



**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. Sırsın 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 taksitli tapu 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	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.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER..... 24
9.2.	GAYRİMENKULLERİN 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.	GAYRİMENKULLERİN 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.	AŞĞARI 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) (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 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:

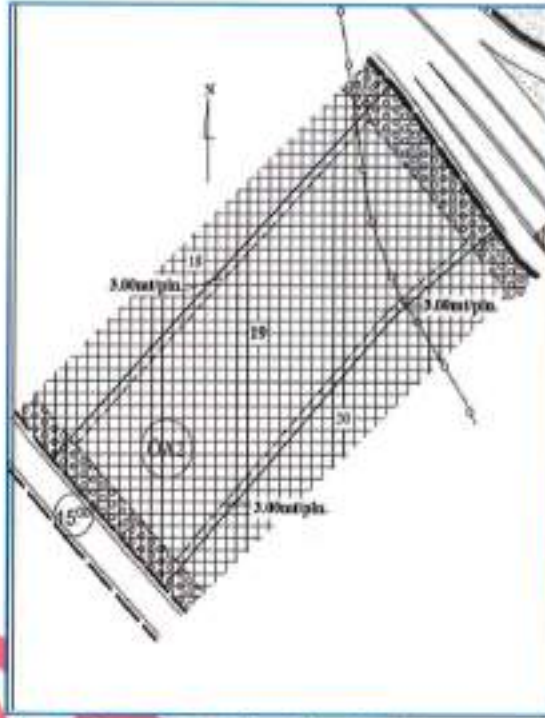
- 31/12/2014 tarihli ve 29222 (4.mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.a) yayımlanmıştır.
- 30/11/2016 tarihli ve 29904 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (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;

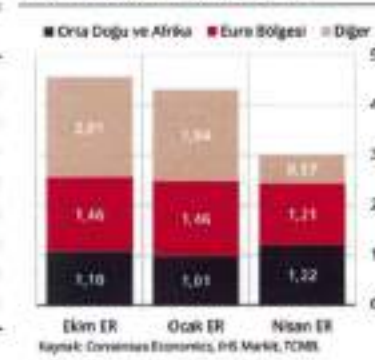
Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme 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
Avustralya	5	3,8	3,3
İsrail	6,2	4,5	5,9
Rusya	4,7	2,6	-10,8
BRİT	3,3	4,3	5,7
Brazilya	6,8	4,5	2,7
Meksika	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)



Gelişmiş Ülkelerde Tüketici Enflasyonu (Yıllık % Değişim)



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



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 çıkarmıştır. 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.

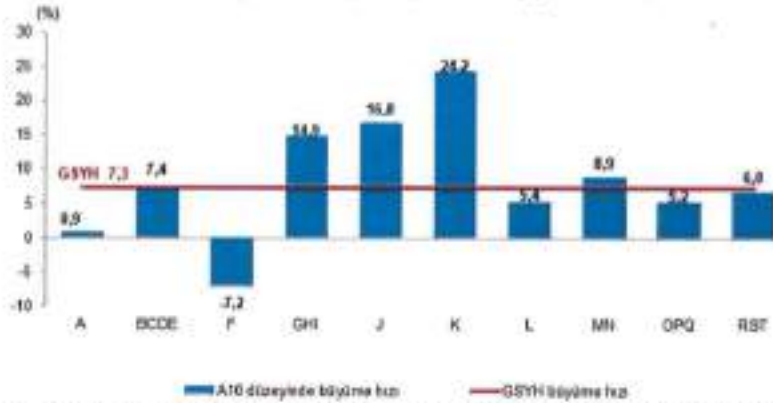
2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri 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



(I) A-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, BCDE-Sanayi, inşaat, F-İçişleri, GHI-Hizmetler, J-Diğer ve diğerler, K-Finans ve sigorta faaliyetleri, L-Gayrimenkul faaliyetleri, MN-Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, OPQ-Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, RST-Diğer hizmet faaliyetleri.

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 (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Büyüme oranı (%)
2020	Yıl	5 840 000	710 000	179,2	0,8
	I	1 071 220	130 200	140,2	0,4
	II	1 527 000	191 500	151,9	-19,4
	III	1 412 000	169 000	146,9	0,3
	IV	1 830 000	220 300	200,0	0,2
2021	Yıl	7 200 000	882 000	186,9	11,0
	I	1 300 100	158 000	171,0	7,2
	II	1 500 210	180 000	180,0	21,0
	III	1 910 210	230 000	210,0	7,0
	IV	2 479 480	300 000	300,0	0,0
2022	I	2 000 000	250 000	180,7	7,3

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.

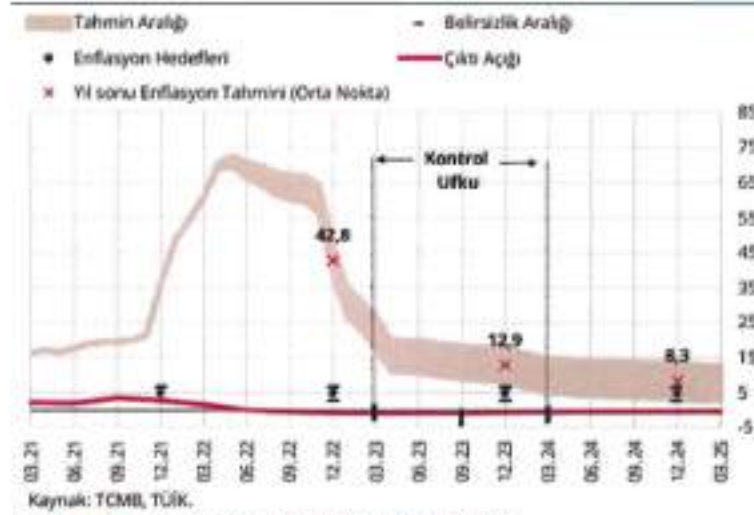
Kaynak: TÜİK

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

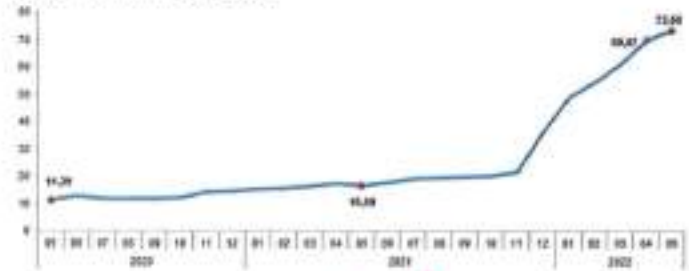
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %73,50, aylık %2,98 arttı. TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %2,98, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %73,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %39,33 artış gerçekleşti.

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	6,28	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.

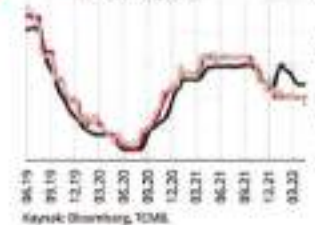
2022 yılının ilk çeyreğinde bankaların fonlama faizleri düşük seyretmiştir. Söz konusu dönemde, politika faiz oranının yüzde 14'te sabit tutulması ile bankaların yurt içi fonlama maliyetleri düşük bir seviyede kalmıştır. Bununla beraber, politika faizi ve mevduat faizi arasında sene başında gözlenen 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
— GZF Geçerli Repo Faizi

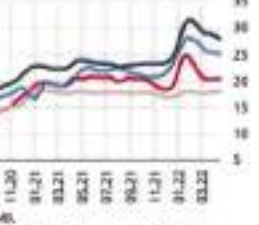


Kaynak: Bloomberg, TCMB.

Kredi Türüne Göre Faizler (Aylık

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

— TL Tutarı* — Önceye — Sonuç — Tahvil



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 biriside 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.

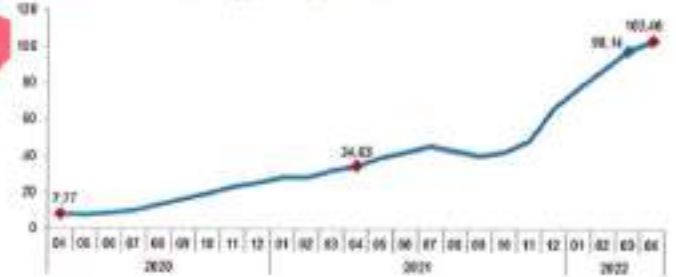
Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumın korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştiren geçen yılın aynı dönemine 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

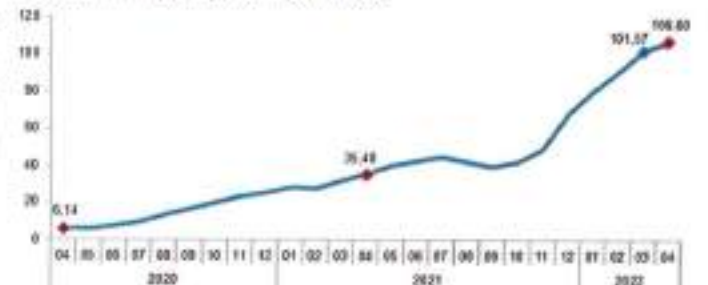
İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %6,12 bir önceki yılın aynı ayına göre %106,60 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,47, işçilik endeksi %1,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %133,71 işçilik endeksi %43,75 arttı.

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.

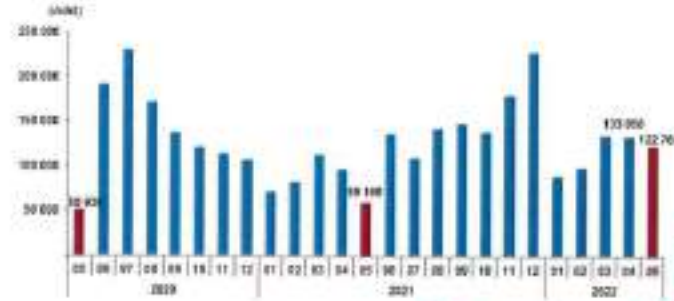
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Nisan 2022



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.

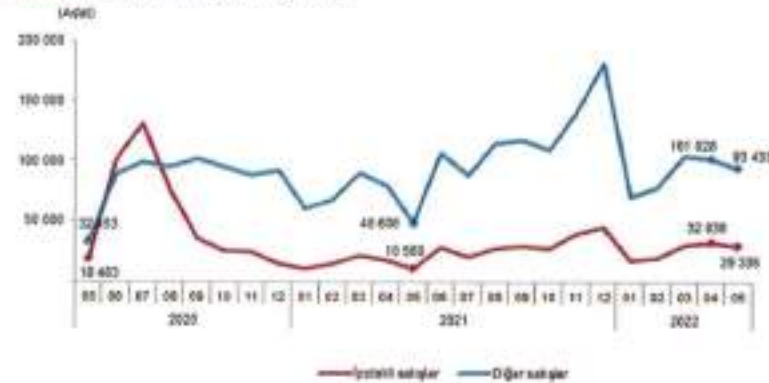
Konut satış sayısı, Mayıs 2022

	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
Birinci 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 Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)
 Konut	383,1 (%127,0)	430,2 (%131,1)	371,8 (%118,0)	1054,98
 Apartman	391,9 (%142,0)	396,8 (%137,3)	363,8 (%144,3)	1196,18
 Villa	365,7 (%130,8)	493,8 (%147,0)	363,0 (%118,1)	1055,88
 İşyeri	383,2 (%122,4)	430,7 (%130,3)	363,0 (%117,4)	1228,08

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 kesilmektedir.

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'ya 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.

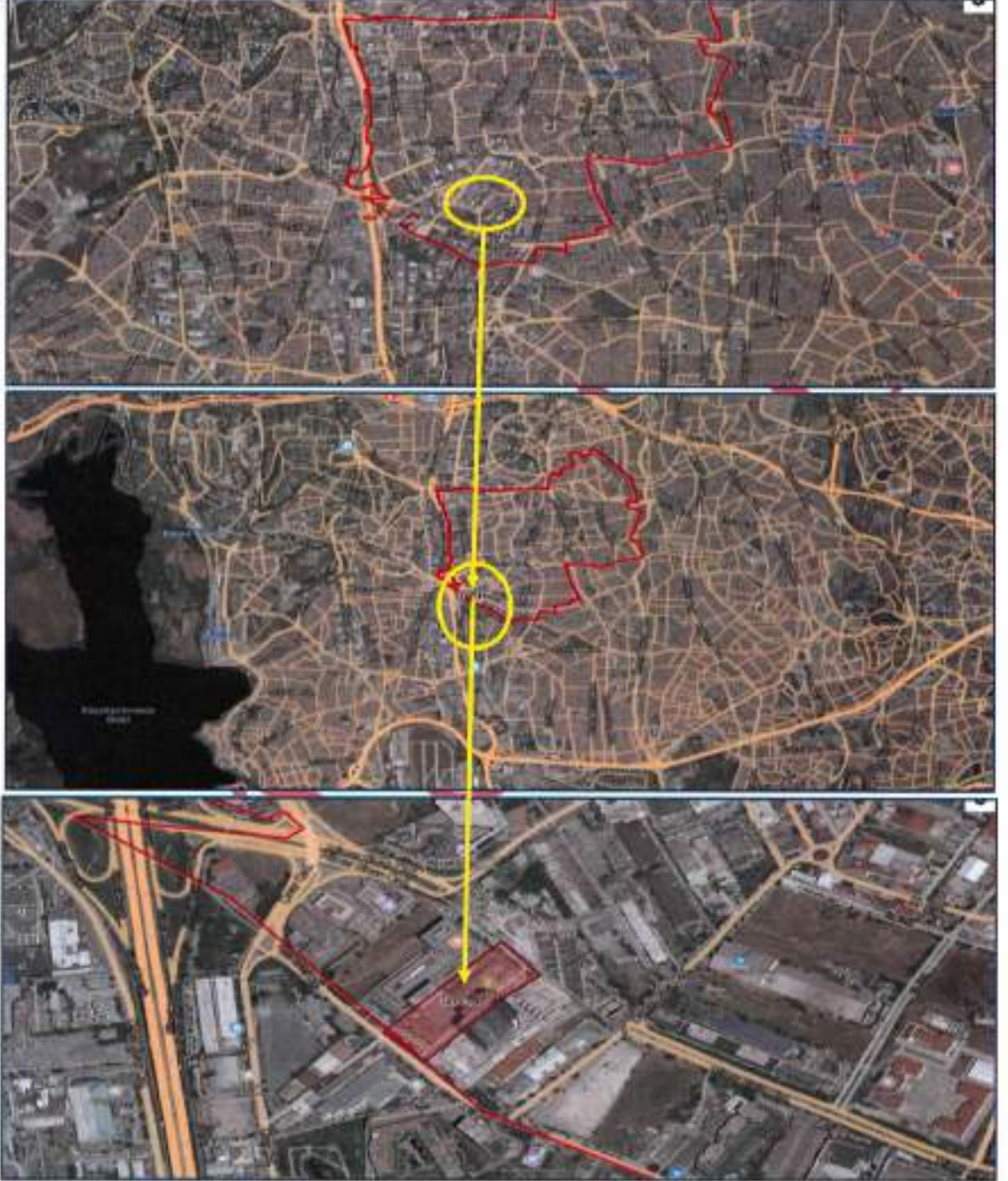
Batıda Küçükçekirce, Kuzeyde Esenler, Doğuda Güngören, Güneyde ise Bahçelievler ilçeleri ile çevrili Bağcılar İlçesi 22 km2 alana kuruludur.

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 kenteleşmenin 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 miktar 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 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 kılınacak, mülkün zemin altının veya yapının 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.

Uyumlaştırma Tablosu (Çirak)											
	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%							
Uygunlaştırılmış Değer		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, hislat 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 OLUŞUĞU 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



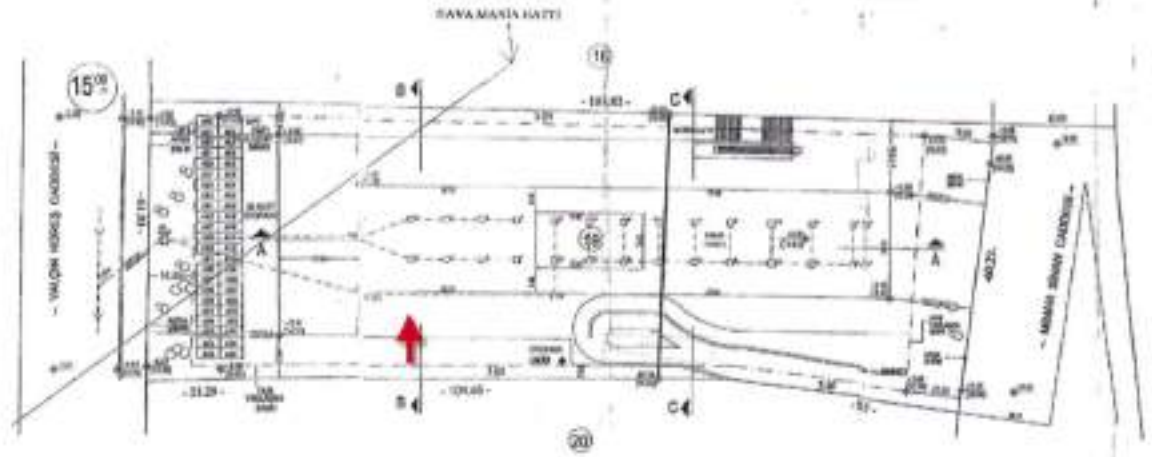
13.2. FOTOĞRAFLAR





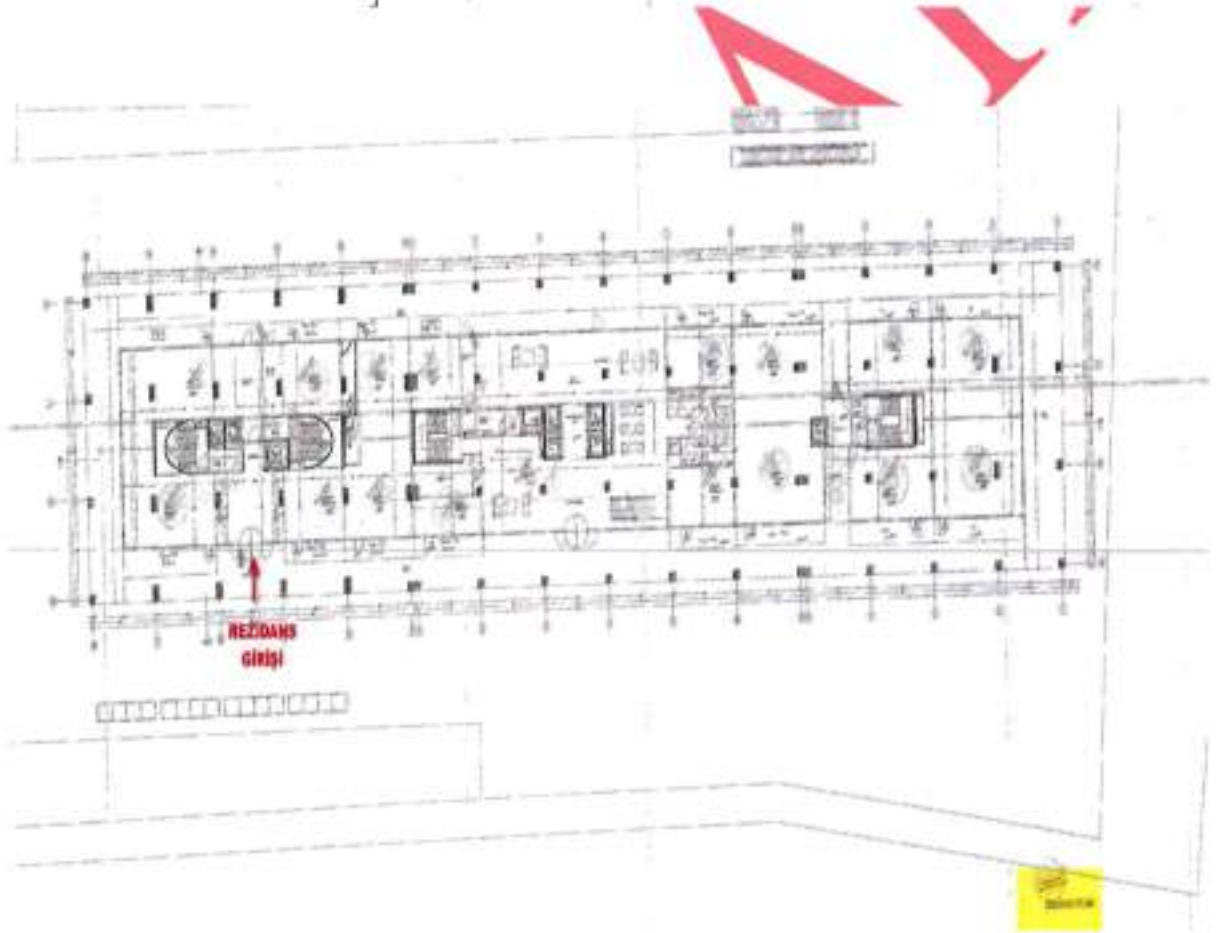


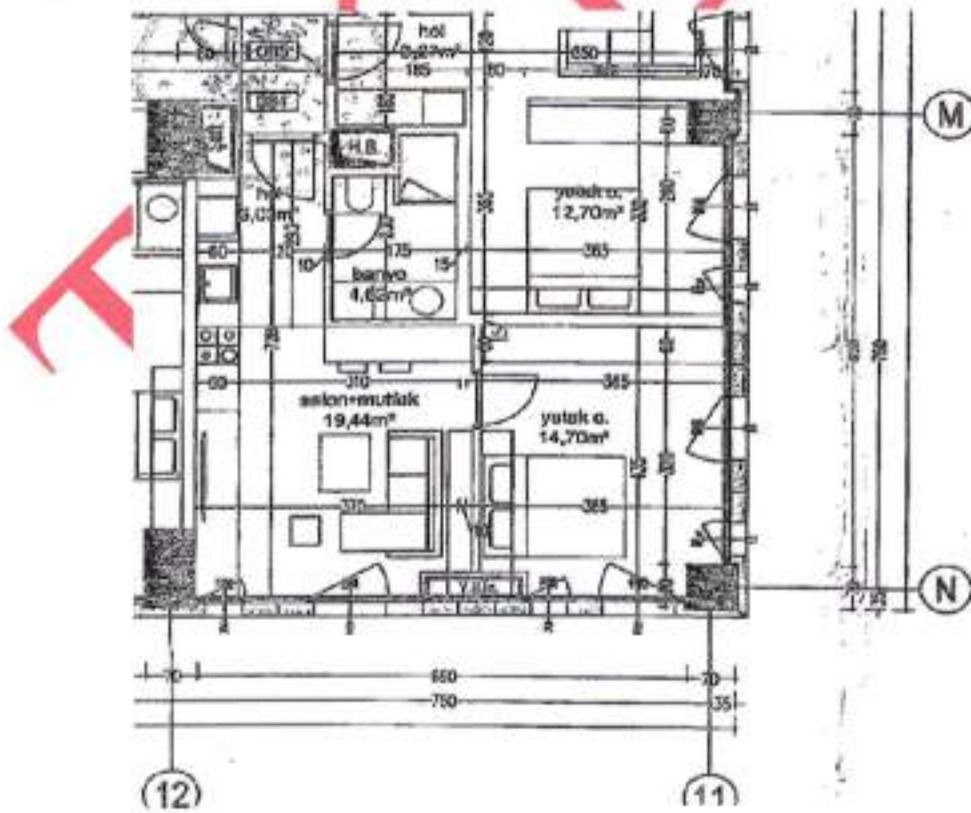
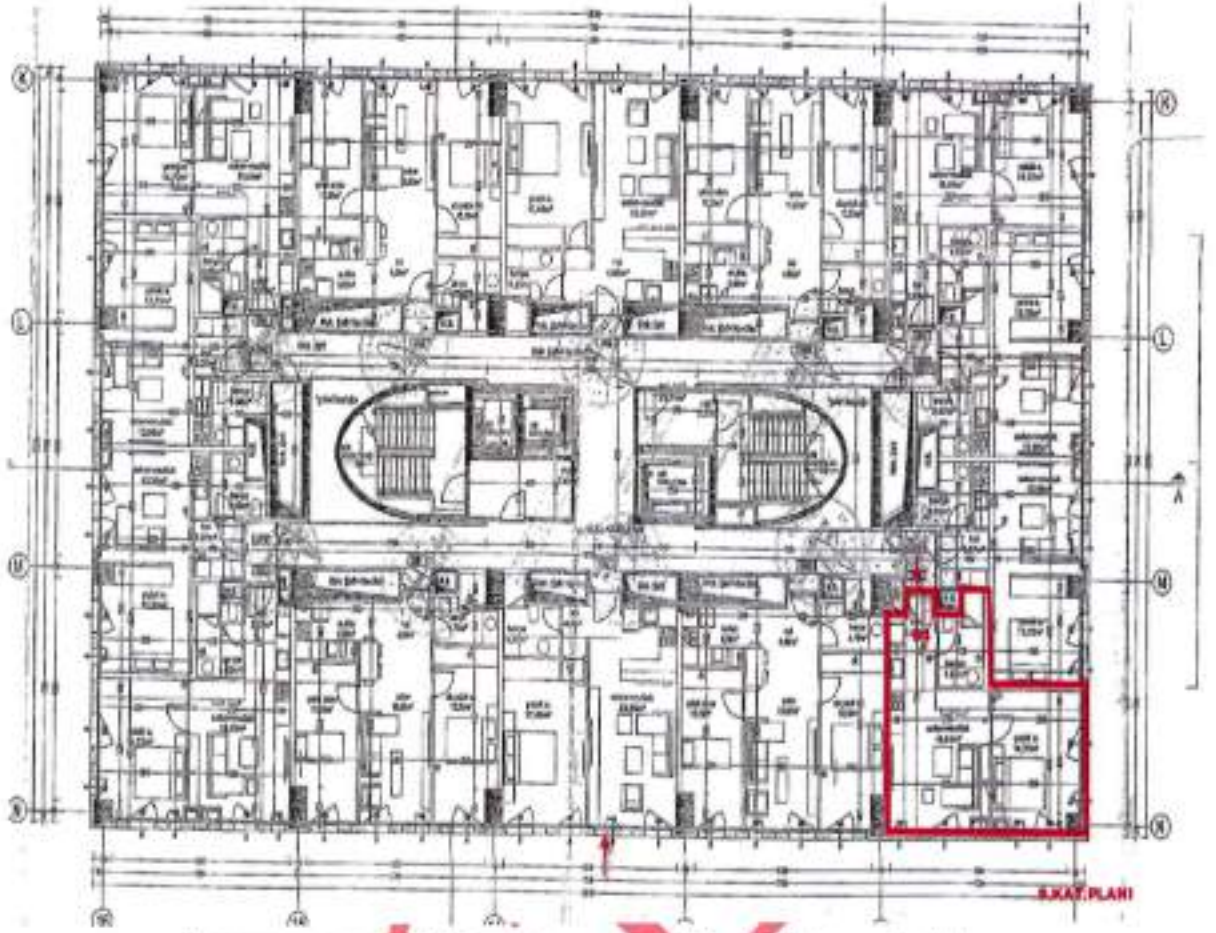


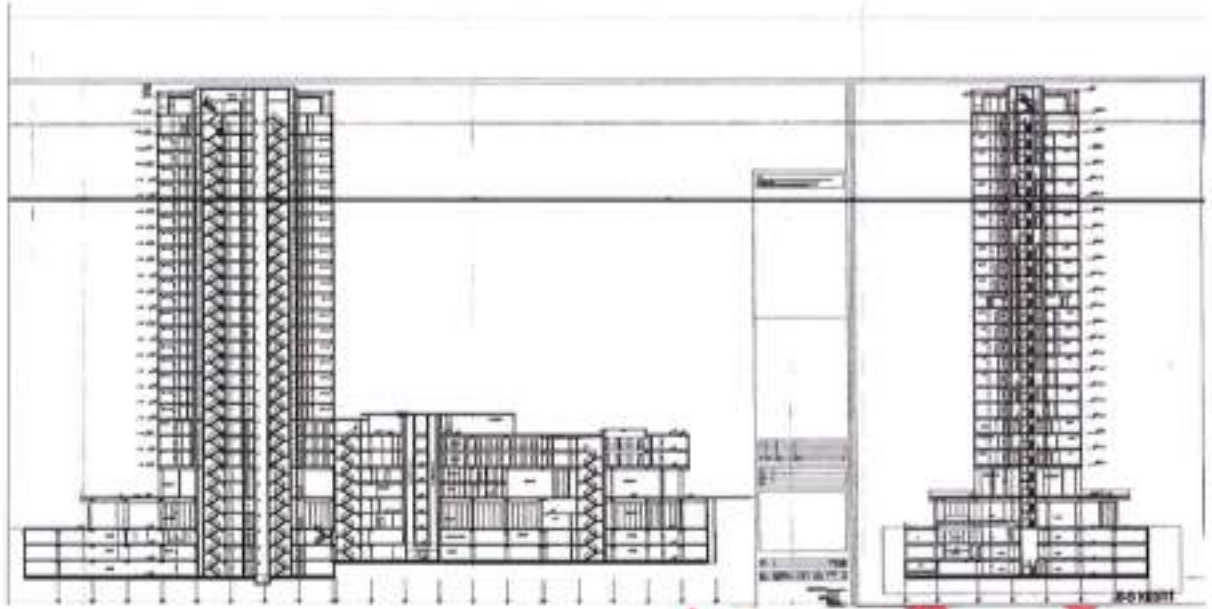


KOT HESABI
14.10 x 14.00 + 19.25 x 19.47 + 11.43 x 4.4 = 14.00 x 14.00

NOT: YATAY ÖLÇÜ: 1/500







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

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
Taşınmaz Kimlik 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:	
Menkil:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/9.NORMAL/34
Çift/Sayı No:	314/30970	Ana Payı/Payda:	600/383800
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	4 BODRUM+ 1 ZEMİN+ 22 NORMAL KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 4

Beyan	...KM'ye Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazmal 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	Terkin Tarihi
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	Terkin Tarihi
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

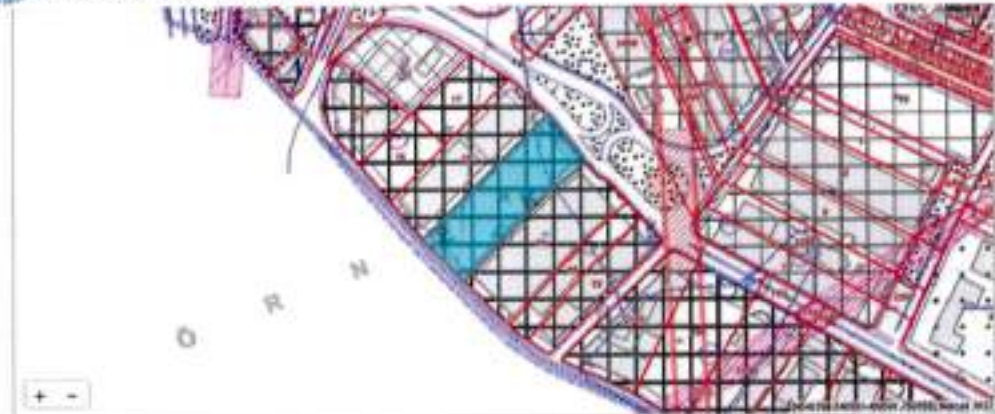
		İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ YKN			
--	--	--	--	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M7	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Tescil Tarihi - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. YKN:4560094695	Hayır	1000000.00 TL	%22 Değişkenli	1/2	F.B.K.	Bağcılar - 17-02-2020 16:48 - 5633
İpotekin Konduğu Hisse Bilgisi						
Tasarruflar	Hisse Payı Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tasarruflar Tarihi - Yev	Terkin Tarihi Yev	
Bağcılar - KIRAZLI - (Aktif) - 3212 Ada - 19 Parsel - 84 nolu Bağ. Bölüne	1/1	(SN:8081001) SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Bağcılar - 17-02-2020 16:48 - 5633	-	

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.





Marifet Planı	11000 ÖLÇÜKÜ BAĞÇILARI UYGULAMA İMAR PLANI		
Parşöman	11000-ÖLÇÜKÜ BAĞÇILARI İM. PLANI	11000-ÖLÇÜKÜ BAĞÇILARI İM. PLANI	11000-ÖLÇÜKÜ BAĞÇILARI İM. PLANI
Jeotip	Açık Alan		
Tayin Tarihi	10.9.2008 00:00:00	Plan No	F21-C-22-D-3-A
Ölçü	1:1000	Ada	3212
Kıyı	BAĞÇILAR	Parcel	15
Mülk	BAĞÇILAR	Harita Alanı	10000.00 m²
Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Çatı Eğeri	-	İşletim Mülk	-
Yan Eğeri	-	T.A.K.S.	-
Akıl Eğeri	-	T.A.K.S. (Eski)	-
Bina Densitesi	-	Kat Alanı ve Katlar	-



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)

