine göre alınarak belirtilmiş olup, "Amortize Edilmiş Kan Havi Birim Değeri" mahallindeki yapının durum ve kalitesine göre piyasa rayıçları araştırılarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının "2022 Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" listesinde yayınlanan birim maliyet esas alınmış ancak sonrasında yıl içerisindeki enflasyon artışı vb. gibi ekonomik dalgalanmalar dikkate alınarak birim bedeli günümüz koşullarına uyarlamak amacı ile artırılmıştır.

Ayrıca konu parsel üzerinde yer alan yapıya ait ruhsat belgesinde yapı sınıfı 3/A olarak hazırlanmış olmasına rağmen, inşaat kalitesi mevcut kullanımı dikkate alınarak değerlendirme 3/B yapı sınıfı üzerinden değerlendirilmiştir. Yapı yeni yapımlı olduğundan yıpranma payı düşülmemiştir.

YAPISAL DEĞER				
Yapı Cinsi	Yapı Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Yapı Değeri (TL)
Fabrika	2.773	6.000	-	16.638.000,00
TOPLAM	34.525,00			16.638.000,00

ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE HARİCİ KISIMLAR			
Nitelik	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Değer (TL)
Çevre Çiti	331,8	90	29.862,00
TOPLAM	331,80		29.862,00

*Konu taşınmazın işbu rapor tarihinde çevre düzenlemesi yapılmamış yalnızca parsel sınırlarında tel çit çevrili olduğu görülmüştür. Bu nedenle çevre düzenlemesi bileşenine yalnızca bu maliyet kalemi eklenmiştir.

10.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Direkt kapitalizasyon yöntemi; gelir yaklaşımına göre değerlemenin bir alt türü olup, gelir getiren mülklerin bir yıllık gelir beklentisinin piyasadan türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşması prosedürüdür. Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir. Geliri belirleyebilmek için gayrimenkulün kullanım türü ve türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir.

Söz konusu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

11.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir," denilmektedir.

Raporun 10. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre;

- Değerlemede emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.
- İlgili Tapu, Kadastro Müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Söz konusu gayrimenkule ilişkin "Mimari Proje" ve "Yeni Yapı Ruhsatı" mevcut olup henüz "Yapı Kullanma İzin Belgesi"ne sahip değildir. Bu nedenle cins tashihi işlemi de yapılmamıştır.
- Konu taşınmaz tapu kayıtlarında aynı malik adı ile Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi (338078/555678) Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi (217600/555678) hisselli durumda olup değerlendirme tam hisse üzerinden yapılmıştır.
- Taşınmazın iç hacimlerinde elektrik ve su armatürlerinin bir kısmı monte edilmiş ve montajın devam ettiği gözlemlenmiştir. Ayrıca zemin kaplamalarının montajının devam etmesi ve eksik imalatların montajının devam etmesi, çok düşük bir inşaat seviyesine sahip olması nedeni ile siteasyon tablosu hazırlanmamıştır. Ancak taşınmazın çevre düzenlemesinin tamamlanmaması ve iç hacimlerinde montajın devam etmesi değerlendirme dikkate alınmıştır.

11.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, asgarî bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

12. SONUÇ

İş bu Rapor; Selekt Bilgisayar İletişim Ürünleri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi yetkililerinin talebi üzerine tapuda; Samsun İli, Atakum İlçesi, İncesu Mahallesi, 14327 Ada 4 Parselde kain "Arsa" nitelikli taşınmazın **27.06.2022** tarihi itibarıyla Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar ve raporun 5.1.2. maddesinde belirtilen takyidatlar dikkate alınmaksızın taşınmazlar için takdir edilen yasal ve mevcut değerleri aşağıdaki tablodaki gibidir;

TOPLAM YASAL DEĞER	(TL)
Arsa Değeri	6.795.000,00
Yapı Değeri	16.638.000,00
Çevre Düzenlemesi ve Harici Kısımlar	29.862,00
TOPLAM DEĞER	23.462.862,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER	23.465.000,00

Toplam değeri KDV Hariç 23.465.000,00 TL

Yazıyla: Yirmi Üç Milyon Dört Yüz Altmış Beş Bin Türk Lirası

Toplam değeri KDV Dahil 27.688.700,00.-TL

Yazıyla: Yirmi Yedi Milyon Altı Yüz Seksen Sekiz Bin Yedi Yüz Türk Lirası olarak hesaplanmıştır.

KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.

30.06.2022

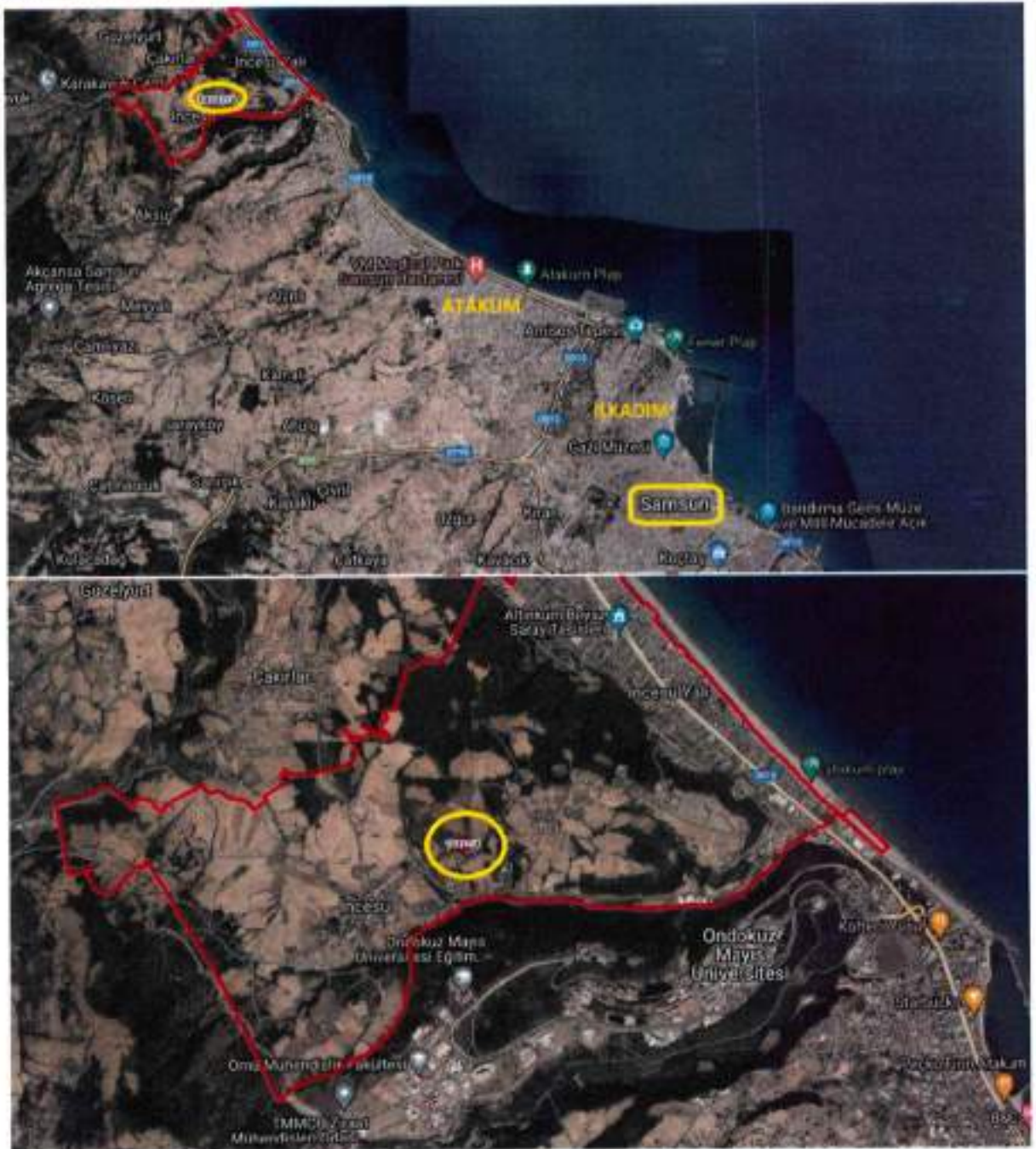
Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Hazırlayan	Kontrol - Onay
Mehmet ÖMER KATIRCI	Mustafa Volkan CANTEKİNLER
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No: 404355	SPK No: 403847

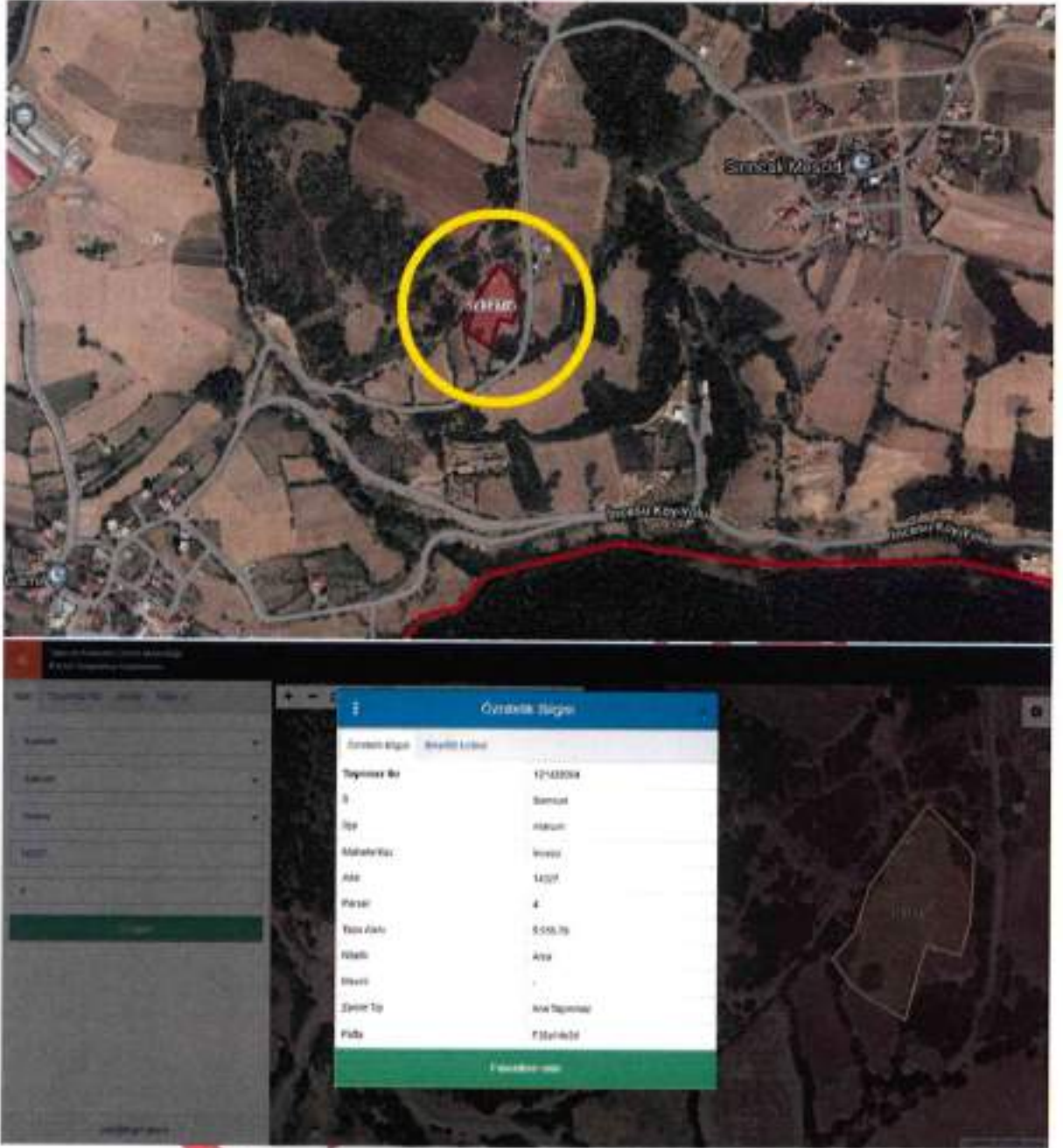
Ekleri:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Proje Fotoğrafları
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri

13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ





13.2. FOTOĞRAFLAR



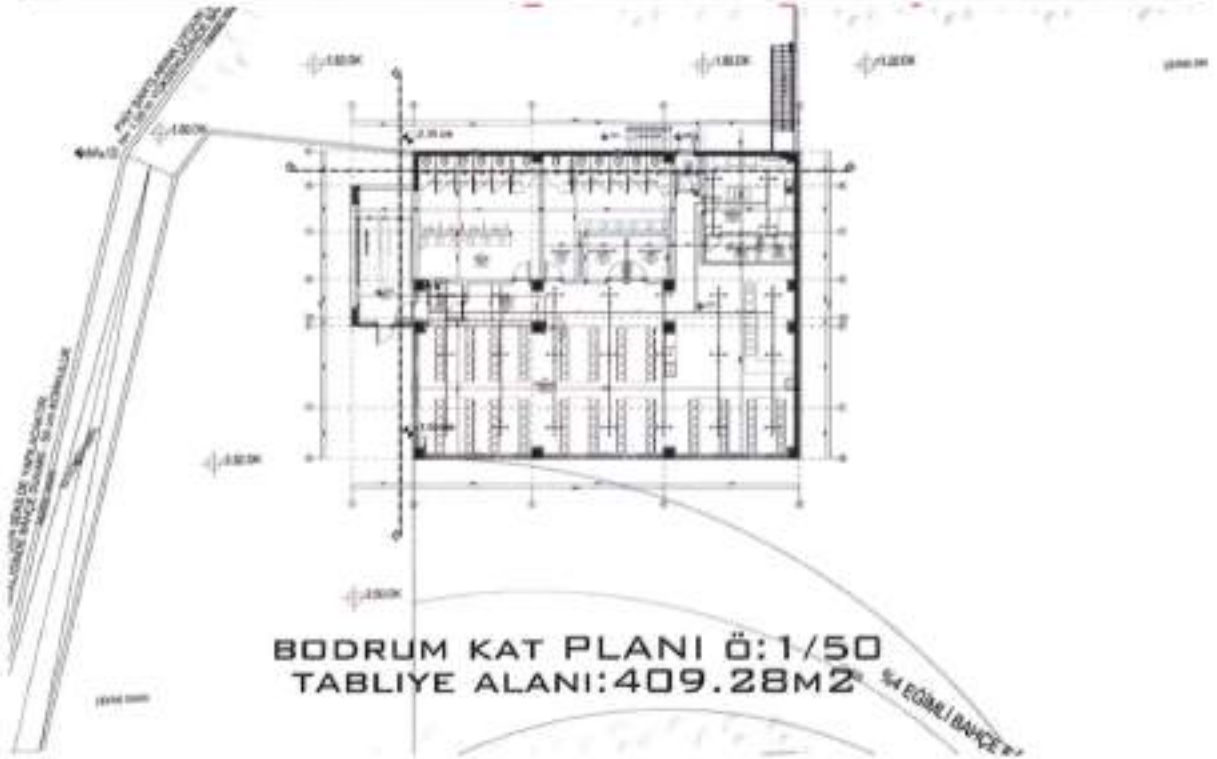
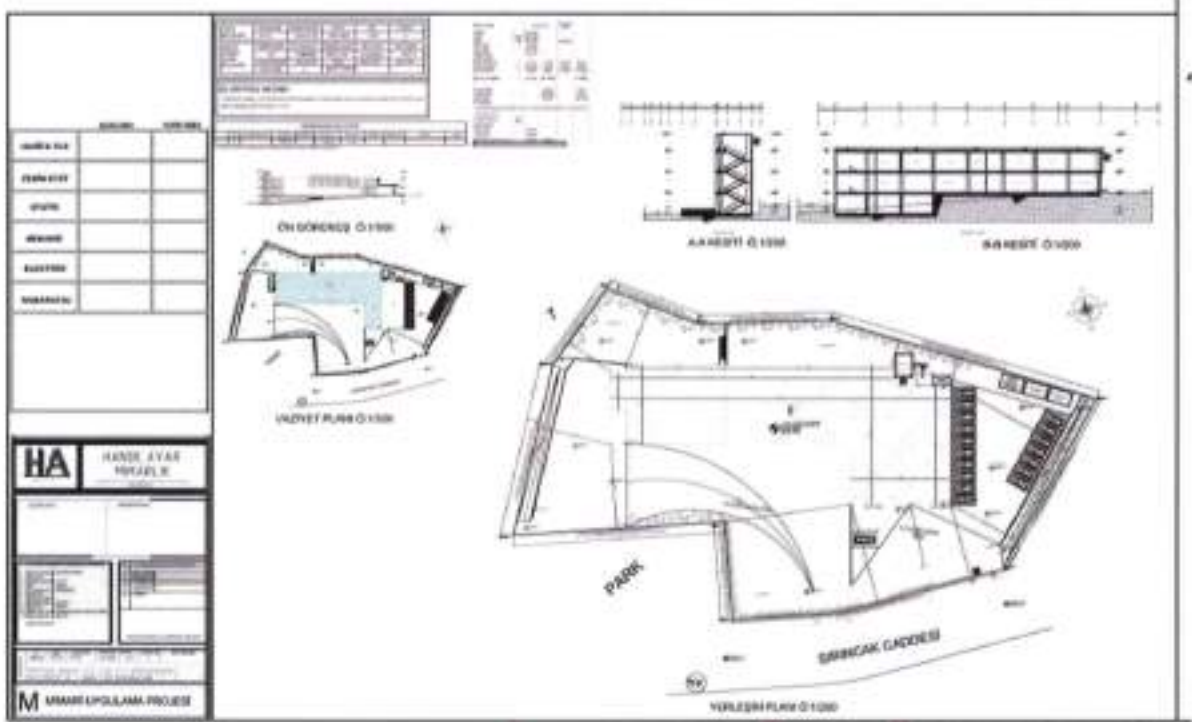


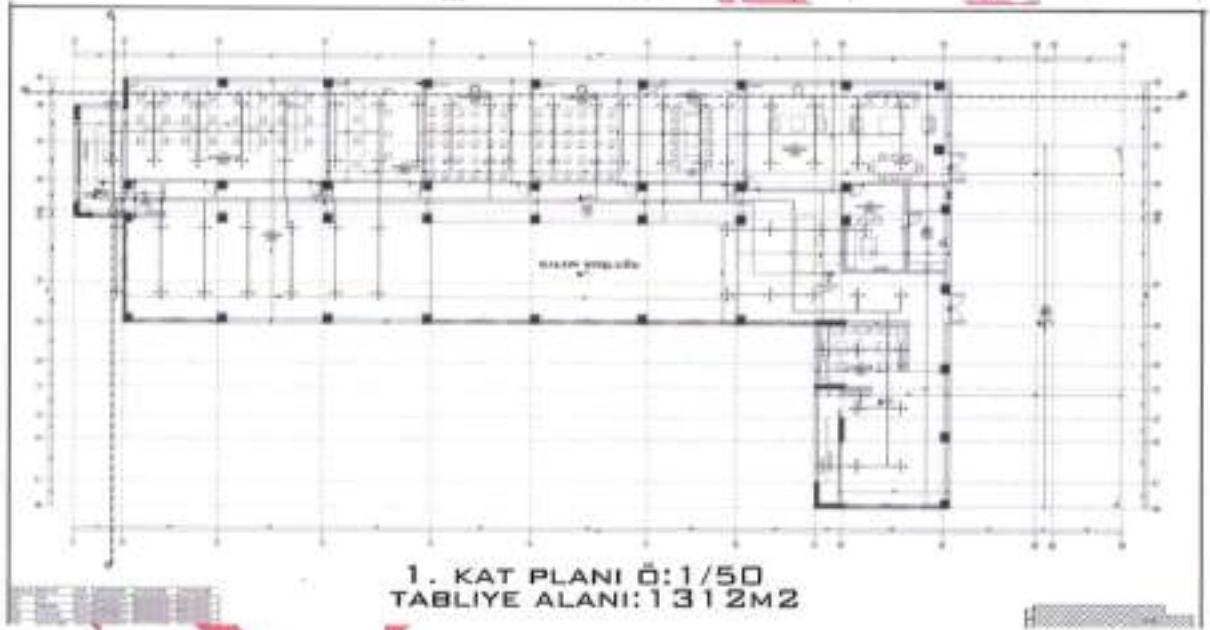
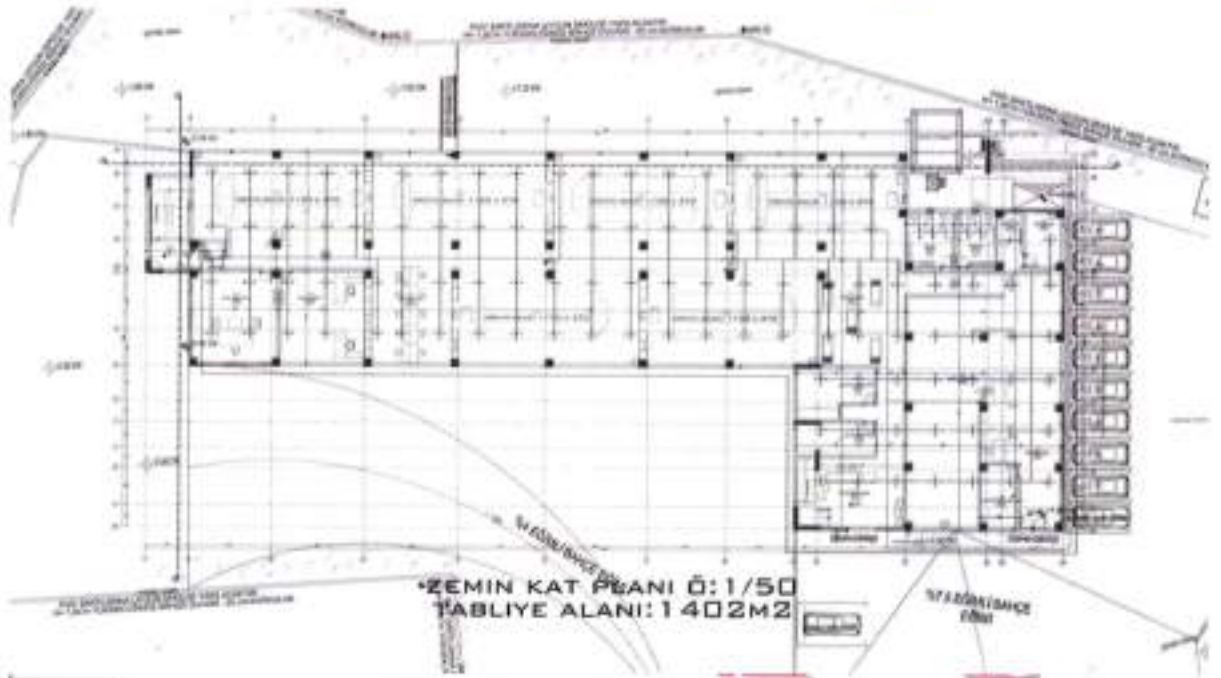


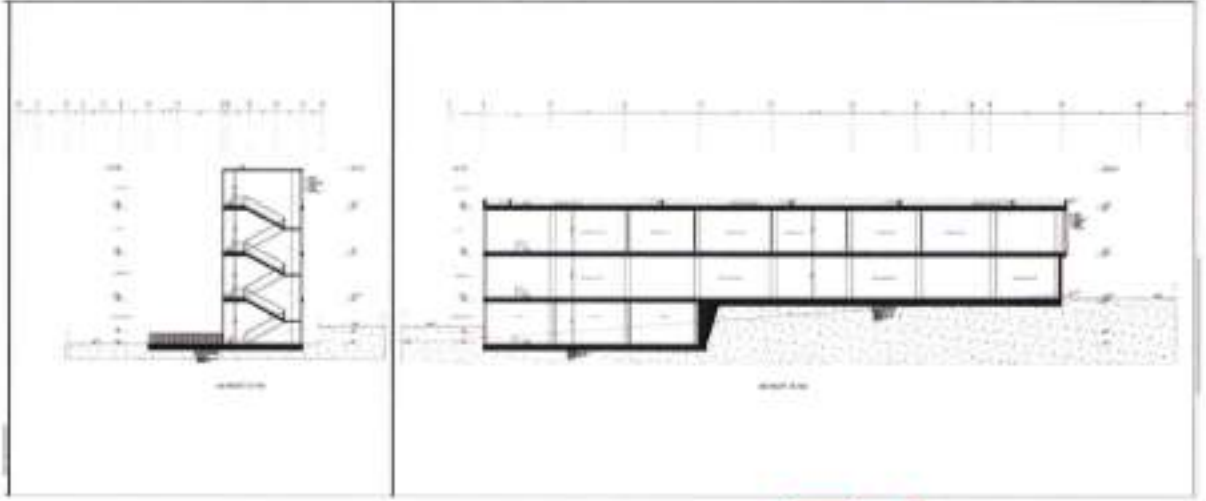


TASLAK

13.3. PROJE FOTOĞRAFLARI







TASLAK

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

13.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-6-2022-18.06



Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - \$Bİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AraTasınmaz	Ada/Parsel:	14327/4
Taşınmaz Kimlik No:	121429064	AT Yüzölçümü(m2):	5556,78
İl/ilçe:	SAMSUN/ATAKUM	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Konum Adı:	Atakum	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İNCEBU Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkezi:	-	Blok/Kat/Giriş/ÖNÖ:	
Ölçü/Sayfa No:	74/8773	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

\$Bİ/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Atakum - 13-05-2022 11:50 - 17830	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Atakum - 13-05-2022 11:50 - 17830	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Belği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
662342514	(SN8293185) SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	338078/55 5678	3380.78	5556.78	İmar (TSM) 23-05-2022 18846	-
662342515	(SN8326855) SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	217600/55 5678	2176.00	5556.78	İmar (TSM) 23-05-2022 18846	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) t8hQ7eqcmT kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

13.5. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ



ATAKUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		T.C. İMAR DURUM BELGESİ	
YILI	2022	SAYI	275
İMAR PLANI PAFTA NO	F36a-14b-3d	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	12.05.2017
İMAR UYG. ONAY TARİHİ			

NOTLAR :

- İM - Atakum Belediye Meclisi'nin 05.12.2018 Tarihli 2018 sayılı karar ve 06.01.2019 tarihli 275 sayılı kararı ile.
- 12.05.2017 Tarihli 275 sayılı karar ile.
- 12.05.2017 Tarihli 275 sayılı karar ile.
- Bu belge, imar durumunu göstermek için hazırlanmıştır. Harita mühendisi tarafından hazırlanmış olup, haritanın doğruluğu garanti edilemez. Harita mühendisinin sorumluluğundadır.
- Harita mühendisi, haritayı hazırlarken gerekli ölçümleri yapmış ve haritanın doğru olduğunu teyid etmiştir.
- Harita mühendisi, haritayı hazırlarken gerekli ölçümleri yapmış ve haritanın doğru olduğunu teyid etmiştir.
- Harita mühendisi, haritayı hazırlarken gerekli ölçümleri yapmış ve haritanın doğru olduğunu teyid etmiştir.

(D.A.2.1) Önemli stratejik olarak nitelendirilmiş alanlar.

-Atakum İlçesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notları hükümlerine geçmiştir.

MAHALLE		KAOSTRO			Alanı	Sanayi Alanı
Tapu	İNCESU	Pafta	Ada	Parsel		
Mahalle	İncosu	F36a-14b-3d	14327	4	5558.78 m ²	Otopark Grupları

İNŞAAT DURUMU	
Inşaat Tarzı	AYRIK NİZAM
Inşaat Cephesi (Azami)	İmar Yönetmeliğine Göre
Inşaat Derinliği (Azami)	İmar Yönetmeliğine Göre
Kat Adedi (Bodrum Hariç)	İmar Yönetmeliğine Göre
Saçak Sınıryeti	İmar Yönetmeliğine Göre
Ön bahçe mesafesi	5.00 m
Arka bahçe mesafesi	5.00 m (İmar Yönetmeliğine Göre)
Yan bahçe mesafesi	İmar Yönetmeliğine Göre
TAKS	0.60
KAKS_Ensal	1.00
Araç Maali	Selekt Bilg İlet Ürün İnş.San. ve Tic.Ltd.Şti.

Tanzim Eden		Kontrol Eden	
Burhan BÜYÜKTANIR	Hrt Tekni.	Emre HİÇSONMEZ	Harita Mühendisi

Onaylayan:

(27.05.2022)

İmar ve Şehircilik Müdür V.



13.6. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ

T.C. SAMSUN 2. NOTERLİĞİ
Kale Mah. Başkent Cad. Etiler İş Merkezi
Kat: 37 - 42 E.1 - Beşiktaş/SAMSUN
Tel : (0362) 431 23 45 (Pbx)
Fax : (0362) 431 23 47

SAMSUN 2. NOTERLİĞİ
SPL
Sermaye Piyasası
Kurumları ve Yatırım Kurumları

21 Haziran 2016

17147

Tarih : 03.04.2015

No : 404353

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mehmet Ömer KATIRCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR (V)

30 örneğin, 10'unu edinen oranın cıvı
aldığına bir örneğin 10'unu edinen 10'un
aldığına 10'unu edinen 10'unu edinen 10'un
aldığına 10'unu edinen 10'unu edinen 10'un

SAMSUN 2. NOTERİ
İBRAHİM YAKAR VERİLİ
Kاتبه فليزا ي. ف. ف.



Tarih : 03.03.2015

No : 403847

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Volkan CANTEKİNLER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



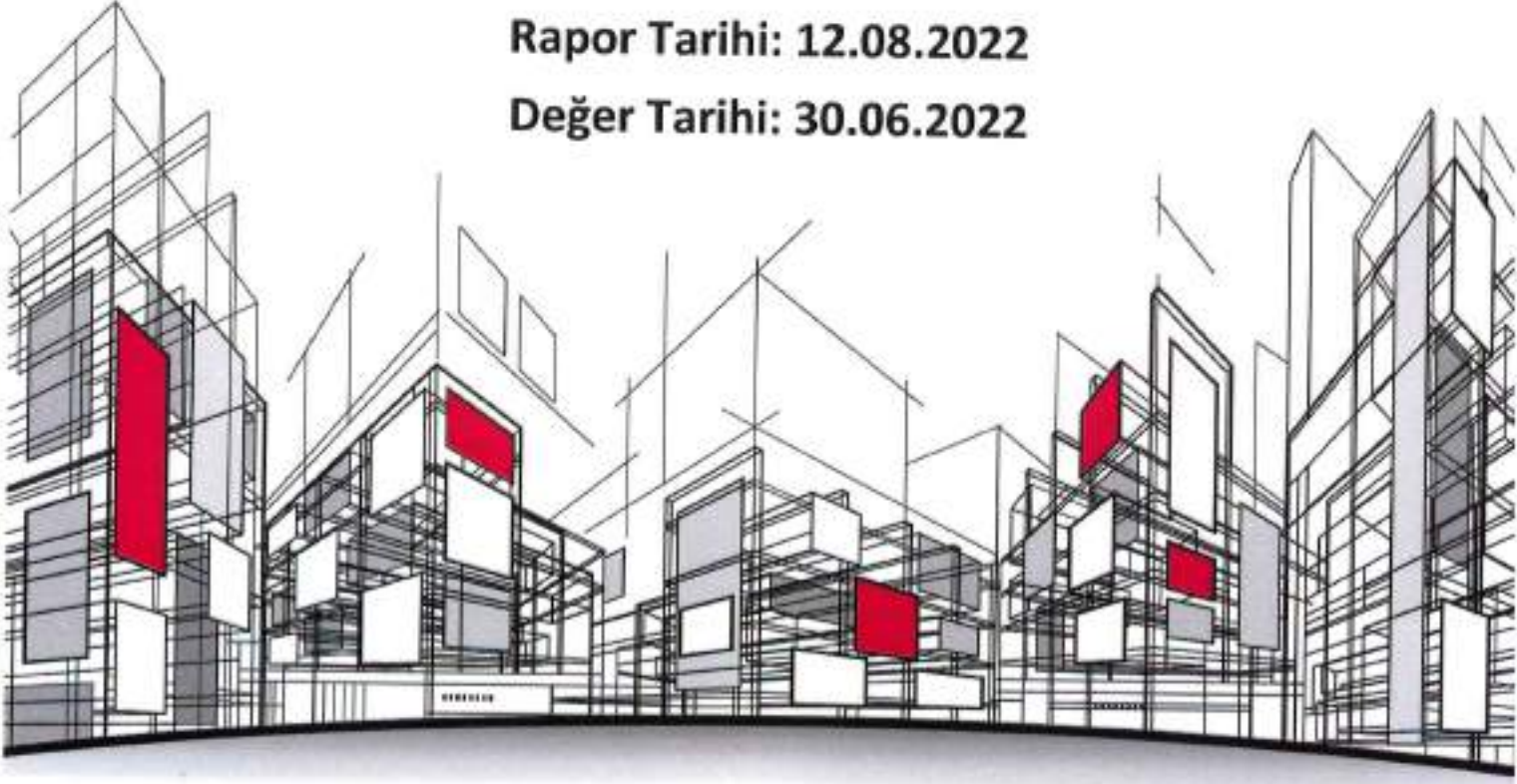
MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜN İNŞ.
SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.

2022-ÖZEL-564

Rapor Tarihi: 12.08.2022

Değer Tarihi: 30.06.2022



aden[®]

Süleyman
Bugra GÖZ

Bu belge
Kısmi numara
Süleyman Bugra
GÖZ tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 05/09/2022
16:09

Mesut
KAYA

Bu belge
Kısmi numara
Mesut KAYA
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 05/09/2022
16:04

Erhan
SARAC

Bu belge
Kısmi numara
Erhan SARAC
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 05/09/2022
16:12

REEDER TEKNOLOJİ
SAN. ve TİC. A.Ş.
İncesu Mah. Sırmacı Cad. No:100/1
Ataköy / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274524
Mersis No: 0734240524500003

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. Türkiye Ekonomisi	- 9 -
4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ	- 11 -
4.1. MAKİNE VE EKİPMANLARIN KAYITLI OLDUĞU TAPU BİLGİLERİ VE KONUMU	- 11 -
4.2. MAKİNE VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 11 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 14 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 14 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 14 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 14 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 15 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 15 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 15 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 15 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 15 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	- 18 -
6.1. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 18 -
6.2. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 18 -
6.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 19 -
6.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 20 -
6.5. GÜÇLÜ YÖNLER VE ZAYIF YÖNLER	- 20 -
7. SONUÇ	- 22 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 22 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 22 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 22 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 22 -
8. RAPOR EKLERİ	- 24 -
8.1. DEĞERLEME KONUSU VARLIK LİSTESİ	- 24 -
8.2. FOTOĞRAFLAR	- 25 -
8.3. KAPASİTE RAPORU	- 28 -
8.4. 10610 SAYILI TÜRKİYE TİCARET SİCİLİ GAZETESİ	- 39 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 40 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 41 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 42 -
8.8. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 43 -
8.9. LİSANS BELGELERİ	- 44 -
8.10. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 47 -

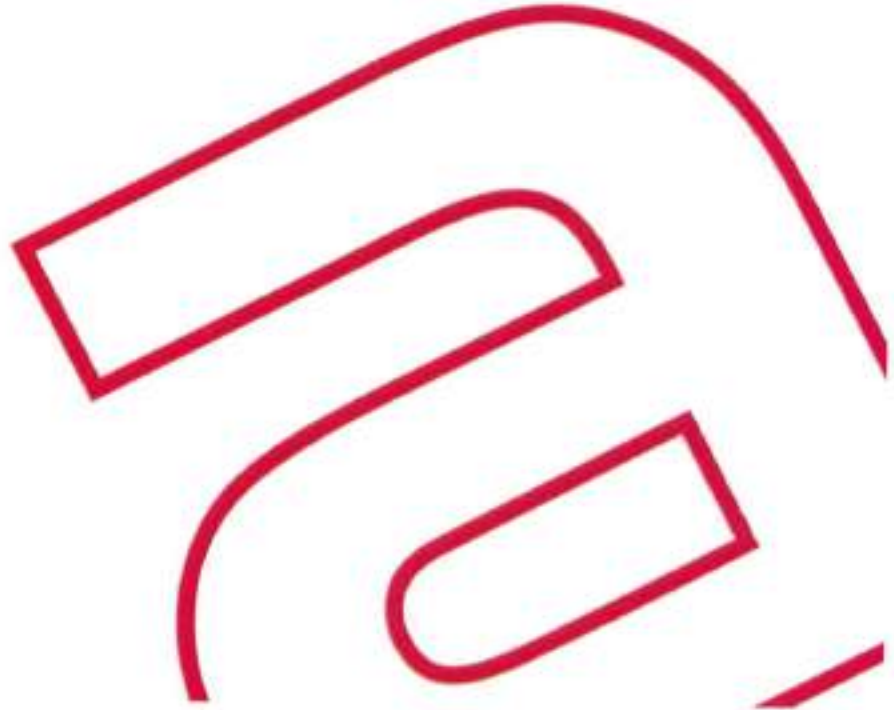
UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, varlıkları/bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Rapor RICS tarafından "Redbook" ta belirtilen Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Uzmanı Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar" da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.

1. BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 21/06/2022 - 2022/A182
Değer Tarihi	: 30.06.2022
Rapor Tarihi	: 12.08.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-564
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrası ve TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standartlarına uygun olarak "Selekt Bilgisayar İletişim Ürün İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.", "Reeder Bilgişim San. ve Tic. A.Ş." ve "Reeder Gayrimenkul ve İnş. San. Tic. A.Ş." bünyesinde yer varlıkların, bağımsız denetim çalışmaları ve UFRS kapsamında 30.06.2022 tarihli Pazar Değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Değerleme konusu makine ve ekipmanlar, Samsun İli, Tekkeköy İlçesi, Organize Sanayi Bulvarı, No:28 43 ada, 7 parsel üzerinde konumlu "Elektronik Cihaz Üretim Tesisi"nde yer alan makine ekipman ve taşıt araçların, 30.06.2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; "Maliyet Yaklaşımı" ve "Pazar Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu tesise ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 154.061.000 Yüzellidörtmilyonaltmışbirbin-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 180.635.400 Yüzseksenmilyonaltıyüzotuzbeşbindört-yüz-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (EUR) ¹ KDV Hariç	: 8.869.330 EUR Sekizmilyonsekizyüzaltmışdokuzbinüçyüzotuz-Euro
Takdir Edilen Pazar Değeri (EUR) KDV Dahil	: 10.399.215 EUR Onmilyonüçyüzdoksansokuzbinikiyüzonbeş-Euro
Müşteri Unvanı	: Selekt Bilgisayar İletişim Ürün İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.
Müşteri Adresi	: Kerimbey Mah. Organize Sanayi Blv. No:28 Tekkeköy/Samsun
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Police No: 6034D0000002386 Police Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan: Değerleme Uzmanı S. Buğra GÖZ 915533 (İmzası Dijital Rozeti) Kontrol Eden: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA 404902 (İmzası Dijital Rozeti) Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Erhan SARAÇ 402184 (İmzası Dijital Rozeti)

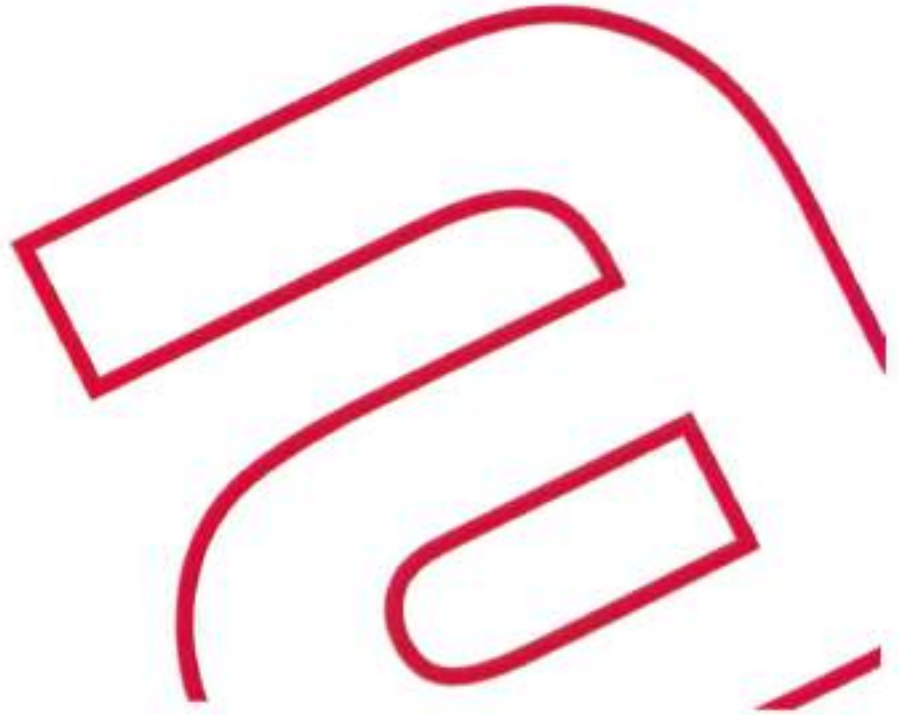
KDV Uygulanması ile İlgili Karar: "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına İstisnadan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlgilin Karar" doğrultusunda "Binek Araçlar" için KDV oranı %1, "Ticari Araçlar" ve diğer varlıklar için KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkların korunmak amacıyla C/IS.105 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Cihazı tarafından belgelenmiştir.

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 30.06.2022 tarihli EUR alış kuru 17,3701 TL, USD alış kuru 16,6614 TL olarak kabul edilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortamı varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Varlıkların değerlendirilmesi, saha çalışmasıyla birlikte varlıkların mevcut durumları göz önünde bulundurularak tamamlanmıştır. Varlıkların çalışma durumunda olup/olmadıkları ile bilgiye ayrıca rapor içerisinde yer verilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Rayiç değer tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışma durumundaki değeri ihtiva etmekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca tesiste çalışma durumu değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlarda, tasfiye ve ayrı ayrı satış durumunda değer ihtiva etmeyebilecektir.
- Değerleme konusu ekipmanların acil satış durumunda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır.
- Belli ekonomik ömre sahip makine parkının değerinin zamanla azalacağı unutulmamalıdır.
- Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.
- Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Selekt Bilgisayar İletişim Ürün İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti." firması yetkililerinde olacaktır.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

3. BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Türkiye Ekonomisi²

GSYH 2022 yılının ilk çeyreğinde yüzde 7,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Birinci çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,9, sanayi sektörü yüzde 7,4 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 9,8 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın birinci çeyreğinde yüzde 1,2 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,1 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 19,4 ve yüzde 0,9 oranlarında azalmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı birinci çeyreğinde yüzde 9,8 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 10,5 oranında artmıştır.

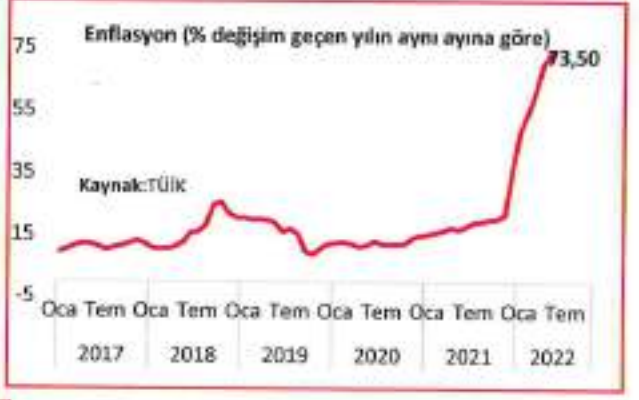
Haziran ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 78,62 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 4,95 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 78,62 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 138,31 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2022 yılı Mayıs ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 23,41 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 18,68 ile Ulaştırma grubu, yüzde 11,19 ile Konut grubu olmuştur. İmalat fiyatları Mayıs ayında yüzde 6,33 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 120,47 olarak gerçekleşmiştir.



%94,5, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,1, madencilik ve taş ocaklığı sektörünün payı %1,8 olmuştur.

Mayıs ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 492 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 273 milyon dolar ile ABD, 978 milyon dolar ile Irak, 953 milyon dolar ile İtalya, 911 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %29,5'ini oluşturmuştur.

İthalatta Rusya Federasyonu ilk sırayı almıştır. Mayıs ayında Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 4 milyar 487 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 234 milyon dolar ile Çin, 1 milyar 980 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 529 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 305 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %42,4'ünü oluşturmuştur.

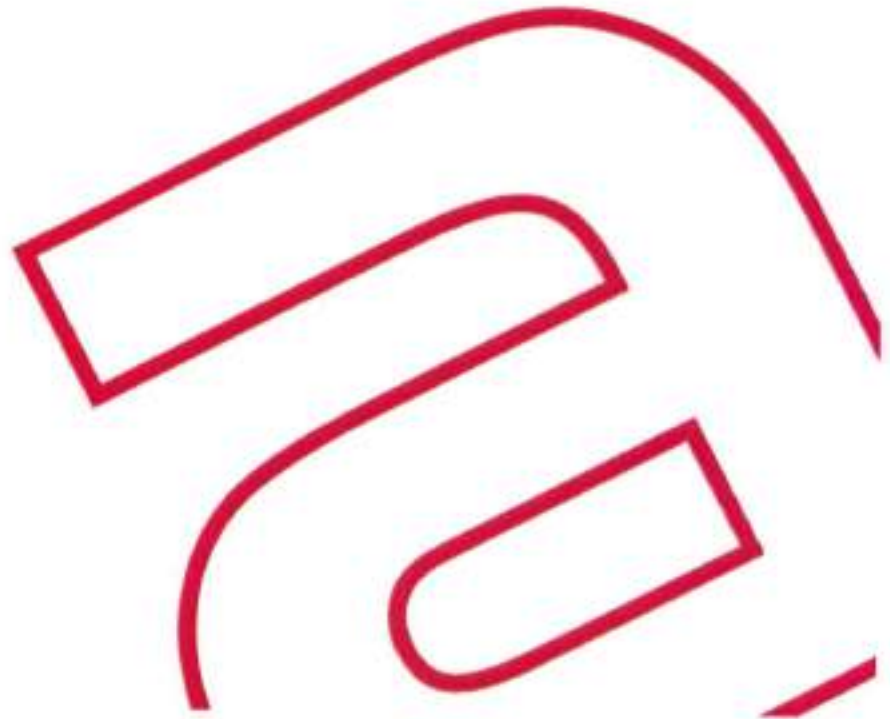


Mayıs ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 155,2 artarak 4 milyar 156 milyon dolardan, 10 milyar 605 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Mayıs ayında yüzde 79,8 iken, 2022 Mayıs ayında yüzde 64,2'ye gerilemiştir. Ocak-Mayıs döneminde dış ticaret açığı yüzde 136,0 artarak 18 milyar 310 milyon dolardan, 43 milyar 206 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ocak-Mayıs döneminde yüzde 82,3 iken, 2022 yılının aynı döneminde yüzde 70,3'e gerilemiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2022 Mayıs ayında imalat sanayinin payı

² TÜİK TİM

4. BÖLÜM

VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ



4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

Selekt Bilgisayar İletişim Ürün İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. firması ilk olarak 2009 yılında E-Kitap okuyucu ile akıllı elektronik cihaz piyasasına giriş yapmıştır. 2010 yılında Android işletim sistemine sahip tablet üretimi ile Türkiye'nin ilk yerel markası olmuştur. Güncel olarak akıllı cep telefonu, tuşlu cep telefonu, tablet bilgisayar, akıllı saat, temizlik robotu, ateş ölçer, PCBA anakart ve adaptör üretimi yapmaktadır. 200/2021 numaralı ve 05.10.2021 tarihli kapasite raporuna göre üretim verileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Madde Kodu	Ürün Adı (Cins Özellik Ticari ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
26.30.22.00.00	Akıllı Cep Telefonu	850.500	adet
26.30.22.00.00	Tuşlu Cep Telefonu	20.412	adet
26.20.11.00.00	Tablet Bilgisayar	408.240	adet
26.52.12.00.00	Akıllı Saat	255.150	adet
26.12.30.00.00	PCBA Anakart (Manuel Düzgi) (Firma tamamını kendi üretimlerinde kullanmaktadır)	102.060	adet
27.51.21.25.00	Temizlik Robotu	102.060	adet
26.51.51.35.00	Ateş Ölçer	170.100	adet
27.33.13.80.00	Adaptör (Firma tamamını kendi üretimlerinde kullanmaktadır)	1.326.780	adet

Saha ziyareti esnasında **258.2021.02** sabit kıymet numaralı tam otomatik anakart dizgi makinesi ve **258.2021.01** sabit kıymet numaralı tam otomatik paketleme makinesi İstanbul gümrükte paketlenmiş bir şekilde bekletilmektedir. Ek olarak **253010** sabit kıymet numaralı iyonizer hava tabancası, **253007** sabit kıymet numaralı üretim hattı, **253008** sabit kıymet numaralı batarya test cihazı, **253009** sabit kıymet numaralı baskül, **253012** sabit kıymet numaralı otomatik kızılötesi indüksiyon ve **253011** sabit kıymet numaralı dijital ısı tabancası Samsun'da paketlenmiş bir şekilde bekletilmektedir. Bu nedenle söz konusu makineler çalışır durumda tespit edilememiştir. Değerleme çalışması bu makinelerin eksiksiz ve çalışır vaziyette olduğu varsayılarak tamamlanmıştır.

4.1. Makine ve Ekipmanların Kayıtlı Olduğu Tapu Bilgileri ve Konumu

Değerleme konusu makine ve ekipmanlar Samsun İli, Tekkeköy İlçesi, Organize Sanayi Bulvarı, No:28 43 ada, 7 parsel üzerinde yer almaktadır.



4.2. Makine ve Ekipmanların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi

Konu tesiste yer alan makine-ekipmanların mülkiyetine yönelik olarak müşteriden varlıklara ilişkin sabit kıymet listesi temin edilmiştir. Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Selekt Bilgisayar İletişim Ürün İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti." firması yetkililerinde olacaktır.

Değerleme konusu firma 30.06.2022 tarihinden itibaren faaliyetlerine "Reeder Teknoloji San. ve Tic. A.Ş." firma unvanı ile devam etmektedir. Unvan değişikliğine ilişkin 10610 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi rapor ekinde yer almaktadır.

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

TARES Taşınır Rehin Sicil sorulama web sitesi üzerinden "Reeder Bilişim San. ve Tic. A.Ş." unvanı ve "0576050295900019" mersis numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu olan varlık bulunmamaktadır.

TARES Taşınır Rehin Sicili

İstatistiklerim | Merkeze | Taşınır Sicil | Diğer Hizmetler | Giriş | Çıkış

Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARES)

Rehin Varlık Kimlik No Tutar: **MERİSİ Numarası**

MERİSİ No: **0576050295900019** **Merkeze Sorgula**

"Merkeze Sorgula" ile sistemindeki Merkeze Numarası ile ilgili sorgulama yapılabilmektedir, var ise bu sistemden de TARES Taşınır Sicil Sorgulama işlemi yapılabilir. Merkeze Numarasının değiştirilmesine ilişkin Bakanlar Kararı TC Resmi Gazetesi ve/veya Vergi Bakanlığı ile de ilgili bir sorgu yapılması gerekir.

Tarihi Rehin Sicil Sorgula

Rehin Durumu: **YOK**

Tarihi Rehin Sicil Sorgulama

Varlık Kimlik	Durumu	Hizmetler	Çıkış
Kayıt Bulunmamaktadır			

1 / 1

*Bakiye sicil detaylı sorgulamaları için en yakın merkezimize gidiniz.

TARES Taşınır Rehin Sicil sorulama web sitesi üzerinden "Reeder Gayrimenkul ve İnş. San. Tic. A.Ş." unvanı ve "0734228954100001" mersis numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu olan varlık bulunmamaktadır.

TARES Taşınır Rehin Sicili

İstatistiklerim | Merkeze | Taşınır Sicil | Diğer Hizmetler | Giriş | Çıkış

Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARES)

Rehin Varlık Kimlik No Tutar: **MERİSİ Numarası**

MERİSİ No: **0734228954100001** **Merkeze Sorgula**

"Merkeze Sorgula" ile sistemindeki Merkeze Numarası ile ilgili sorgulama yapılabilmektedir, var ise bu sistemden de TARES Taşınır Sicil Sorgulama işlemi yapılabilir. Merkeze Numarasının değiştirilmesine ilişkin Bakanlar Kararı TC Resmi Gazetesi ve/veya Vergi Bakanlığı ile de ilgili bir sorgu yapılması gerekir.

Tarihi Rehin Sicil Sorgula

Rehin Durumu: **YOK**

Tarihi Rehin Sicil Sorgulama

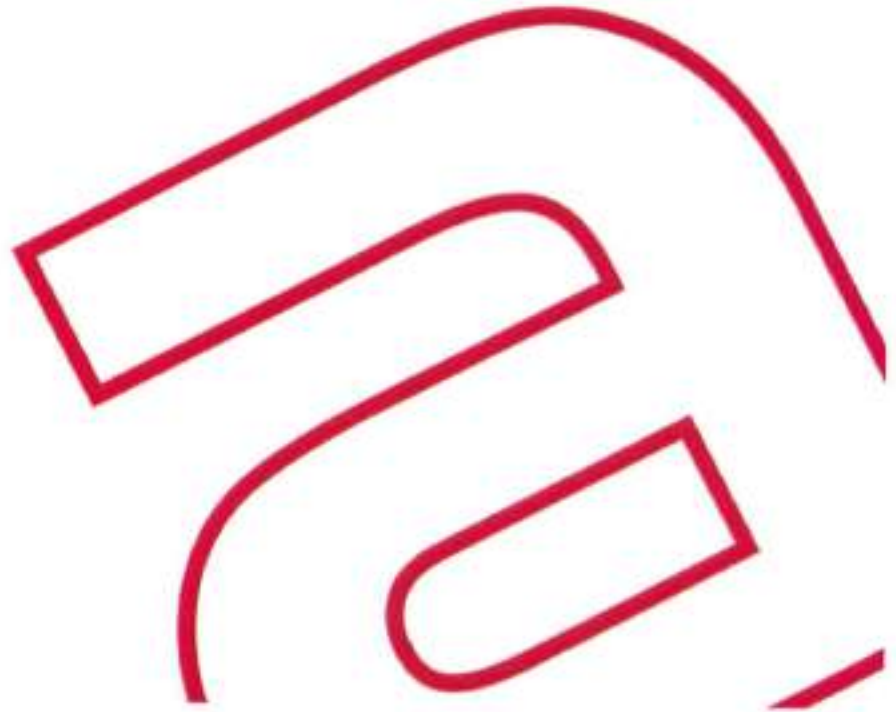
Varlık Kimlik	Durumu	Hizmetler	Çıkış
Kayıt Bulunmamaktadır			

1 / 1

*Bakiye sicil detaylı sorgulamaları için en yakın merkezimize gidiniz.

5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlayabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkilirken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eş it ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

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

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

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

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satış gerçekleştirilememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirme yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşın ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerleme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

6.1. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri veya işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

6.2. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Değerleme konusu varlıkların mikro kimliklendirmesi yapılması sonucunda elde edilen marka, model, yaş, kapasite vb. teknik özellikleri dikkate alınarak varlıkların aynısı veya benzerlerine ilişkin piyasa araştırmaları yapılmıştır. Değerleme Uzmanının sektörde yapmış olduğu araştırmalar, üretici firmalardan temin edilen bilgiler ve uzmanın geçmiş tecrübeleriyle birlikte ulaşılan veriler karşılaştırmalı olarak çeşitli mühendislik yöntemleri ile kıyaslanarak en uygun Pazar değeri takdir edilmiştir.

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Değerleme konusu varlıklara ilişkin örneklem emsal bilgileri aşağıda verilmiştir.

Varlık Tanımı	Kapasite ve Teknik Bilgiler	Marka ve Tipi	Model Yılı	Emsal Fiyatı	Emsal Açıklaması
Dizel Jeneratör	55 kVA	-	-	60.000 TL	Söz konusu fiyat makinenin iskonto dahil KDV hariç ikinci el fiyatıdır.
İstifleme Makinesi	1500 kg	BİGLİFT - SFH-15	2022 (Sıfır)	14.000 TL	Söz konusu fiyat makinenin iskonto dahil KDV hariç sıfır fiyatıdır.
Transpalet	2,5 Ton	-	2022 (Sıfır)	4500 TL	Söz konusu fiyat makinenin iskonto dahil KDV hariç sıfır fiyatıdır.
Yarı Otomatik Paketleme Makinesi	-	DINGYE	2022 (Sıfır)	17.000 USD	Söz konusu fiyat makinenin iskonto dahil KDV hariç sıfır fiyatıdır.
Otomatik Vidalama Makinesi	-	SEAMARK - ZM 5030YY	2022 (Sıfır)	28.000 USD	Söz konusu fiyat makinenin iskonto dahil KDV hariç sıfır fiyatıdır.
Otomobil	1248 cm ³ , 70 kW, Dizel	FIAT - EGEA	2022	418.000 TL	Söz konusu fiyat otomobilin iskonto dahil, KDV hariç ikinci el fiyatıdır.
Otomobil	999 cm ³ , 49 kW, Benzinli	RENAULT - CLIO	2022	339.000 TL	Söz konusu fiyat otomobilin iskonto dahil, KDV hariç ikinci el fiyatıdır.
Otomobil	1199 cm ³ , 61 kW, Benzinli	PEUGEOT - 301	2019	290.000 TL	Söz konusu fiyat otomobilin iskonto dahil, KDV hariç ikinci el fiyatıdır.

Otomobil	1199 cm ³ , 60 kW, Benzinli	CITROEN - C - ELYSEE	2018	267.000 TL	Söz konusu fiyat otomobilin iskonto dahil, KDV hariç ikinci el fiyatıdır.
Otomobil	1995 cm ³ , 243 kW, Benzinli	MASERATI - LEVANTE GT HYBRID	2021	3.900.000 TL	Söz konusu fiyat otomobilin iskonto dahil, KDV hariç ikinci el fiyatıdır.
Otomobil	1597 cm ³ , 118 kW, Dizel	MERCEDES BENZ - E200 D	2022	2.120.000 TL	Söz konusu fiyat otomobilin iskonto dahil, KDV hariç ikinci el fiyatıdır.
Otomobil	1395 cm ³ , 110 kW, Benzinli	AUDI - Q3	2016	793.000 TL	Söz konusu fiyat otomobilin iskonto dahil, KDV hariç ikinci el fiyatıdır.
Kamyonet	2755 cm ³ , 130 kW, Dizel	TOYOTA - HILUX	2016	469.000 TL	Söz konusu fiyat kamyonetin iskonto dahil, KDV hariç ikinci el fiyatıdır.
Otomobil	245 kW, Elektrikli	MERCEDES BENZ - EQS 450+	2021	4.080.000 TL	Söz konusu fiyat otomobilin iskonto dahil, KDV hariç ikinci el fiyatıdır.

Emsal Değerlendirmesi

Değerleme konusu varlıkların çoğunun (Ana Üretim Hatları) üretime özgü ve spesifik bir ürün grubuna hitap etmesi nedeniyle ülkemiz ve dünya piyasalarında değerleme konusu varlıklarla aynı veya benzer özelliklere sahip ikinci el emsallere ulaşılmamıştır.

Taşıt araçlar için yapılan araştırmalarda ülkemiz ve dünya piyasalarında ikinci el pazarının oluştuğu gözlemlenmiştir.

6.3. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri raylıç değer olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler ikame maliyet olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler Pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir.

Endeksleme, işletme tarafından katlanılan tarihsel maliyetini güncel değere çevirmek için döviz kuru, endeks ya da trend faktörü denilen bir katsayı uygulanmasıyla düzeltme işlemidir.

Amortisman, maliyet yaklaşımı kapsamında değerleme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir. Amortisman belirlenirken varlığın fiziksel ve ekonomik ömrünün birlikte dikkate alınması gerekmektedir.

Fiziksel Yıpranma: Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Teknolojik (İşlevsel) Yıpranma: Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojisinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Dışsal veya Ekonomik Yıpranma: Varlık harici ekonomik veya mahalli faktörler nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır. Bu tür bir yıpranma geçici veya kalıcı olabilir.

Fiziksel ömür, varlığın hurdaya ayrılmadan veya ekonomik olarak onarılamaz bir hale gelmeden önce rutin bakımlar dikkate alınarak, ancak tadilat ve yeniden yapım potansiyeli göz ardı edilerek, kullanılabileceği süreyi ifade etmektedir.

Ekonomik ömür, varlıktan finansal getirinin veya mevcut kullanımı dâhilinde finansal olmayan bir faydanın elde edilmesinin beklendiği süreyi ifade etmektedir.

Aşağıda yer alan değerlemeye konu varlık listesinde varlıklara ilişkin yaş, toplam ekonomik ömür, kalan ekonomik ömür ve amortisman oranları belirtilmiştir.

Amortisman Oranları Tablosu	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma Oranı	Kalan	Ekonomik Ömür
Makine 10	0,2	0,08	0,15	10
Makine 15	0,2	0,047	0,15	15
Makine 20	0,15	0,035	0,2	20
Makine 25	0,15	0,028	0,2	25

6.4. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

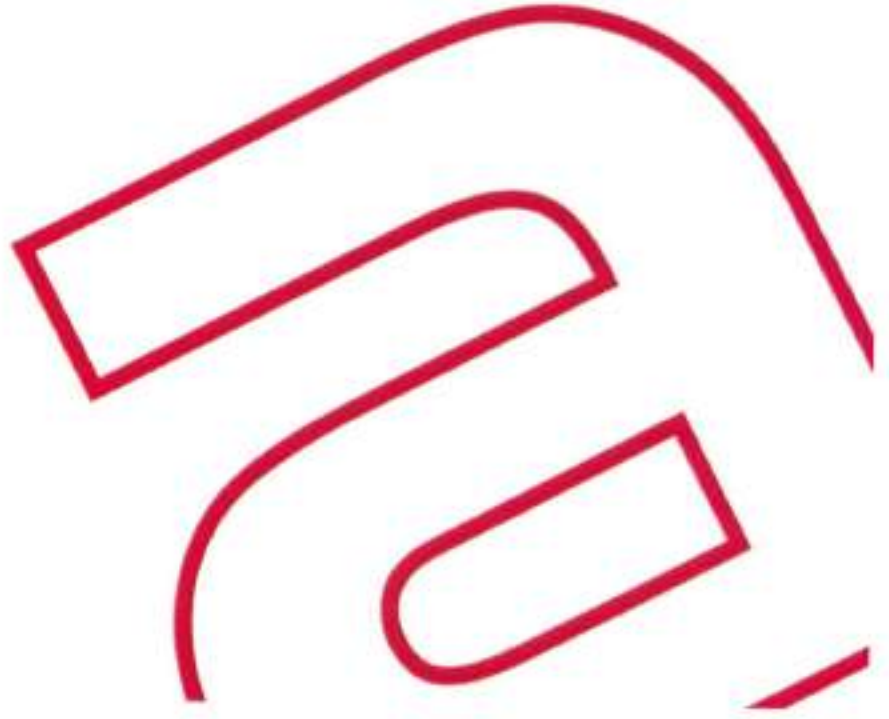
Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler. Tesisin uzun süredir çalışmaması, girdi-maliyet, nihai ürün-maliyet gibi sağlıklı verilerin bulunmaması, tesisin gelir yöntemi ile değerlemesinde şirketin yönetim stratejilerinin belirleyici rol oynaması ve en önemlisi gelir yaklaşımından oluşacak değerın taşınmaz ve taşınır varlıkların bütününe kapsayacağından ötürü makinelerin bu değerden ayrıştırılmasının mümkün olmaması sebebiyle bu yaklaşım bu tarz tesislerin makine değerlemesinde uygun değildir. Bu yöntemle elde edilecek değerın varlık bazında ayrıştırılması mümkün olamayacağı için "Gelir Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmamıştır.

6.5. Güçlü Yönler ve Zayıf Yönler

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Tesisin model yılının yeni olması. + Olası arıza durumlarına müdahale edebilecek teknik bir ekibin var olması. + Tesisin konumunun lojistik açıdan avantajlı bir bölgede yer alması. + Araç parkının periyodik bakım ve onarımlarının zamanında yapılması. + Araç parkının yaş ortalamasının düşük olması ve birçoğunun muadillerine göre daha düşük kilometreye sahip olması. + Araç parkının marka bilinirliği yüksek araçlardan oluşması.	- Akıllı cihaz piyasasında rekabet ortamının fazla olması. - Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi.

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri veya işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Selekt Bilgisayar İletişim Ürün İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti./ Makine, Hat, Ekipman ve Taşıt Araçları Pazar Değeri

Rapor Tarihi:	12.08.2022		
Değer Tarihi:	30.06.2022		
Kur Bilgisi (Alış):	30.06.2022.2022 TCMB verilerine göre 1 Euro=17,3701 TL, 1 USD=16,6614 TL'dir.		
ÖZET TABLO*		TL	EUR
Selekt Bilgisayar İletişim Ürün İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. Makine, Hat ve Ekipmanları Pazar Değeri (KDV Hariç)		132.580.000	7.632.660
Selekt Bilgisayar İletişim Ürün İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. Taşıt Araçları Pazar Değeri (KDV Hariç)		14.023.000	807.310
Reeder Bilgişim San. ve Tic. A.Ş. Taşıt Araçları Pazar Değeri (KDV Hariç)		5.338.000	307.310
Reeder Gayrimenkul ve İnş. San. Tic. A.Ş. Taşıt Araçları Pazar Değeri (KDV Hariç)		2.120.000	122.050
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)		154.061.000	8.869.330
Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)		180.635.400	10.399.215

*Değerleme konusu varlıklara ilişkin liste ekte bilgilerinize sunulmuştur.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
S. Buğra GÖZ Makine Mühendisi Lisans No: 915533	Mesut KAYA Makine Mühendisi Lisans No: 404902	Erhan SARAÇ Makine Mühendisi Lisans No: 402184

8. BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Değerleme Konusu Varlık Listesi

Değerleme konusu varlıklara ilişkin liste ayrı bir ek Excel listesi olarak bilgilerinize sunulmuştur.

8.2. Fotoğraflar

Dizel Jeneratör



Anakart Arıza Tespit Cihazı



Anakart Dizgi Makinesi



Anakart Kalibrasyon Cihazı



Ateş Ölçer Cihazları



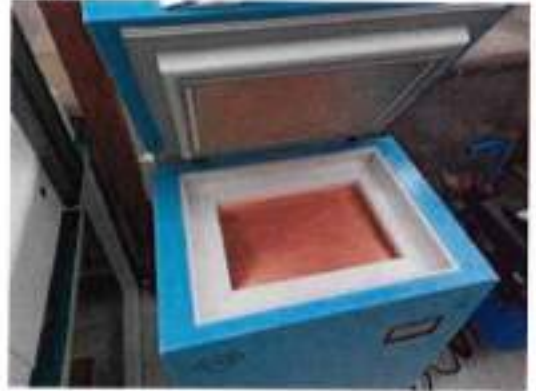
İstif Makinesi ve Transpalet



Kompresör Grubu



LCD Ayrıcı Makinesi



LCD Yüzey Makinesi



Shrink Makinesi



Trafo



8.3. Kapasite Raporu

 TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ KAPASİTE RAPORU 					
SAMSUN TİCARET VE SANAYİ ODASI		Geçerlilik Süresi Sonu 08.10.2023		Rapor Tarihi :05.10.2021 Rapor No :200/2021	
Firma Ünvanı :SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ SAMSUN 2 ŞUBESİ		Sanayi Sicil No :723038		Oda Sicil No :33126	
Tescilli Markaları :SELEKT, REEDER, REEDERGO, MESAFE		Ticaret Sicil No :2536-TEKKEKÖY		Faaliyet Kodu :26.20.01 (NACE)	
Vergi Dairesi/No :19 Mayıs V.D. / 7600462264					
İşyeri SGK No :24651010112825905513					
MERSİS No :0760046226400018					
Üretim Yaptığı Yer		Adres :Kerimbey Mah. Organize Sanayi Bulvarı NO:28 TEKKEKÖY / SAMSUN			
İşyeri Tel (Kodlu): 362-4314333		Faks : Web : www.reeder.com.tr			
e-posta : usarak@reeder.com.tr					
Merkez		Adres :Kerimbey Mah. Organize Sanayi Bulvarı NO:28 TEKKEKÖY / SAMSUN			
Büro Tel (Kodlu): 362-4314333		Faks :			
Üretim Konuları		:Akıllı Cep Telefonu, Tuşlu Cep Telefonu, Tablet Bilgisayar, Akıllı Saat, Temizlik Robotu, Ateş Ölçer, PCBA Anakart ve Adaptör.			
Üretim Tesisinin Durumu		Sermaye Kayıtları Durumu (TL)		Personel Durumu	
Kıracı Alan (m ²) 2.500 Toplam Kapalı Alan (m ²) 1.700 Bina İnat Tipi PREFAB-BARME		Makine ve Teçhizat Değeri 19.435.449 Tescilli Sermayesi 2.000.000		Mühendis : 22 Teknisyeni : 46 Usta : - İşçi : 143 İdari Pers. : 21 Toplam : 232	
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 03.05.2018					
Yabancı Sermaye			Gayri Maddi Hak		
Ölçesi : Oranı (%)			Patent Know How Lisans Ölçesi		
Sertifika :					
Yukarıda ünvanı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yeterliliğindeki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 29.09.2021 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.					
RAPORTÖR ONUR YUSUF CİLİNGİROĞLU Makine Mühendisi		1.EKSPER SABRİ SAMANGÖL Makine Mühendisi		2.EKSPER HAYRİ BAHAĞIR Makine Mühendisi	
					
 Levent AYSEVİNÇ Samsun Müdürü					

SAMSUN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2536-TEKKEKÖY / Vergi No: 3600462264
SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ SAMSUN 2 ŞUBESİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : Kertimbey Mah. Organize Sanayi Bölgesi NO:28 TEKKEKÖY / SAMSUN

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat (Class Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Güç (KW)
28.99.12	4	Öretim Ham	0	Y	5.0
	20	DC Güç Kaynağı (Next Ye 1602 16 Volt)	0	Y	0.0
27.90.31	31	Kalem Havva (2D-497 60W)	0	Y	0.0
	31	Cimbriz	0	Y	0.0
	31	Dijital Ölçü Aleti (DT-830 D)	0	Y	0.0
27.90.31	5	Lehim Havyası	0	Y	0.0
	1	Sebeke Kalibrasyon Makinası	0	I	0.5
	10	Duman Çekme Makinası	0	I	0.2
28.99.12	1	Anakart Mangel Dizeji Makinası	0	Y	5.3
	31	Dijital Ölçü Aleti	0	Y	0.0
26.51.61	2	PCBA Mikroskop	0	Y	0.12
	10	Sıcak Hava Tahincan	0	I	2.5
	6	Yaslandırma Aksam	0	I	0.0
28.29.21	1	Paketleme Makinası	0	Y	9.06
	1	Vidalama Makinası	0	I	0.35
	8	Anakart Arıza Tespit Cihazı	0	I	2.5
	1	PCB Telefon Anakart Üretim Ham	0	I	5.0
	1	Termometre Test Cihazı	0	I	0.0
	1	Shrink Makinası	0	I	5.0
	1	İstif Makinası	0	I	0.0
	1	Termometre 3D Yansı	0	I	0.0
	1	Trafo (750 kVA)	0	Y	0.0

Toplam : 8 35.53 = 47.61
BGASLININ AYRIDIR
Ticaret Sicil Tescilli Sanayi Odası


Levent AYKEVİNİ
Sanayi M... ..

22 Ekim 2021

TOİBB tarafından 08.10.2021 tarih ve 38491 no ile onaylanmıştır. En son 08.10.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 2/11

SAMSUN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 1536-TEKKERÖY / Vergi No: 7600462264
SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ SAMSUN 2 ŞUBESİ

TABLO : II YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
26.30.22.00.00	Akıllı Cep Telefonu	830.300	adet
26.30.22.00.00	Tuşlu Cep Telefonu	20.412	adet
26.20.11.00.00	Tablet Bilgisayar	408.240	adet
26.52.12.00.00	Akıllı Saat	255.150	adet
26.12.30.00.00	PCBA Anakart (Manuel Dizi) (Firma tarafından kendi üretimlerinde kullanılmaktadır.)	102.060	adet
27.51.21.25.00	Temizlik Robotu	102.060	adet
26.51.51.35.00	Atra Ölçer	179.100	adet
27.31.13.80.00	Adaptör (Firma tarafından kendi üretimlerinde kullanılmaktadır.)	1.326.780	adet

ASLININ AYNI DİR
Samsun Ticaret ve Sanayi Odası


Levent AYSEVİNÇ
Sanayi Müdürü



22 Ekim 2021

TOBB tarafından 08.10.2021 tarih ve 38491 no ile onaylanmıştır. En son 08.10.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 3/11

**SAMSUN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2536-TEKKEKÖY / Vergi No: 7600462264
SELEKT BİLGİSAYAR İLİTİSM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ SAMSUN 2 ŞUBESİ****TABLO : III KAPASİTE HESABI (Raporun hangi maksatla düzenlendiği : Yenileme)**

Firmada Akıllı Cep Telefonu, Tuşlu Cep Telefonu, Tablet Bilgisayar, Akıllı Saat, PCBA Anakart, Tamirlik Robotu ve Adaptör montaj yoluyla üretimi gerçekleştirilmektedir. Hesaplama adan-saat yöntemine göre yapılmıştır. Firmada kapasiteye esas 189 personel (teknisyen ve işçi) ile yıllık kapasite: 189 * 60 dakika * 8 saat * 300 gün* 0.75 adet. = 26.412.000 dakikadır.

Firmanın üretim kalitesi, üretim yöntemleri ve ortalama montaj süreleri aşağıdaki gibidir.

Ürün	Üretim Yöntemi	Ort.Montaj Süresi (dk)	Kapasite (dk)	Yıllık Üretim
Akıllı Cep Telefonu	50%	12	10.308.800	850.500
Tuşlu Cep Telefonu	1%	10	204.120	20.412
Tablet Bilgisayar	10%	8	3.258.820	408.240
Akıllı Saat	5%	4	1.620.600	205.150
PCBA Anakart (Manuel Düzgi)	5%	10	1.620.600	102.060
Tamirlik Robotu	5%	20	1.620.600	102.060
Akses Öner	5%	5	1.620.600	170.100
Adaptör	12%	2	2.433.560	1.326.790
Toplam	100%		26.412.000	

Akıllı Cep Telefonu İhtiyaç Matrisleri:

Malzeme	Birim Kull.	Yıllık Kapasite	Yıllık İhtiyaç	Birim
PCBA Anakart	1	850.500	850.500	Adeytl
USB Board	1	850.500	850.500	Adeytl
LCD Gösterge Modülü	1	850.500	850.500	Adeytl
Yan Tuş Takımı PPC	1	850.500	850.500	Adeytl
Mikrofon	1	850.500	850.500	Adeytl
Hoparlör	1	850.500	850.500	Adeytl
WWBT/GPS Anteni	1	850.500	850.500	Adeytl
Kamera	5	850.500	4.252.500	Adeytl
Düz Türevim Motoru	1	850.500	850.500	Adeytl
Batarya	1	850.500	850.500	Adeytl
Kasa	1	850.500	850.500	Adeytl
Düğme (Plastik)	1	850.500	850.500	Adeytl
Düğme (PPC)	1	850.500	850.500	Adeytl
Paralel Okuyucu	1	850.500	850.500	Adeytl
Arka Kapak	1	850.500	850.500	Adeytl
Vida A	8	850.500	6.804.000	Adeytl
Vida B	4	850.500	3.402.000	Adeytl
Vida C	4	850.500	3.402.000	Adeytl
USB Data Kablo	1	850.500	850.500	Adeytl
Adaptör	1	850.500	850.500	Adeytl
Kulaklık	1	850.500	850.500	Adeytl
Telefon Kılıfı	1	850.500	850.500	Adeytl
Kullanma Kılavuzu	1	850.500	850.500	Adeytl
Garanti Kartı	1	850.500	850.500	Adeytl
Karton Kutu	1	850.500	850.500	Adeytl
Proje	1	850.500	850.500	Adeytl

Tuşlu Cep Telefonu İhtiyaç Matrisleri:

Malzeme	Birim Kull.	Yıllık Kapasite	Yıllık İhtiyaç	Birim
PCBA Anakart	1	20.412	20.412	Adeytl
USB Board	1	20.412	20.412	Adeytl
Yan Tuş Takımı PPC	1	20.412	20.412	Adeytl
LCD Ekran	1	20.412	20.412	Adeytl
Mikrofon	1	20.412	20.412	Adeytl
Hoparlör	1	20.412	20.412	Adeytl
WWBT/GPS Anteni	1	20.412	20.412	Adeytl
Kamera	1	20.412	20.412	Adeytl
Düz Türevim Motoru	1	20.412	20.412	Adeytl
Batarya	1	20.412	20.412	Adeytl
Kasa	1	20.412	20.412	Adeytl
Düğme (Plastik)	1	20.412	20.412	Adeytl
Vida A	6	20.412	122.472	Adeytl
Vida B	4	20.412	81.648	Adeytl
USB Data Kablo	1	20.412	20.412	Adeytl
Adaptör	1	20.412	20.412	Adeytl
Kulaklık	1	20.412	20.412	Adeytl
Telefon Kılıfı	1	20.412	20.412	Adeytl
Kullanma Kılavuzu	1	20.412	20.412	Adeytl
Garanti Kartı	1	20.412	20.412	Adeytl

ASLININ AYNI DİR
Samsun Ticaret ve Sanayi Odası



AYŞE AYSEVİNÇ
Samsun Müdürü

TOBB tarafından 08.10.2021 tarih ve 38491 no ile onaylanmıştır. En son 08.10.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 4/11

SAMSUN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2536-TEKKEKÖY / Vergi No: 7690462264
SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÖRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ SAMSUN 2 ŞUBESİ

Karton Kutu	1	20.412	20.412	Adetli
Paket	1	20.412	20.412	Adetli

Tablet Bilgisayar İhtiyaç Maddeleri:

Maddesine	Birim Kull.	Yıllık Kapasite	Yıllık İhtiyaç	Birim
PCBA Anakart	1	408.240	408.240	Adetli
USB Board	1	408.240	408.240	Adetli
Yan Tıg Takımı FPC	1	408.240	408.240	Adetli
LCD Ekran	1	408.240	408.240	Adetli
Microfon	1	408.240	408.240	Adetli
Hoparlör	1	408.240	408.240	Adetli
TP Dokunmatik Ekran	1	408.240	408.240	Adetli
Wi-Fi	1	408.240	408.240	Adetli
Kamera	1	408.240	408.240	Adetli
Dış Tıg Takımı Motoru	1	408.240	408.240	Adetli
Batarya	1	408.240	408.240	Adetli
Kasa	1	408.240	408.240	Adetli
GoodSera Tıg Takımı	1	408.240	408.240	Adetli
Diğer (Plastik)	1	408.240	408.240	Adetli
Vida A	2	408.240	816.480	Adetli
Vida B	4	408.240	1.632.960	Adetli
Vida C	2	408.240	816.480	Adetli
USB Data Kablo	1	408.240	408.240	Adetli
Adaptör	1	408.240	408.240	Adetli
Kulaklık	1	408.240	408.240	Adetli
Tablet Kılıf	1	408.240	408.240	Adetli
Kullanma Kılavuzu	1	408.240	408.240	Adetli
Garanti Kartı	1	408.240	408.240	Adetli
Karton Kutu	1	408.240	408.240	Adetli
Paket	1	408.240	408.240	Adetli

Akıllı Saat İhtiyaç Maddeleri:

Maddesine	Birim Kull.	Yıllık Kapasite	Yıllık İhtiyaç	Birim
PCBA Anakart	1	255.150	255.150	Adetli
USB Board	1	255.150	255.150	Adetli
Yan Tıg Takımı FPC	1	255.150	255.150	Adetli
LCD Ekran	1	255.150	255.150	Adetli
Hoparlör	1	255.150	255.150	Adetli
Wi-Fi/GPS Anteni	1	255.150	255.150	Adetli
TP Dokunmatik Ekran	1	255.150	255.150	Adetli
Kamera	1	255.150	255.150	Adetli
Batarya	1	255.150	255.150	Adetli
Kasa + Ben	1	255.150	255.150	Adetli
Vida A	6	255.150	1.530.900	Adetli
USB Data Kablo	1	255.150	255.150	Adetli
Adaptör	1	255.150	255.150	Adetli
Kullanma Kılavuzu	1	255.150	255.150	Adetli
Garanti Kartı	1	255.150	255.150	Adetli
Karton Kutu	1	255.150	255.150	Adetli
Paket	1	255.150	255.150	Adetli

PCBA Anakart İhtiyaç Maddeleri:

Maddesine	Birim Kull.	Yıllık Kapasite	Yıllık İhtiyaç	Birim
PCB Kart	1	102.060	102.060	Adetli
CPU İşlemci	1	102.060	102.060	Adetli
DDR Ram	1	102.060	102.060	Adetli
Flash	1	102.060	102.060	Adetli
Voltaj Regülatörü	2	102.060	204.120	Adetli
LCD Soket	1	102.060	102.060	Adetli
TP Soket	1	102.060	102.060	Adetli
USB Konnektör	1	102.060	102.060	Adetli
Güç Entegresi	2	102.060	204.120	Adetli
Dokunmatik Entegresi	1	102.060	102.060	Adetli
Çipset	2	102.060	204.120	Adetli
Ölçer	2	102.060	204.120	Adetli
Bobin	2	102.060	204.120	Adetli
San Sür	1	102.060	102.060	Adetli
SD Kart Soket	1	102.060	102.060	Adetli
Wi-Fi Entegresi	1	102.060	102.060	Adetli
OSM Şarj Entegresi	1	102.060	102.060	Adetli
G Sürat	1	102.060	102.060	Adetli

ASLININ AYNIDIR
Samsun Ticaret ve Sanayi OdasıAYDIN AYSEVİNÇ
Sanayi MüdürüTOBB tarafından 08.10.2021 tarih ve 38491 no ile onaylanmıştır. En son 08.10.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 5/1

SAMSUN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2536-TEKKEKÖY / Vergi No: 7600462264
SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÖRÖNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ SAMSUN 2 ŞUBESİ

Kulaklık Soket	1	102,060	102,060	Adetli
Kamera Soket	1	102,060	102,060	Adetli
Tuğ Switch	2	102,060	204,120	Adetli
Kızıl	1	102,060	102,060	Adetli

Tamamlayıcı İhtiyaç Maddeleri

Maddeler	Birim	Kull.	Yıllık Kapasite	Yıllık İhtiyaç	Birim
PCBA Anahtar	1		102,060	102,060	Adetli
Vakum Motoru	1		102,060	102,060	Adetli
Fırça Motoru	2		102,060	204,120	Adetli
Teker Motoru	2		102,060	204,120	Adetli
Adaptör	1		102,060	102,060	Adetli
Sarı Stand	1		102,060	102,060	Adetli
Açma Kapama Düğmesi	1		102,060	102,060	Adetli
Uzaklıktan Kumanda	1		102,060	102,060	Adetli
Hoparlör	1		102,060	102,060	Adetli
Batarya	1		102,060	102,060	Adetli
Batarya Kapağı	1		102,060	102,060	Adetli
Çekici Teker	2		102,060	204,120	Adetli
Teker	1		102,060	102,060	Adetli
Konuma Tamponu	1		102,060	102,060	Adetli
Tampon Kapağı	1		102,060	102,060	Adetli
Üst Ana Kapağı	1		102,060	102,060	Adetli
Ana Güçle	1		102,060	102,060	Adetli
Alt Ana Kapağı	1		102,060	102,060	Adetli
Süperincü Fırça	1		102,060	102,060	Adetli
Süperincü Fırça Hızlı	1		102,060	102,060	Adetli
Yan Fırça	1		102,060	102,060	Adetli
Tuğ Kütüsü	1		102,060	102,060	Adetli
Vakum Hızlı	1		102,060	102,060	Adetli
Vida A	10		102,060	1,020,600	Adetli
Vida B	6		102,060	612,360	Adetli
Vida C	6		102,060	612,360	Adetli
Yay	2		102,060	204,120	Adetli
Filtre Kutusu	1		102,060	102,060	Adetli
Filtre	1		102,060	102,060	Adetli
Sünger Filtre	1		102,060	102,060	Adetli
Sensör	4		102,060	408,240	Adetli
Bu Teker	1		102,060	102,060	Adetli
Kumanda Bezi	1		102,060	102,060	Adetli
Kullanma Kılavuzu	1		102,060	102,060	Adetli
Genel Kart	1		102,060	102,060	Adetli
Karton Kuru	1		102,060	102,060	Adetli
Papir	1		102,060	102,060	Adetli

Araç Otur İhtiyaç Maddeleri

Maddeler	Birim	Kull.	Yıllık Kapasite	Yıllık İhtiyaç	Birim
PCBA Anahtar	1		170,100	170,100	Adetli
LCD	1		170,100	170,100	Adetli
Lens	1		170,100	170,100	Adetli
Tek Yayı	1		170,100	170,100	Adetli
PI Bağlantısı	1		170,100	170,100	Adetli
PI Yayı	1		170,100	170,100	Adetli
Bedlight	1		170,100	170,100	Adetli
LCD Kılıfı	1		170,100	170,100	Adetli
Sensör Bağlantı Kablo	1		170,100	170,100	Adetli
Key Board Bağlantı Kablo	1		170,100	170,100	Adetli
Power Kablo	1		170,100	170,100	Adetli
Is Sensör	1		170,100	170,100	Adetli
Sensör Baskı	1		170,100	170,100	Adetli
İç Kılıf	1		170,100	170,100	Adetli
Örg Kılıf	1		170,100	170,100	Adetli
Sensör Kablo	1		170,100	170,100	Adetli
Power Board	1		170,100	170,100	Adetli
Kasa 1 (Mavi)	1		170,100	170,100	Adetli
Kasa 2 (Mavi)	1		170,100	170,100	Adetli
PI Kapağı (Mavi)	1		170,100	170,100	Adetli
Sensör Kapağı (Mavi)	1		170,100	170,100	Adetli
Tek Tuş (Mavi)	1		170,100	170,100	Adetli
Fontasyon Tuşu (Mavi)	1		170,100	170,100	Adetli
LCD Çarpma (Mavi)	1		170,100	170,100	Adetli

TOBB tarafından 08.10.2021 tarih ve 38491 no ile onaylanmıştır. En son 08.10.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 6/11İNİN AYNIDIR
Ticaret ve Sanayi OdasıT.C.
22 Ekim 2021
AYSEVİNÇ
Müdürü

SAMSUN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2536-TEKKİKÖY / Vergi No: 7600462264
SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ SAMSUN 2 ŞUBESİ

Vide	2	170,100	340,200	Adetli
Kullanma Kılavuzu	1	170,100	170,100	Adetli
Garanti Kartı	1	170,100	170,100	Adetli

Adaptör İletişim Maddeleri:

Malzeme	Birim	Kufl	Yüksek Kapasite	Yüksek İletişim	Birim
Sekiz	1	1,326,780	1,326,780	Adetli	
Onaltı	1	1,326,780	1,326,780	Adetli	
Kase	1	1,326,780	1,326,780	Adetli	

Firma ürettiği olduğu 102.060 adetli PCBA Anahtar ve 1.326.780 Adetli Adaptörün tamamını kendi üretimlerinde kullanmaktadır.

Buna göre PCBA Anahtar İhtiyacı:

$(950.500 + 20.412 + 406.240 + 255.150 + 102.060 + 170.100)$ adetli - 102.060 adetli = 1.704.402 adetli.

Buna göre Adaptör İhtiyacı:

$(950.500 + 20.412 + 406.240 + 255.150 + 102.060)$ adetli - 1.326.780 adetli = 309.582 adetli.

ASLININ AYNI DİR
Samsun Ticaret ve Sanayi Odası



22 Ekim 2021

AYŞE AYSEVİNÇ
Samsun Müdürü

TOBB tarafından 08.10.2021 tarih ve 38491 no ile onaylanmıştır. En son 08.10.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 7/11

SAMSUN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2536-TEKKEKÖY / Vergi No: 7600462264
SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ SAMSUN 2 ŞUBESİ

TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ

Madda Kodu	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birim	Miktar	Yan ile
26.12.20	PCBA Anakart	adet	1.704.402	BirMilyonYediYüzDörtBinDörtYüziki
	USB Board	adet	1.534.302	BirMilyonBeşYüzOnuzDörtBinÜçYüziki
	LCM Dokunmatik Modül	adet	850.500	SekizYüzElliBinBeşYüz
	Yan Tuş Takımı FPC	adet	1.534.302	BirMilyonBeşYüzOnuzDörtBinÜçYüziki
26.40.41	Mikrofon	adet	1.279.152	BirMilyonikiYüzYetmişDokuzBinYüzElliiki
26.40.42	Hoparlör	adet	1.636.362	BirMilyonAltıYüzOnuzAltıBinÜçYüzAltmışiki
	WiG/BT/GPS Anteni	adet	1.126.062	BirMilyonYüzYirmiAltıBinAltmışiki
26.70.11	Kamera	adet	4.936.302	DörtMilyonDokuzYüzOnuzAltıBinÜçYüziki
	Düz Titreşim Motoru	adet	1.279.152	BirMilyonikiYüzYetmişDokuzBinYüzElliiki
27.20.11	Batarya	adet	1.534.302	BirMilyonBeşYüzOnuzDörtBinÜçYüziki
	Kasa	adet	2.605.932	İkiMilyonAltıYüzBeşBinDokuzYüzOnuziki
	Düğme (Plastik)	adet	1.279.152	BirMilyonikiYüzYetmişDokuzBinYüzElliiki
	Düğme (FPC)	adet	850.500	SekizYüzElliBinBeşYüz
	Parmak Okuyucu	adet	850.500	SekizYüzElliBinBeşYüz
	Arka Kapak	adet	850.500	SekizYüzElliBinBeşYüz
	WiG/BT	adet	408.240	DörtYüzSekizBinikiYüzKırk
25.94.11	Vida A	adet	10.804.752	OnMilyonSekizYüzDörtBinYediYüzElliiki
25.94.11	Vida B	adet	5.933.088	BeşMilyonDokuzYüzOnuzÜçBinSeksenSekiz
25.94.11	Vida C	adet	4.830.840	DörtMilyonSekizYüzOnuzBinSekizYüzKırk
	LCD Ekran	adet	102.060	AltıYüzSekizBinAltmış
	TP Dokunmatik Ekran	adet	663.390	AltıYüzAltmışÜçBinÜçYüzDokuz
	Gör/Ses Tuş Takımı	adet	408.240	DörtYüzSekizBinikiYüzKırk
	Kasa + Bant	adet	255.150	İkiYüzBeşBinAltmış
26.12.30	PCB Kart	adet	102.060	YüzikiBinAltmış
	CPU İşlemci	adet	102.060	YüzikiBinAltmış
	DDR Ram	adet	102.060	YüzikiBinAltmış
	Flash	adet	102.060	YüzikiBinAltmış
	Volajaj Regülatörü	adet	204.120	İkiYüzDörtBinYüzYirmi
	LCD Soket	adet	102.060	YüzikiBinAltmış
	TP Soket	adet	102.060	YüzikiBinAltmış
26.11.30	USB Konnektör	adet	102.060	YüzikiBinAltmış
	Güç Entegrasi	adet	204.120	İkiYüzDörtBinYüzYirmi
26.11.30	Dokunmatik Entegrasi	adet	102.060	YüzikiBinAltmış

TOBB tarafından 08.10.2021 tarih ve 38491 no ile onaylanmıştır. En son 08.10.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 8/11

SAMSUN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2536-TEKKEKÖY / Vergi No: 7600462264
SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ SAMSUN 2 ŞUBESİ

	Dişot	adet	204.120	Bu YüzDörtBinYüzYirm
	Direnç	adet	204.120	Bu YüzDörtBinYüzYirm
	Bobin	adet	204.120	Bu YüzDörtBinYüzYirm
	Sim Slot	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
	SD Kart Slot	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
26.11.30	Wifi Entegresi	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
26.11.30	GSM Şebeke Entegresi	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
	Q Sensör	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
	Kulaklık Soket	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
	Kamera Soket	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
	Tuş Switch	adet	204.120	Bu YüzDörtBinYüzYirm
	Kristal	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
17.21.14	Karton Kutu	adet	1.636.362	BirMilyonAltıYüzOnuz AltıBinÜçYüzAltmışiki
	Poçet	adet	1.636.362	BirMilyonAltıYüzOnuz AltıBinÜçYüzAltmışiki
	USB Data Kablo	adet	1.534.302	BirMilyonBeşYüzOnuzD örtBinÜçYüziki
	Adaptör	adet	309.582	ÜçYüzDokuzBinBeşYü zSeksaniki
	Telefon Kılıfı	adet	870.912	SekizYüzYetmişBinDok uzYüzOniki
	Tablet Kılıfı	adet	408.240	DörtYüzSekizBinikiYüz Kırk
26.40.42	Kulaklık	adet	1.279.152	BirMilyonikiYüzYetmiş DokuzBinYüzElliiki
	Kullanım Kılavuzu	adet	1.806.462	BirMilyonSekizYüzAltı BinDörtYüzAltmışiki
	Garanti Kartı	adet	1.806.462	BirMilyonSekizYüzAltı BinDörtYüzAltmışiki
	Vakum Motoru	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
	Fırça Motoru	adet	204.120	Bu YüzDörtBinYüzYirm
	Teker Motoru	adet	204.120	Bu YüzDörtBinYüzYirm
	Şarj Standı	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
	Açma Kapama Düğmesi	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
	Uzaktan Kumanda	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
	Batarya Kapsülü	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
	Cekici Teker	adet	204.120	Bu YüzDörtBinYüzYirm
	Teker	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
	Koruma Tamponu	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
	Tampon Kapsülü	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
	Ort Ana Kapsük	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
	Ana Gövde	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
	Alt Ana Kapsük	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
	Süpürücü Fırça	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
	İletirici Fırça Haznesi	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
	Yan Fırça	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
	Tor Kutusu	adet	102.060	YüzKilBinAltmış
	Vakum Haznesi	adet	102.060	YüzKilBinAltmış

ASLININ AYNIĞIDIR

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

Ticaret ve Sanayi Odası

TOBB tarafından 08.10.2021 tarih ve 38491 no ile onaylanmıştır. En son 08.10.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 9/11

SAMSUN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2536-TEKKEKÖY / Vergi No: 7600462264
SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ SAMSUN 2 ŞUBESİ

	Yay	adet	204.120	İkiYüzDörtBinYüzYirm
	Filtre Kutusu	adet	102.060	YüzikiBinAltmış
	Filtre	adet	102.060	YüzikiBinAltmış
	Sünger Filtre	adet	102.060	YüzikiBinAltmış
	Sensör	adet	408.240	DörtYüzSekizBinikiYüzKırk
	Su Tankı	adet	102.060	YüzikiBinAltmış
	Kurulum Bezi	adet	102.060	YüzikiBinAltmış
	LCD	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
	Lens	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
	Tetik Yayı	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
	Pil Bağlantısı	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
	Pil Yayı	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
	Backlight	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
	LCD Kapağı	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
	Sensör Bağlantı Kablosu	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
	Key Board Bağlantı Kablosu	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
	Power Kablosu	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
	İz Sensörü	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
	Sensör Bordsu	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
	İç Kutu	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
	Dış Kutu	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
	Sensör Kablo	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
	Power Board	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
	Kasa 1 (Mavi)	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
	Kasa 2 (Mavi)	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
	Pil Kapağı (Mavi)	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
	Sensör Kapağı (Mavi)	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
	Tetik Tuşu (Mavi)	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
	Fonksiyon Tuşu (Mavi)	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
	LCD Çerçeve (Mavi)	adet	170.100	YüzYetmişBinYüz
25.94.11	Vide	adet	340.200	ÜçYüzKırkBinikiYüz
	Soket	adet	1.326.780	BirMilyonÜçYüzYirmiAlınBinYediYüzSeksen
26.11.30	Devre	adet	1.326.780	BirMilyonÜçYüzYirmiAlınBinYediYüzSeksen

ASLININ AYNIDIR
Samsun Ticaret ve Sanayi Odası

22 Ekim 2021

AYSEVİNÇ
Sanayi Müdürü

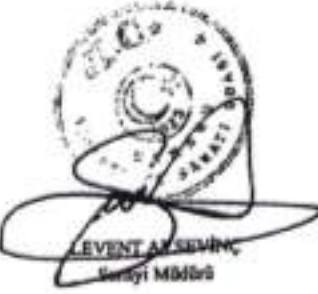
TOBB tarafından 08.10.2021 tarih ve 38491 no ile onaylanmıştır. En son 08.10.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 10/11

SAMSUN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 2536-TEKKEKÖY / Vergi No: 7600462264
SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ SAMSUN 2 ŞUBESİ

İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tarihi itibarıyla tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 11 sayfa'dan oluşmaktadır ve firmanın TOBB tarafından 06.05.2021 tarih ve 17796 sayı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

İnceleyen:
TOBB Sanayi Müdürlüğü
Remzi ÖZKAN
Endüstri Mühendisi

- 1.Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
- 2.İnceleme tabirindeki çalışma yapılan dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan sıvı üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşılmaz halinde ortalama olarak belirlenen hammadde ve yan mamullerin cins ve miktarını gösteren belgelerdir.
- 3.Hesaplamalar aksi belirtilmedikçe süreçte günde 8 saat ve yılda 300 işgünü çalışıldığı varsayılarak ve rapordaki tüm ürünlerin aynı anda ve sürekli olarak imal edilmekte olduğu kabulüyle yapılmaktadır. Dolayısıyla, firmaların fiili üretim/üretim cins ve miktarları kapasite raporlarında yer alan cins ve miktarlardan farklılık gösterebilir. Vardiyalı çalışma dikkate alınmaz.
- 4.Birlikteki elektronik ortamda tınalan kapasite raporlarına ait kayıtlar esastır.
- 5.Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan ekseri heyet sorumludur.

ODA ONAYI  Levent AYSEVİN Sanayi Müdürü	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI  ASLIMIN AYNIDIR Müjdat RAY KAMOLU Metalurji Mühendisi	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO 08.10.2021 * 038491 Bu kapasite raporu 1. sayfada belirtilen "Geçerlilik süresi"ne kadar yürürlükte kalır.
--	---	---

22 Ekim 2021


Levent AYSEVİN
Sanayi Müdürü

TOBB tarafından 08.10.2021 tarih ve 38491 no ile onaylanmıştır. En son 08.10.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 11/11

8.4. 10610 Sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi

T.C. SAMSUN TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN

İlan Sıra No: 2398

MERSİS No: 0734246524500001

Ticaret Sicil/Dosya No: 2753-TEKKEKÖY

Ticaret Unvanı:

REEDER TEKNOLOJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Eski Ticaret Unvanı:

SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Adres : Kerimbey Mah. Organize Sanayi Bul. Reeder Blok No: 28 Tekkeköy / Samsun
Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 30.6.2022 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Tescil Edilen Hususlar: Tür Değişikliği, Sözleşme

Tescile Delil Olan Belgeler: T.c.tekkeköy 2.noterliği Nin 30.6.2022 Tarih 12435 Sayı İle Tasdikli, (Genel Kurul, Tür Değişikliği, Esas Sözleşme Kabulü)
29.6.2022 Tarihli .. Sayılı Genel Kurul Kararı

1. Kuruluş

SAMSUN TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ 'nde 0760046226400018 MERSİS numarası ile kayıtlı SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 'nin Türk Ticaret Kanunu'nun 180 ile 193. maddelerine göre tür değiştirmesi suretiyle; aşağıda, adları, soyadları, yerleşim yerleri ve uyrukları yazılı kurucular arasında bir Anonim Şirket kurulmuştur.

Sıra No	Kurucu	Adres	Uyruk	Kimlik No
1	UYGAR SARAL	İSTANBUL / SARIYER	TÜRKİYE	144*****42
2	MÜŞERREF SEZEN SARAL	İSTANBUL / SARIYER	TÜRKİYE	168*****26
3	FATMA SİBEL ÇÖL	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	TÜRKİYE	167*****78
4	SÜREYYA SARAL	İSTANBUL / SARIYER	TÜRKİYE	144*****06
5	PU XIANGNAN	ÇİN	ÇİN	0*****8

2. ŞİRKETİN UNVANI

Şirketin unvanı **REEDER TEKNOLOJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**dir.

3. AMAÇ VE KONU

A. TEKNOLOJİ

1) Her türlü teknoloji ürününün, elektrikli, elektronik, dijital nitelikli elektronik araç, gereç, donanım, yedek parça, aksam, komponent, video ve televizyon, akıllı telefon, tablet

(Devamı 523.Sayfada)

8.5. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Alınmaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer tarafları, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imza ile
Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerhpeti İş Merkezi Eserinye Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kcp : bddk@bddk.kcp.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi: <https://ubullen.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A302-DPOG-82VY koda ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgili : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgili'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanması karar verilmiştir. Bu çerçevede,

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarının tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Bilgi için: Yürürlükte bulunan RICS YATIRIMCI KILAVUZU, Sayı: 2012/200000, Sayfa: 200000, Sayfa: 200000, Sayfa: 200000
Bilgi için: Adresiniz: Cad. No: 17, 34097 BEKİRKÖY, Sayı: 2012/200000, Sayfa: 200000, Sayfa: 200000
Bu belge elektronik ortamda imzalanmıştır. Belge No: 36231672-415.01-E.3482
İmza: 36231672-415.01-E.3482

İmza: 36231672-415.01-E.3482
BAŞBAKANLIK
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

8.7. RICS (Royal Institution Of Chartered Surveyors)

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

THIS IS TO CERTIFY THAT

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 17-Feb-2020

Until: 17-Feb-2021

Firm Registration no.: 832659

Richard Collins

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

RICS

This certificate is valid from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate to practice.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

8.8. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

CI|cert

SERTİFİKA - CERTIFICATE OF REGISTRATION

Bu Sertifika, - This Certificate

**Aden Gayrimenkul
Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi
Apt. No:97/21 34742 Kadıköy İSTANBUL**

Uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sisteminin
To certify that the implemented Information Security Management System complies with

ISO/IEC 27001:2013

Standardına uygunluğunu belgelemek amacıyla,
for the scope of activities,

Gayrimenkul ve makine değerleme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla kullandığı bilgi güvenliği
Providing real estate and machinery valuation consultancy services and information security where information processing activities of these services are used to protect electronic information assets and these assets

Uygulanabilirlik Bildirgesi Tarihi/Rev - Statement of Applicability Date/Rev: 05.01.2022/ Rev.00

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - Certificate No: CI/YS105 İlk Belgelendirme Tarihi - First Registration Date: 28.01.2022

Yayın Tarihi/No - Issue Date/No: 28.01.2022/00 Geçerlilik Tarihi - Expiry Date: 27.01.2025

Onay / Approval

E. Copurcuoglu

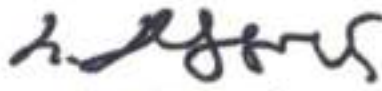
TÜRKAK

TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F898

Aden Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
AİD-0094-YS

Bu Sertifika kuruluşun, Ccert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzuna uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Ccert web sitesinde sertifikası durumunu sorgulayabilirsiniz.
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Ccert Management System Certification Guide and the result of surveillance audits which will be carried out at least once in a year. Please verify the validity.

8.9. Lisans Belgeleri

 SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	
Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021	Belge No: 915533
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca	
SÜLEYMAN BUĞRA GÖZ	
Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
	



Tarih : 10.09.2015

No : 404902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mesut KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 22.01.2013

No : 402184

GAYRİMENKUL 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

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serhan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

8.10. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.04.2021

Belge No: 2021-01.3945

Sayın Süleyman Buğra GÖZ

(T.C. Kimlik No: 13604241854 - Lisans No: 915533)

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.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.10.2019

Belge No: 2019-01.1758

Sayın Mesut KAYA

(T.C. Kimlik No: 25328279884 - Lisans No: 404902)

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.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ

(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184)

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.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

aden[®]

D e ğ e r l e m e

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara



-  adendegerleme
-  @adendegerleme
-  adengayrimenkul
-  adendegerleme
-  www.adendegerleme.com



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Elektronik İmza Kanunu (5070 sayılı Kanun)

Elektronik İmza Kanunu (5070 sayılı Kanun)

Sıra No	Adı Soyadı	Unvanı	İmza Tarihi	İmza Saati	İmza Yeri	İmza Türü	İmza Kodu	İmza İçeriği	İmza Boyutu	İmza Renk	İmza Kalınlığı	İmza Kalitesi
1	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
2	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
4	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
5	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
6	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
7	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
8	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
9	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
10	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
12	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
13	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
14	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
15	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
16	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
17	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
18	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
19	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
20	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
21	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
22	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
23	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
24	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
25	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
26	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
27	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
28	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
29	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
30	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10

Sıra No	Adı Soyadı	Unvanı	İmza Tarihi	İmza Saati	İmza Yeri	İmza Türü	İmza Kodu	İmza İçeriği	İmza Boyutu	İmza Renk	İmza Kalınlığı	İmza Kalitesi
1	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
2	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
4	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
5	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
6	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
7	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
8	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
9	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
10	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
12	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
13	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
14	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
15	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
16	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
17	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
18	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
19	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
20	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
21	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
22	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
23	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
24	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
25	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
26	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
27	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
28	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
29	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10
30	ÖZGEÇMİŞ	Öğretmen	2022	10	10	10	10	10	10	10	10	10

Süleyman Bugra GÖZ

Mesut KAYA

Erhan SARAC

Tarih: 05/09/2022

Tarih: 05/09/2022

Tarih: 05/09/2022



SERMAYE PİYASASI KURULU

Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı'na

Eskişehir Yolu 8. Km No:156

06530 ANKARA

15.08.2023

İşbu İzahname'nin bir parçası olan Reeder Teknoloji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi için hazırladığımız 30.06.2022 tarihli ve 2022OZELP00192 numaralı Gayrimenkul Değerleme Raporu, 30.06.2022 tarihli ve 2022OZELP00193 numaralı Gayrimenkul Değerleme Raporu, 30.06.2022 tarihli ve 2022OZELP00194 numaralı Gayrimenkul Değerleme Raporu'nda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

Mustafa Volkan Cantekinler

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Altunizade Mahallesi Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi Eksi İş Merkezi Blok No: 12B

Ösküdar/İstanbul

Tel: +90 312 336 36 85 Faks: +90 312 336 36 87 <http://varliktdel.com> varlik@varliktdel.com

SERMAYE PİYASASI KURULU
Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı'na
Eskişehir Yolu 8. Km No:156
06530 ANKARA

15.08.2023

İşbu İzahname'nin bir parçası olan Reeder Teknoloji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi için hazırladığımız 12.08.2022 tarihli ve 2022-ÖZEL-564 numaralı Makine Değerleme Raporu'nda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,
Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

Erhan Saraç
Sorumlu Değerleme Uzmanı

