



VARLIK
DEĞERLEME

SELEKT BİLGİSAYAR İLETİŞİM ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SAMSUN / ATAKUM / BÜYÜKOYUMCA

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

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

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

30.06.2022

Rapor No:
2022OZELP00193

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



İÇİNDEKİLER

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

L. RAPOR BİLGİLERİ

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

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

2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

3.2. UYGUNLUK BEYANI

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

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

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

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

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

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

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

5.1.2. GAYRİMENKULUN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

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

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

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

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

Yatırımlara İlişkin Esaslar

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

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

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

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

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

Fon Portföyüne İlişkin Sınırlamalar

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

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

Kredi Kullanma Sınırı

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

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

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

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

Tebliğ değişikliklerine ilişkin liste:

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

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

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

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



İmar Pafta Görşeli

5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu Senedi:

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

İmar Pafta Sureti:

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

Yapı Ruhsatı ve Tadilat Ruhsatı:

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

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

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

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

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

Mimari Proje:

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

5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

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

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

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

6. EKONOMİK VERİLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi:

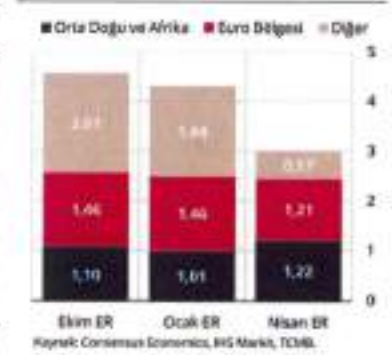
Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme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

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

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

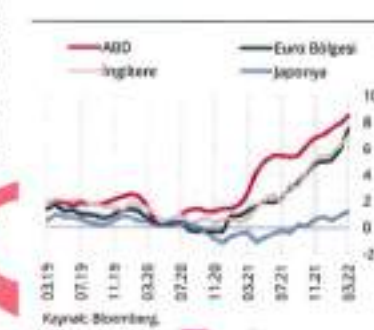
Kaynak: Consensus Economics, IHS Markit.
* Tablodaki ülkeler Türkiye'nin 2021 yılı ihracat ortaklarını göre sıralanmıştır.

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



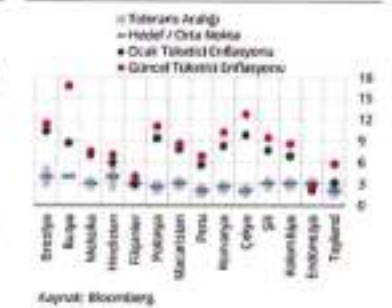
Kaynak: Consensus Economics, IHS Markit, TCMB.

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

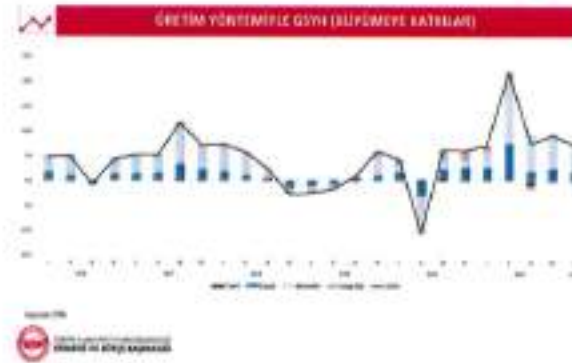


Kaynak: Bloomberg.

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



Kaynak: Bloomberg.



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

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

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

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

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

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

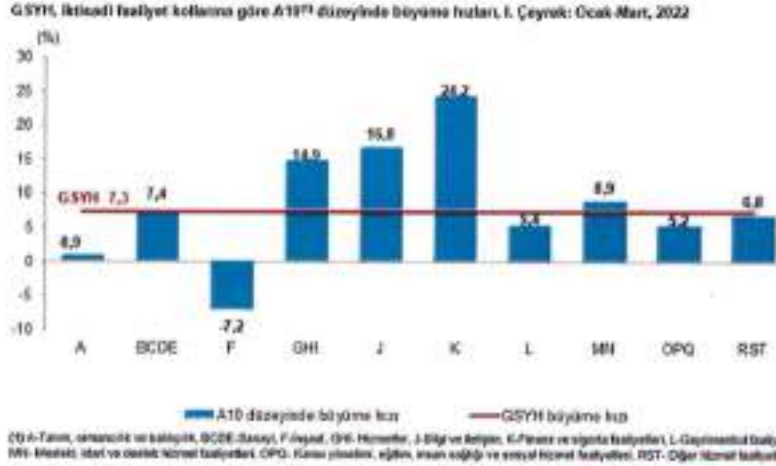
Küresel eğilimlerle uyumlu olarak, Türkiye'de aşılama hızlanırken, COVID-19 vaka sayıları yavaşlamıştır. Temmuz ayında ise yine küresel eğilimlerle uyumlu olarak delta varyantlı COVID-19 vaka sayılarında hızlı artışlar yaşanmıştır. İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin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

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

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

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

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



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

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

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

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

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari Fiyatlarla (Milyar TL)	Cari Fiyatlarla (Milyar \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Büyüme oranı (%)
2022	Yeni	2.496.328	179.800	119,5	1,8
	I	1.071.223	77.200	101,2	4,9
	II	1.027.882	75.545	103,0	-10,4
	III	1.117.082	80.622	104,0	6,8
	IV	1.324.496	101.535	103,0	6,2
2021	Yeni	1.399.446	100.478	100,0	11,0
	I	1.000.704	69.800	113,0	7,3
	II	1.040.212	73.872	100,0	21,9
	III	1.010.014	72.000	112,0	7,5
	IV	1.310.516	100.806	103,4	9,1
2020	I	2.491.208	177.800	100,7	7,3

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

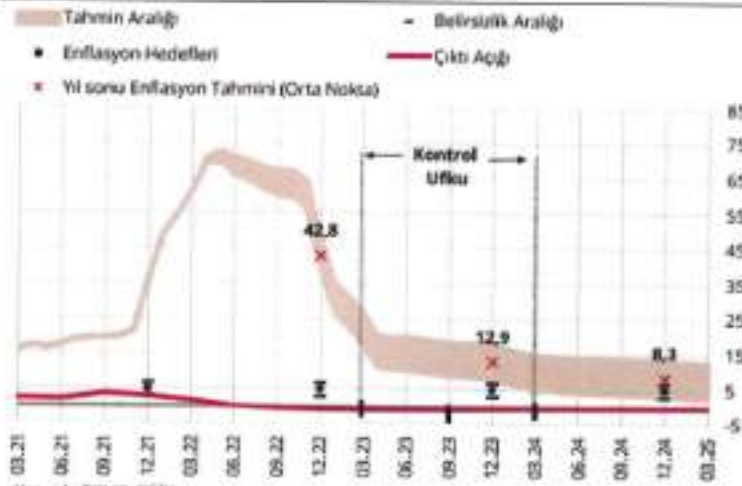
Kaynak: TÜİK

6.2. ENFLASYON

TCBM Enflasyon 2022-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

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

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



Kaynak: TCMB, TÜİK.

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

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

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

Kaynak: TCMB.

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

Kaynak: TCMB

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

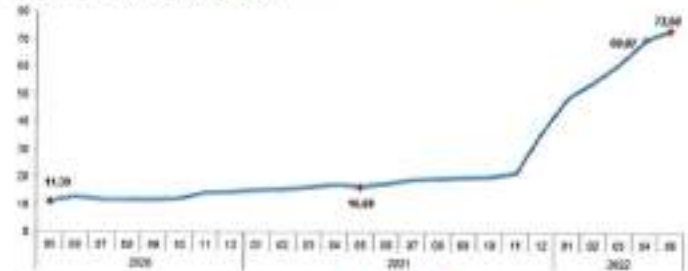
Yıllık TÜFE'ye göre 8 ana grup daha düşük, 4 ana grup daha yüksek değişim gösterdi. Yıllık en düşük artış %19,81 ile haberleşme ana grubunda gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla %27,48 ile eğitim, %29,80 ile giyim ve ayakkabı ve %37,74 ile sağlık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

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

TÜFE değişim oranları (%), Mayıs 2022

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

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2022



6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCBİM Enflasyon 2022-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

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

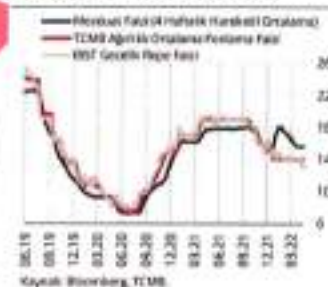
olan tüketici enflasyonunun daha da yükseldiği görülmektedir (Grafik 2.1.8). Buna bağlı olarak, bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları politika faizlerini artırmıştır. Ancak, birçok gelişmekte olan ülkede politika faizinin enflasyonun altında kalmaya devam ettiği görülmektedir. Diğer taraftan, 2021 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

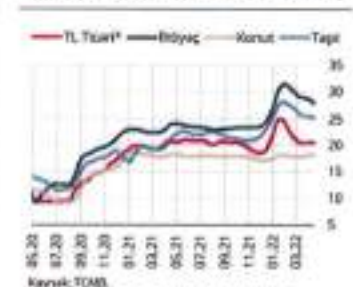
ALBERT BELGİRAYAN İKTİSADİ ORANLAR İNŞAAT SANAYİ VE TİCARİT LİMİTED ŞİRKETİ / Rapor No: 202202ELP00193 / Sıfırda

Grafik 2.2.7: Bankaların Fonlama Maliyetlerine İlişkin Göstergeler (%)



Kaynak: Bloomberg, TCBİM.

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



Kaynak: TCBİM.

* Kredi türüne göre faiz oranları ve kredi türüne göre faiz.

6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

+ Türkiye İnşaat Sektörü:

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

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

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

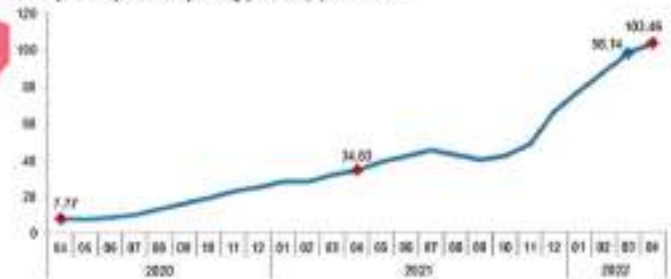
Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumın korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı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

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

İnşaat Maliyet Endeksi, Nisan 2022

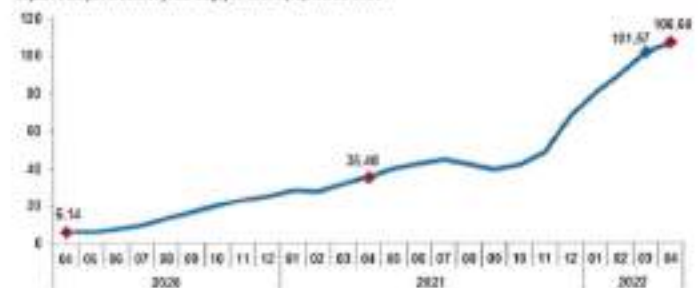
İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %0,12 bir önceki yılın aynı ayına göre %106,60 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,47, işçilik endeksi %1,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %133,71 işçilik endeksi %43,75 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi 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.

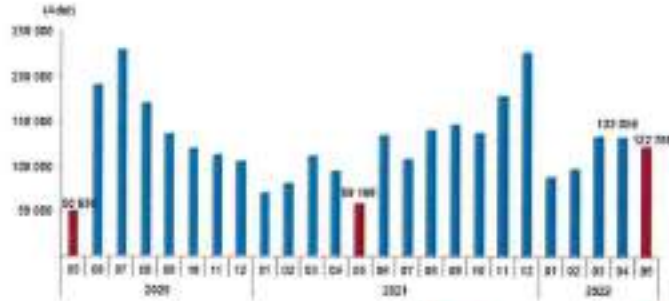
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Nisan 2022



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 %37,2 artışla 575 bin 889 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Mayıs 2022

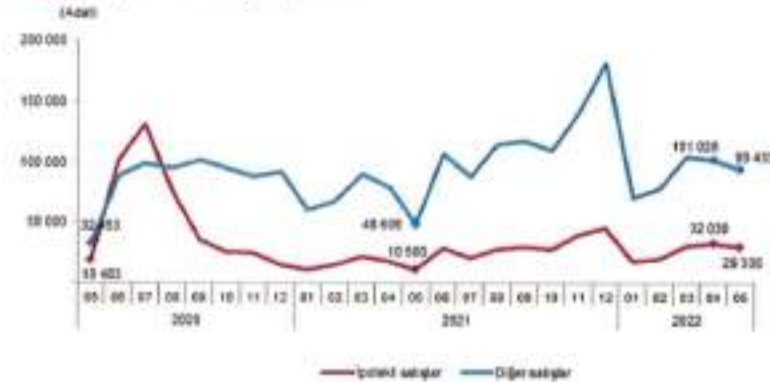
	Mayıs			Ocak - Mayıs		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122 768	59 146	107,5	575 889	418 079	37,2
İpotekli satış	29 335	10 560	177,8	129 707	75 290	72,3
Diğer satış	93 433	48 586	92,2	446 182	342 789	30,2
Satış durumuna göre toplam satış	122 768	59 146	107,5	575 889	418 079	37,2
İlk el satış	32 036	18 204	80,5	163 719	127 786	28,1
İkinci el satış	89 007	40 962	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 763 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı İran vatandaşlarına yapıldı

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

Konut Fiyat Endeksi

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



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

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Gözlenen Konutlar Fiyat Endeksi	Sıra Fiyat (TL/m ²)
 Konut	383,1 (+127,0)	414,2 (+119,5)	373,8 (+128,5)	1004,96
 Yarı Konut	305,9 (+142,2)	394,8 (+157,2)	351,8 (+144,3)	1706,70
 Apartman	383,1 (+127,0)	414,2 (+119,5)	373,8 (+128,5)	1004,96
 Ticari	383,1 (+127,0)	414,2 (+119,5)	373,8 (+128,5)	1004,96

Kaynak: TCBM / Konut Fiyat Endeksi

7. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ



SAMSUN İLİ:

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



Samsun İli İlçelerinin Konumu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

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

8. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

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

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

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

8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

9.1. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar:

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

Zayıf Yanlar:

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

✓ Fırsatlar:

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

× Tehditler:

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

10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

10.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

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

10.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

10.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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

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

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

10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

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

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

Gelir Yaklaşımı Yöntemi: Taşınmazların değerlendirilmesinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından seçilen bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülk daha değerli veya daha az değerli edilebilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermeyişi varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayını 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 taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların yasal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır.

10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

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

Uyumlama Tablosu (Konut)									
Karşılaştırma Kriterleri		Karşılaştırılabilir Emsaller							
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	10.200,00	10.385,00	9.444,00	10.470,00	11.125,00			
2	Pazarlık Payı	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%			
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	8,00%	8,00%	8,00%			
5	Tarifiye Masrafları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
6	Fiyatı Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
8	Bina Yapı / Kalitesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
9	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
11	Düzeltilme	0,00%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
Uyumlama Değeri		8.874,50	8.911,10	8.216,16	9.108,30	9.455,25			
Ortalama Değer									8.917,31

Buna göre taşınmazların değeri aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

Uyumlama Tablosu (Arsa)									
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller							
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	Satış Br. Fiyatı (TL)						3.631,00	4.721,00	4.301,00
2	Pazarlık Payı						0,00%	15,00%	5,00%
3	Mülkiyet Durumu						0,00%	0,00%	0,00%
4	Satış Kapsamı						0,00%	0,00%	0,00%
5	İmar Durumu Kapsamı						0,00%	0,00%	0,00%
6	Planlar Kapsamı						0,00%	0,00%	0,00%
7	Lokasyon						0,00%	-5,00%	0,00%
8	Kullanım Alanı						0,00%	0,00%	0,00%
9	Diğer						0,00%	0,00%	0,00%
Uyumlama Değeri							3.440,45	4.243,75	4.055,35
Ortalama Değer									3.567,58

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

10.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

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

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

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

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

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

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

10.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

11.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

12. SONUÇ

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

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

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

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

Yazıyla: Dört Milyon Yüz Kırk Bin Türk Lirası

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

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

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

Yazıyla: Dört Milyon Sekiz Yüz Bin Türk Lirası

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

Yazıyla: Beş Milyon Altı Yüz Altmış Dört Bin Türk Lirası

olarak hesaplanmıştır.

KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.

16.06.2022

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



Eklr:

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

TASLAK

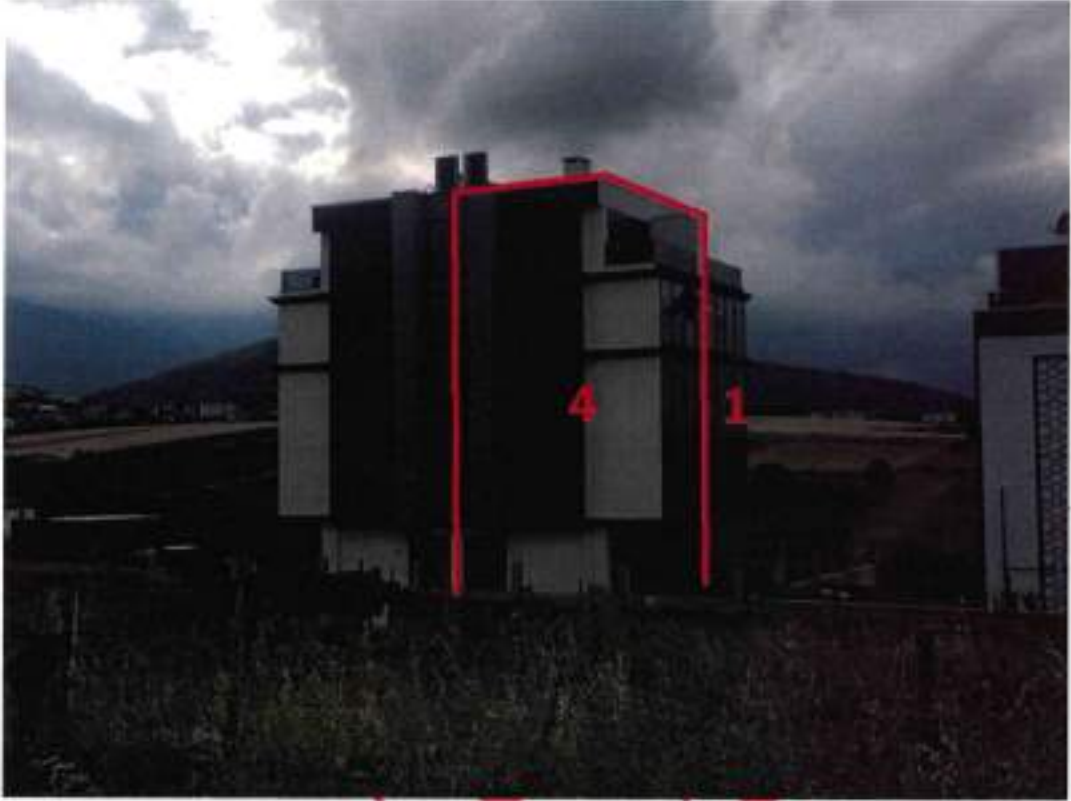
13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ





13.2. FOTOĞRAFLAR









TASLAK

PROJE KONTROL LİSTESİ

KONTROL NO	KONTROL ADI	KONTROL TARİHİ	KONTROL YERİ	KONTROL SONUCU
1	PROJE KONTROL LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK
2	PROJE KONTROL LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK
3	PROJE KONTROL LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK
4	PROJE KONTROL LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK

BAĞIMIZ BÖLÜM LİSTESİ

BÖLÜM NO	BÖLÜM ADI	BÖLÜM YERİ	BÖLÜM YERİ	BÖLÜM YERİ	BÖLÜM YERİ	BÖLÜM YERİ	BÖLÜM YERİ
1	BAĞIMIZ BÖLÜM LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK	OK	OK	OK
2	BAĞIMIZ BÖLÜM LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK	OK	OK	OK
3	BAĞIMIZ BÖLÜM LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK	OK	OK	OK
4	BAĞIMIZ BÖLÜM LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK	OK	OK	OK

PROJE KONTROL LİSTESİ

KONTROL NO	KONTROL ADI	KONTROL TARİHİ	KONTROL YERİ	KONTROL SONUCU
1	PROJE KONTROL LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK
2	PROJE KONTROL LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK
3	PROJE KONTROL LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK
4	PROJE KONTROL LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK

BAĞIMIZ BÖLÜM LİSTESİ

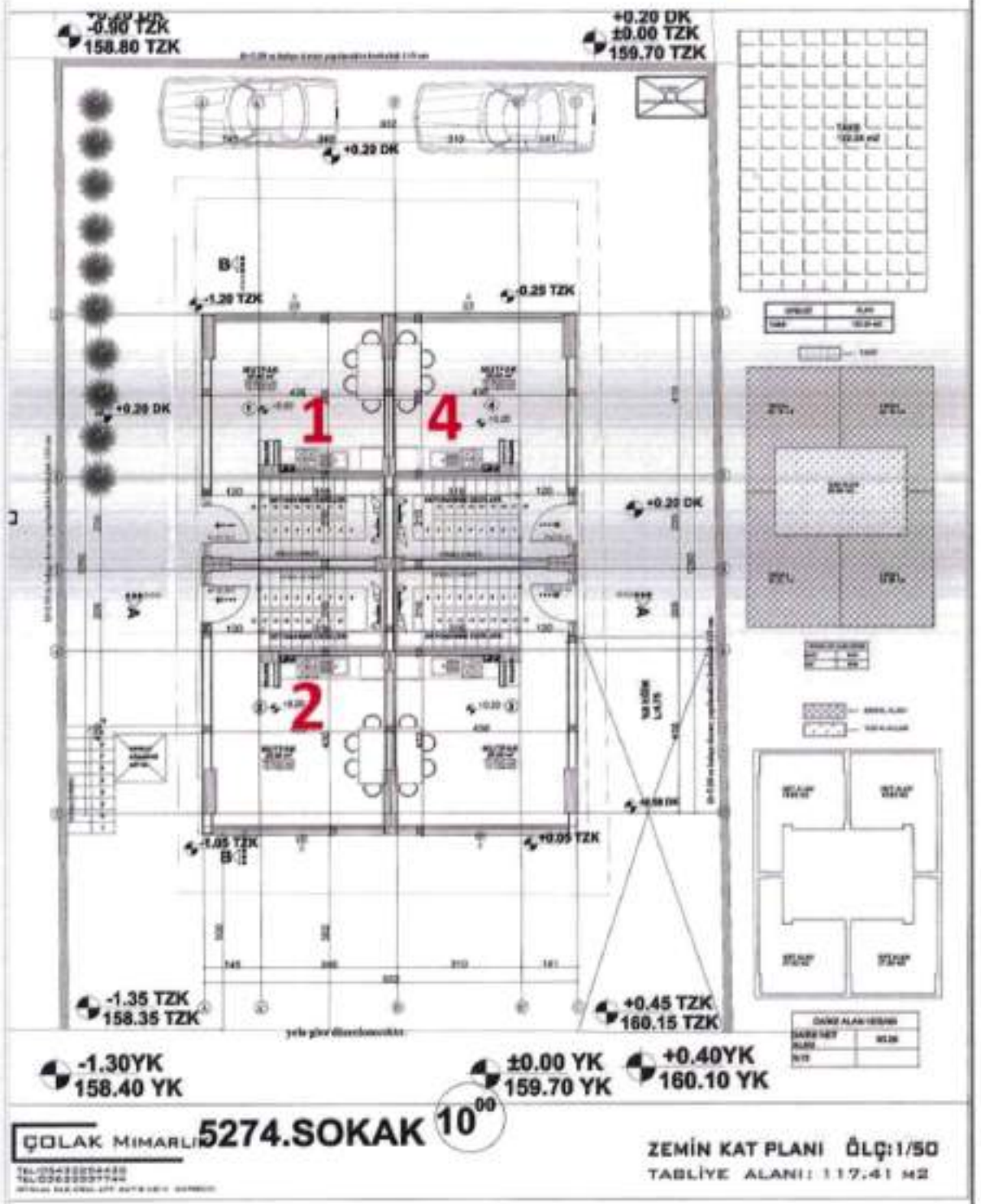
BÖLÜM NO	BÖLÜM ADI	BÖLÜM YERİ	BÖLÜM YERİ	BÖLÜM YERİ	BÖLÜM YERİ	BÖLÜM YERİ	BÖLÜM YERİ
1	BAĞIMIZ BÖLÜM LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK	OK	OK	OK
2	BAĞIMIZ BÖLÜM LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK	OK	OK	OK
3	BAĞIMIZ BÖLÜM LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK	OK	OK	OK
4	BAĞIMIZ BÖLÜM LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK	OK	OK	OK

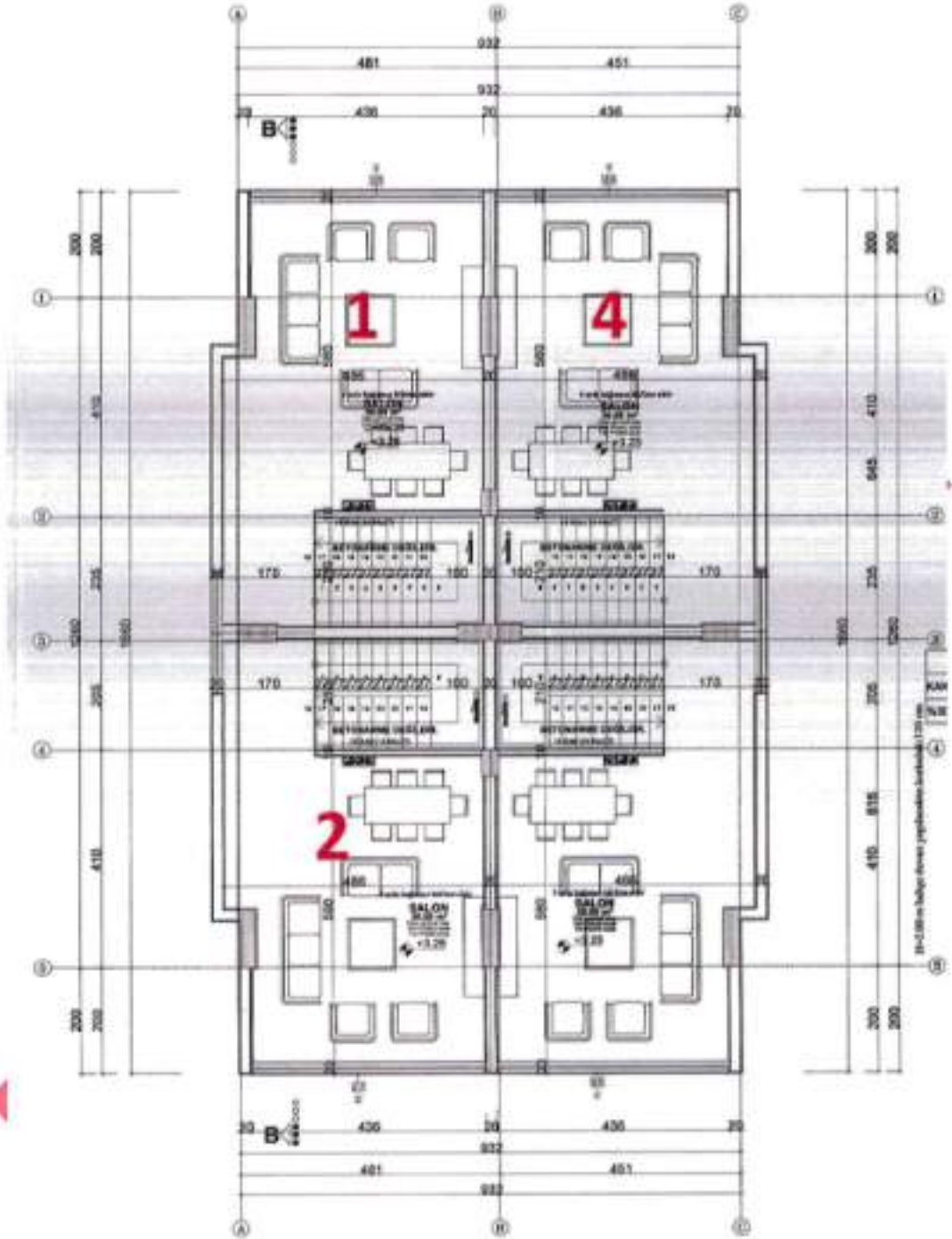
PROJE KONTROL LİSTESİ

KONTROL NO	KONTROL ADI	KONTROL TARİHİ	KONTROL YERİ	KONTROL SONUCU
1	PROJE KONTROL LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK
2	PROJE KONTROL LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK
3	PROJE KONTROL LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK
4	PROJE KONTROL LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK

BAĞIMIZ BÖLÜM LİSTESİ

BÖLÜM NO	BÖLÜM ADI	BÖLÜM YERİ	BÖLÜM YERİ	BÖLÜM YERİ	BÖLÜM YERİ	BÖLÜM YERİ	BÖLÜM YERİ
1	BAĞIMIZ BÖLÜM LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK	OK	OK	OK
2	BAĞIMIZ BÖLÜM LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK	OK	OK	OK
3	BAĞIMIZ BÖLÜM LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK	OK	OK	OK
4	BAĞIMIZ BÖLÜM LİSTESİ	01/10/2017	PROJE YERİ	OK	OK	OK	OK



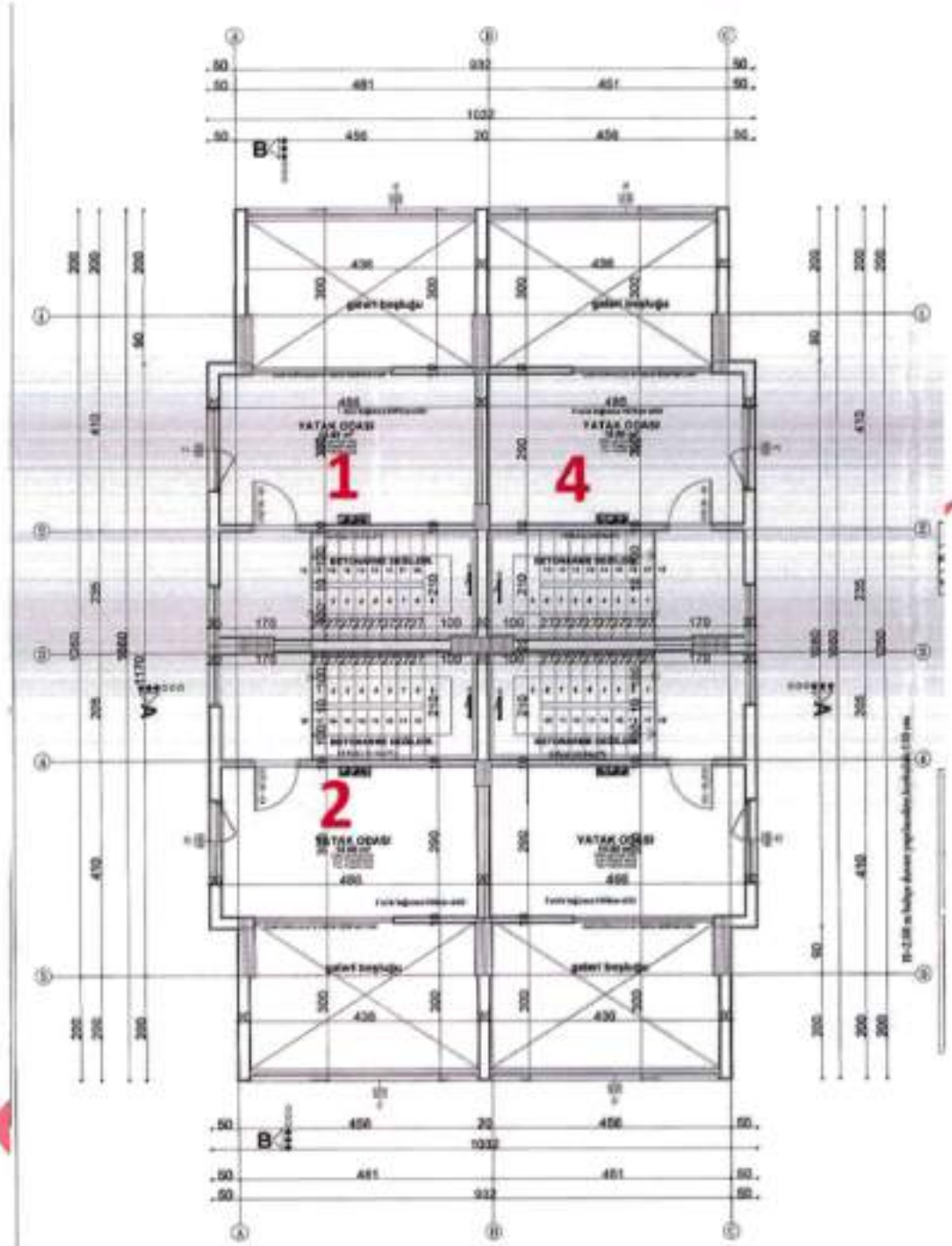


ÇOLAK MİMARLIK

Tel: 0543 222 4433
Tel: 0543 222 7744
MİLLAL SAKARYA APT. KAT: 2 NO: 16 - ÜSKÜDAR

1.KAT PLANI ÖLÇ: 1/50

TABLİYE ALANI: 165.51 M2

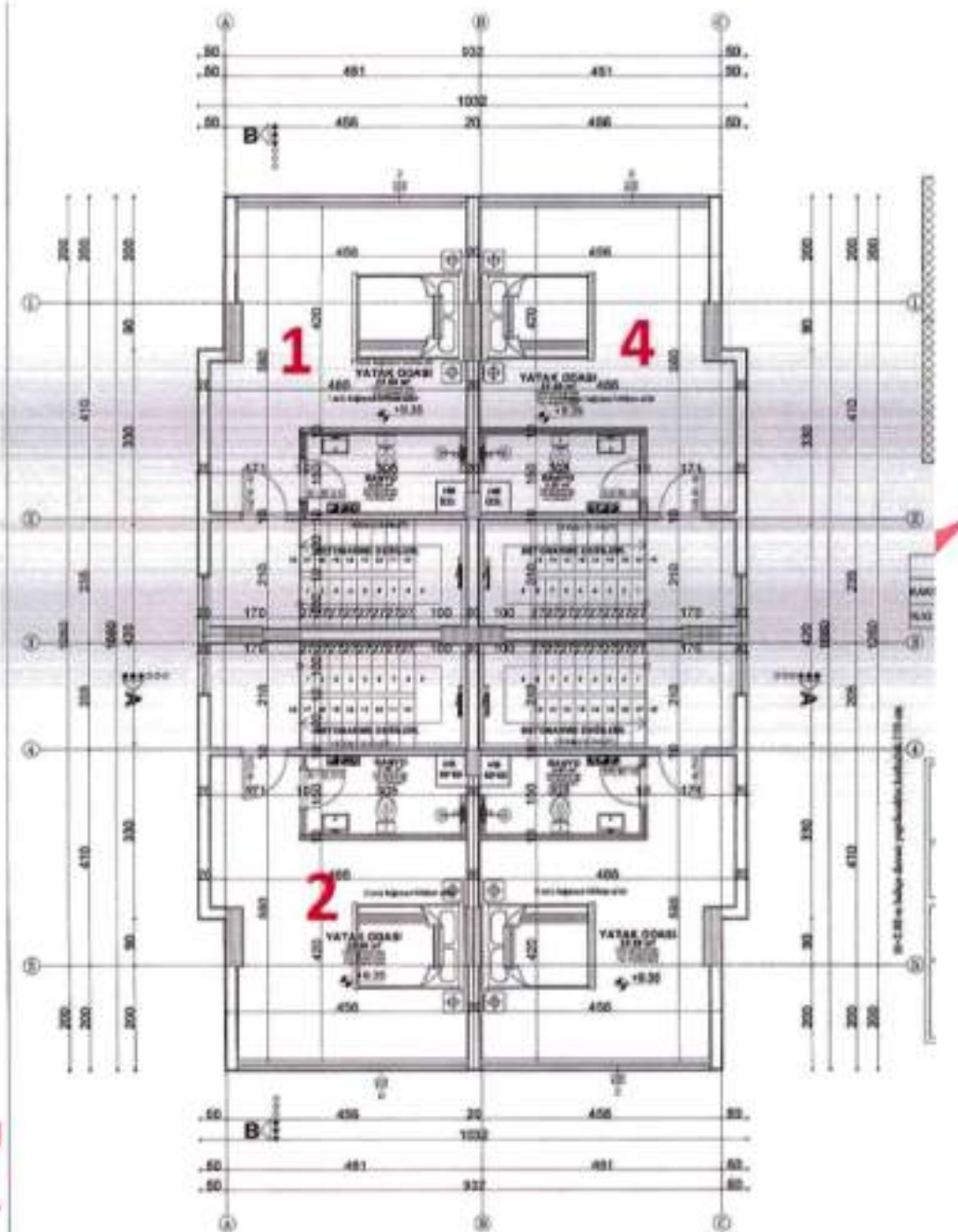


ÇOLAK MİMARLIK

Tel: 0543 225 4432
Tel: 036 223 7744
MİMARLIK ÇOLAK MİMARLIK KATİP MİR - BAŞKUR

2.KAT PLANI ÖLÇ:1/50

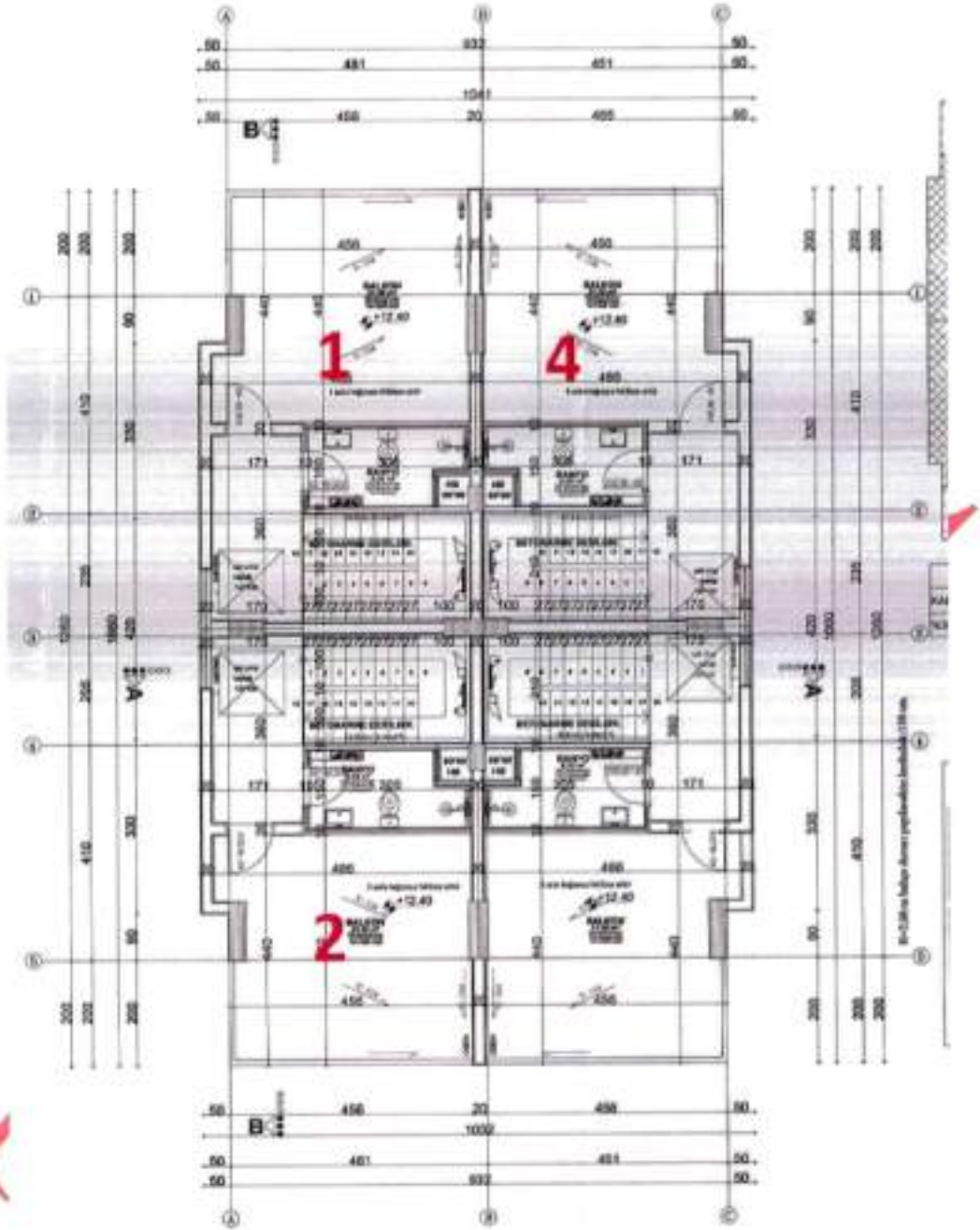
TABLİYE ALANI: 109.71m2



ÇOLAK MİMARLIK

Tel: 094033364433
Tel: 03362337744
Mimarlık, İç Mimarlık, Tadilat, Dekorasyon, Enerji

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

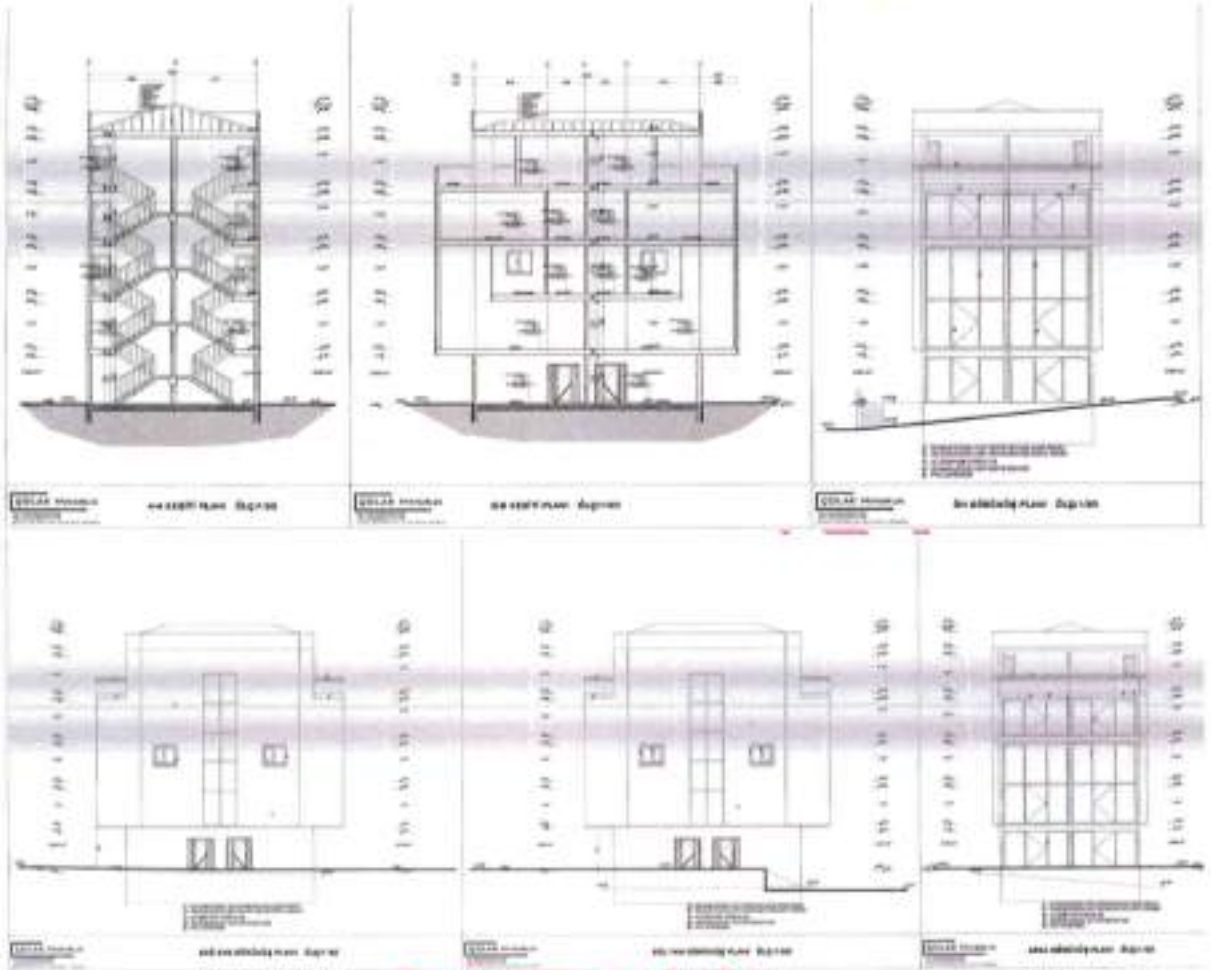


ÇOLAK MİMARLIK

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

4.KAT PLANI ÖLÇ: 1/50

TABLİYE ALANI: 155.51 M2



TAS



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

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

Sahibinin Adı Soyadı: YUNUS HAKAN BİRÖZ



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

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

YAPI RUHSATI Building License										Bina No: 14090040	
1. Genel Bilgiler Adı: MARMARİYE Apt. Adres: ... No: ... Kat: ... Alan: ... Durum: ... Tarih: ...										2. Teknik Bilgiler 1. Kat: ... 2. Kat: ... 3. Kat: ... 4. Kat: ... 5. Kat: ... 6. Kat: ... 7. Kat: ... 8. Kat: ... 9. Kat: ... 10. Kat: ...	
3. Yapı Sahibi Adı: ... Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Doğum Yılı: ... Doğum Yeri: ... İmza: ...										4. Yapı Mühürhisi Adı: ... Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Doğum Yılı: ... Doğum Yeri: ... İmza: ...	
5. Şantiye Şefi Adı: ... Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... Doğum Yılı: ... Doğum Yeri: ... İmza: ...										6. Diğer Bilgiler 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...	
7. Form Düzelenlerin Kısırda Açık Özellikler 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...										8. Yapı ile İlgili Özellikler 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...	
9. Yapının Teknik Özellikleri 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...										10. Diğer Bilgiler 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...	
11. Yapı Projesi 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...										12. Diğer Bilgiler 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...	

[illegible]

13.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DIR.

Tarih: 23-6-2022-12:23



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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-6-2022-12:23



Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
05782231254	2022-06-23-12:22:03.697491	33125

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-6-2022-12:24



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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

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



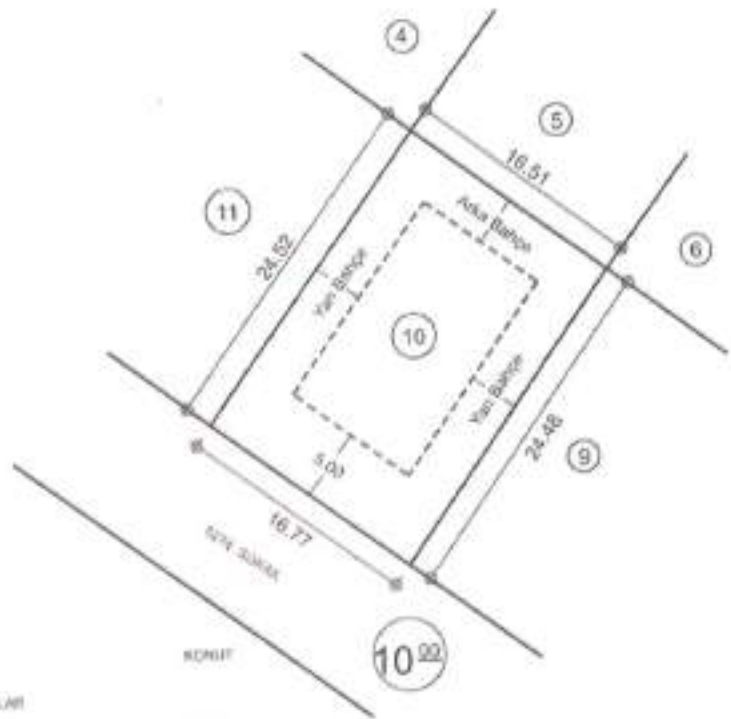
2 / 2

13.5. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ





T.C. ATAKUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ İMAR DURUM BELGESİ		YILI	2020
		BAŞI	175
		İMAR PLANI PAFTA NO	F364-1(34-4b)
		İMAR PLANI ONAY TARİHİ	12.05.2017
		İMAR UYG. ONAY TARİHİ	---



İMAR UYGUN ALINMIŞ

NOT : Sokak sınırının belirlenmesi için ön bahçe mesafelerine uyulacaktır.

MAHALLE		KADASTRO			Alanı	Konut Bölgesi	Ticaret Bölgesi
Tapu	BOYÜKÖYÜMCA	Pafta	Ada	Parsel		☒	☐
Mahalle	Büyükoymca	22H-4D	525T	10	407.81 m2	Otopark Grupları	
İNŞAAT DURUMU						1 ☐ 2 ☒ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐	
İnşaat Tari	AYRIK NİZAM	Tanzim Eden				Kontrol Eden	
İnşaat Güzahesi (Anzari)	İmar Yönetmeliğine Göre	31.03.2020				31.03.2020	
İnşaat Detaylığı (Anzari)	İmar Yönetmeliğine Göre						
Kat Adedi (Okulum Harici)	5 (Beş) Kat						
Sağık Seviyesi	İmar Yönetmeliğine Göre						
Ön bahçe mesafesi	5.00 m						
Arka bahçe mesafesi	İmar Yönetmeliğine Göre						
Yan bahçe mesafesi	3.50 m						
EMKS	0.30						
KAKS, Emsal	1.50						
Arsa Mülki	Beklenilen bölgeye Oran Top. San. ve Tic. 1.02.38						

İmar durumuyla yapılmış ve inşaatın tamamlandığına dair belgeyi onaylayan ve imzalıdır.
İmar durumu ile ilgili inşaatın tamamlandığına dair belgeyi onaylayan ve imzalıdır.
Bu belgenin değiştirilmesi ya da kullanılması yasaktır.



13.6. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ

T.C. NOTERLİK
SAMSUN 2. NOTERLİK
Kale Mah. Samsun Çuk. Samsun İş. Bld.
Kat: 37 - 47.5.3 - Samsun/İstanbul
Tic. Sic. No: 270254/31 27.45.1984
Tic. Sic. No: 270254/31 27.45.1984

SAMSUN 2. NOTERLİK
Samsun Piyasası
Samsun Piyasası Kurulu

21 Aralık 2016

17147

Tarih : 03.04.2015 No : 404353

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mehmet Ömer KATIRCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERGÜZAY YILDEZ
GENEL MÜDÜR (V)

SAMSUN 2. NOTERLİK
İBRAHİM YAKAR VAKFI
Kale Mah. Samsun Çuk. Samsun İş. Bld.
Kat: 37 - 47.5.3 - Samsun/İstanbul
Tic. Sic. No: 270254/31 27.45.1984



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)

