

**KOCAELİ İLİ, DİLOVASI İLÇESİ, ÇERKEŞLİ MAHALLESİ,
632 ADA 12 PARSEL VE 642 ADA 4 PARSEL NUMARALI
ARSA VASIFLI TAŞINMAZLARIN
DEĞERLEME RAPORU**



**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
A.Ş.**

**Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA**



İÇİNDEKİLER

1.	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI.....	6
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	7
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	7
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	7
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	8
4.	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	9
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	9
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	9
5.	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	10
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	10
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	10
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	13
6.	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ	13
7.	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR	15
8.	ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	15
9.	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	15
10.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	15
11.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	17
12.	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	18
12.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	18
12.2	SEKTÖREL VERİLER.....	21
12.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	23
13.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	24
13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	24
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	24
13.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	25
14.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	25
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	25
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	26
14.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	26

15. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	27
15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	27
15.2 MALİYET YÖNTEMİ	27
15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	28
15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	28
15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	28
15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	28
15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI	30
16. DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	41
17. EKSPERİN KANAATI	41
18. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI.....	41
19. DEĞERLEME VE SONUÇ.....	41
19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	41
19.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	42
EKLER.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME A.Ş
TALEP TARİHİ	10.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	31.01.2022
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2022
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	30.12.2022 2022-OZL-179
RAPORUN KONUSU	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parselde yer alan “ARSA” niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti amacıyla; Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
PROJE ADI	Dilovası Arsaları
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	632 Ada 12 Parsel: -HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ (2333/2400) - HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ (67/2400) 642 Ada 4Parsel: - HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Dilovası Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parsel numaralı taşınmazlar 1/1000 ölçekli 12.05.2006 tasdik tarihli Dilovası Çerkeşli Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında “Küçük Sanayi Tesisi” lejantında E:1,00, 3 kat, Yençok:9,50 m ve ayırık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir.
ARSA ALANI	632 Ada 12 Parsel: 32.498,18m ² 642 Ada 4 Parsel: 100.943,86 m ²
TOPLAM PROJE ALANI	193.569,18 m ²
SATILABİLİR ALAN	169.167 m ²
ARSA DEĞERİ	632 Ada 12 Parsel: 2.300.-TL/m ² 642 Ada 4 Parsel: 2.000.-TL/ m ²
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 30.12.2022 TARİHLİ (KDVHARİÇ) DEĞER	632 Ada 12 Parsel Arsa Değeri; 74.750.000TL (Yetmişdörtmilyonyediyüzellibin.-Türklirası) 642 Ada 4 Parsel Arsa Değeri; 201.890.000 TL (İkiyüzbirmilyonsekiyüzdoksanbin.-Türk lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	TUNCAY MALKOÇ (SPK Lisans No: 411611)
DEĞERLEME UZMANI	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No:404959)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret Sicil 372903

Telefon 0 312 442 9 444

e-posta/Web :www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4

No:13-14-15-16 Çankaya /ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporunu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı: Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş

Şirket Adresi: Şerfiali Çiftliği, Tatlısu Mah.Ertuğrulgazi Sok. No:1 Ümraniye / İstanbul

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parsel numaralı "ARSA" niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından 3 adet rapor düzenlenmiştir.

Rapor Tarihi ve Numarası :12-10-2020 – 2020-HB-8240

Takdir Edilen Değer : 100.000.000,00 TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : NİLÜFER ÇOKÇALIŞIR (406299)

: MUSTAFA HASDEMİR (400552)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : CEM GÜLEÇ (404453)

Rapor Tarihi ve Numarası :24-03-2022 – 2022/OZL/14

Takdir Edilen Değer : 164.265.000,00 TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : TUNCAY MALKOÇ (411611)

: A. C. EFE TULAZOĞLU (403849)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : SERDAR KADİR ASLAN (402750)

Rapor Tarihi ve Numarası :26-09-2022 – 2022/OZL/96

Takdir Edilen Değer : 256.790.000,00 TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : TUNCAY MALKOÇ (411611)

: UYGAR ZAİM (404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : SERDAR KADİR ASLAN (402750)

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 30.12.2022 – 2022/OZL/179

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları

: Tuncay MALKOÇ (Spk Lisans No: 411611)

: Uygur ZAİM (SPK Lisans No:404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı

:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi

: Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 27.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası

:31.01.2022

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:

Değerleme raporu; HalkYapı Projeleri Geliştirme A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süretanmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerindengerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.

- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesindedir.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerleme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardıma bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; HalkYapı Projeleri Geliştirme A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ**4.1 GAYRİMENKULÜN TAPUBİLGİLERİ**

İl	KOCAELİ	Mevkii	-
İlçe	DİLOVASI	Pafta	G23a17d4d
Bucak	-	Ada	632
Mahalle	ÇERKEŞLİ	Parsel	12
Sokak	-	Yüzölçümü	32.498,18m ²
Ana Taşınmaz Niteliği	ARSA		
Malik	HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ (2333/2400)		
	HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ (67/2400)		
<input type="checkbox"/> KATMÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

İl	KOCAELİ	Mevkii	-
İlçe	DİLOVASI	Pafta	G23a17d4d
Bucak	-	Ada	642
Mahalle	ÇERKEŞLİ	Parsel	4
Sokak	-	Yüzölçümü	100.943,86 m ²
Ana Taşınmaz Niteliği	ARSA		
Malik	HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRESBİLGİLERİ

Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, MimarsinanMah.,İstiklal Caddesi , (632 Ada 12 ve 642 ada 4 Parsel)

5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMARBİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Dilovası Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	12.05.2006
TAKS	0	YÜKSEKLİK (H)	9.50m
KAKS	1,00	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık		
LEJANT	Küçük Sanayi Tesisi	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	12.07.2021 tarih 49 ve 50 sayılı
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR	Dilovası Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli 12.05.2006 tasdik tarihli Çerkeşli Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Küçük Sanayi Tesisi" lejandında KAKS:1,00, Yençok:9,50 ve ayrık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir. Terki bulunmamaktadır. İmar planında küçük sanayi alanı olarak ayrılmış olup, başka bir kamusal amaçla kullanılamaz beyanı bulunmaktadır.		

5.2 RUHSAT VE PROJEBİLGİLERİ

632 Ada 12 Parsel

ONAYLI PROJE TARİH VE NO
Dilovası Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış 09.01.2022 onay tarihli mimari proje bulunmaktadır.
RUHSAT TARİH VE NO
632 Ada 12 Parsel için alınmış yapı ruhsatlarına göre; H1-H2 Blok için 01.09.2022 tarih ve 2022/70 numaralı 20 adet Atölye, 9 Ofis ve İşyeri ve Ortak alanlar için 14.632,82 m ² inşaat alanı, I1-I2 Blok için 01.09.2022 tarih ve 2022/70 numaralı 38 adet Atölye ve Ortak alanlar için 28.612,29 m ² inşaat alanı, Arıtma için 01.09.2022 tarih ve 2022/70 numaralı 85,03 m ² inşaat alanı, KİOSK 5 için 01.09.2022 tarih ve 2022/70 numaralı, 1 adet Restoran -Lokanta alanlar için 38,1 m ² inşaat alanı, Teknik Oda için 01.09.2022 tarih ve 2022/70 numaralı Bina Dışı Yapılar için 981,28 m ² inşaat alanı, İstinat Duvarı için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı Bina Dışı Yapılar için 2937 m ² inşaat alanı inşaat ruhsatları bulunmaktadır. Toplamda her iki parsel için yapı ruhsatları inşaat alanı istinat duvarı hariç 183.405,18 m ² , istinat duvarı toplam inşaat alanı 10.164m ² dir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır. Yapı kullanım izni bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Parsel üzerinde ruhsatsız prefabrik malzemeden imal edilmiş iki adet yapı bulunmakta olup 3 katlı yatakhane ve tek katlı şantiye binası olarak kullanılmaktadır.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Parsel üzerindeki yapıya ait herhangi bir ruhsat ve onaylı mimari proje bulunmamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Dilovası Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Parsel üzerinde bulunan yapılar hakkında herhangi bir karar bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Parsel üzerindeki yapı ruhsatsız inşa edilmiş olduğundan yapı denetim anlaşması yapılmamıştır.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.
EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VESÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	Değerleme çalışması gerçekleştirilen parseller üzerinde toplamda 17 blokta yer alan 350 adet atöyle, ofis ve dükkan nitelikli bağımsız bölüm yer alan bir proje gerçekleştirilecek olup söz konusu projenin yapı ruhsatları alınmıştır.

642 Ada 4 Parsel

ONAYLI PROJE TARİH VE NO
Dilovası Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış 09.01.2022 onay tarihli mimari proje bulunmaktadır.
RUHSAT TARİH VE NO
642 ada 4 parsel için alınmış yapı ruhsatlarına göre; A1-A2 Blokları için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı 70 adet Atölye ve Ortak alanlar için 42.177,14m ² inşaat alanlı,

B1-B2-B3 Blokları için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı 102 adet Atölye ve Ortak alanlar için 41.276,25 m² inşaat alanı,
C Blok için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı 30 adet Atölye ve Ortak alanlar için 16.337,02 m² inşaat alanı,
D Blok için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı 12 adet Ofis ve İşyeri, 3 adet Atölye ve Ortakalanlar için 3.044,45 m² inşaat alanı,
E Blok için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı 6 adet Atölye ve Ortak alanlar için 3.057,06 m² inşaat alanı,
F1-F2-F3-F4 Blok için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı 38 adet Atölye ve Ortak alanlar için 28.104,76 m² inşaat alanı,
G Blok için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı 17 adet Ofis ve İşyeri ve ortak alanlar için 2.846,46 m² inşaat alanı,
Arıtma için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı 528 m² inşaat alanı,
KİOSK 1 için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı, 1 adet Restoran -Lokanta alanları için 38,1 m² inşaat alanı,
KİOSK 2 için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı, 1 adet Restoran -Lokanta alanları için 38,1 m² inşaat alanı,
KİOSK 3 için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı, 1 adet Restoran -Lokanta alanları için 38,1 m² inşaat alanı,
KİOSK 4 için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı, 1 adet Restoran -Lokanta alanları için 25,4 m² inşaat alanı,
Teknik Oda için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı Bina Dışı Yapılar için 1501,85 m² inşaat alanı,
Trafo için 01.09.2022 tarih ve 2022/70 numaralı Bina Dışı Yapılar için 128 m² inşaat alanı,
İstinat Duvarı için 01.09.2022 tarih ve 2022/70 numaralı Bina Dışı Yapılar için 7227 m² inşaat alanı, yapı ruhsatları bulunmaktadır.
Toplamda her iki parsel için yapı ruhsatları inşaat alanı istinat duvarı hariç 183.490,20 m², istinat duvarı toplam inşaat alanı 10.164m²dir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	642 ada 4 parsel için alınmış herhangi bir yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Parsel üzerinde toplamda 480 m ² alanlı ruhsatsız yapı bulunmakta olup satış ofisi olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde ruhsatsız 480m2 alanlı satış ofisi, ruhsatsız prefabrik malzemedan imal edilmiş üç adet yapı bulunmakta olup tek katlı Yönetim Binası, tek katlı Yemekhane Yapısı ve iki katlı Yapı Tesis Binası olarak kullanılmaktadır.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Parsel üzerindeki yapıya ait herhangi bir ruhsat ve onaylı mimari proje bulunmamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Dilovası Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Parsel üzerinde bulunan yapılar hakkında herhangi bir karar bulunmamaktadır

YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Parsel üzerindeki yapı ruhsatsız inşa edilmiş olduğundan yapı denetim anlaşması yapılmamıştır.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.
EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VESÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	Değerleme çalışması gerçekleştirilen parseller üzerinde toplamda 17 blokta yer alan 350 adet atöyle, ofis ve dükkan nitelikli bağımsız bölüm yer alan bir proje gerçekleştirilecek olup söz konusu projenin yapı ruhsatları alınmıştır.

5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİRAÇIKLAMA

Dilovası Belediyesi'nden tarafımıza verilen fiziki imar dosyasında herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı görülmüştür.

6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

632 ADA 12 PARSEL

Değerleme konusu 632 ada 12 numaralı parsel 32.498.18 m² yüz ölçüme sahip, geometrik olarak yamuk formda, topoğrafik olarak hafif eğimli ve engebeli bir yapıya sahip olup, İstiklal Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır. Parselin Kuzey yönden stabilize yol olan İstiklal Caddesine cephesi 220 metre ve parsel derinliği 221 metredir. Parsel boş parsel olup üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır. Parselin eğimi yaklaşık % 10-15 civarındadır. Parsel sınırları belirlenmemiş durumdadır. Parsel etrafında yol çalışmaları devam etmekte olup altyapı çalışmalarına henüz tamamlanmamıştır. 642 ada 4 parsel ile arasında imar yolu bulunmakta olup henüz açılmamıştır. Taşınmazın bu imar yoluna cephesi yaklaşık 300 metredir. Henüz onaylanmamış projesine göre parsel üzerinde I1,I2,H1 ve H2 bloklardan oluşmakta olup H1 blok 9 , H2 blok 20, I1 blok 18, I2 blok 20 adet ünite içermektedir. Projesine H1 blok zemin ve 1. Normal katan+ teras kat, H2 blok 2. bodrum 1. Bodrum katlardan, I1 ve I2. Blok 3bodrum+2bodrum+1 bodrum+zemin+1. Normal kat ve teras kattan oluşmakta olup toplamda 67 ünite bulundurmaktadır. Ayrıca 632 ada 12 parselde 1 adet kiosk (kafeterya) bulunmakta olup toplam 68 adet ünite mevcuttur. Projesine açık otoparklar trafo alanları mevcuttur. Sokak rayiç bedeli 350 TL/ m² olduğu Dilovası Belediyesi emlak servisinden şifahen öğrenilmiştir.

642 ADA 4 PARSEL

Değerleme konusu 642 ada 4 parselin yer aldığı arasa vasıflı parsel 100.943.86 m² yüz ölçüme sahip, geometrik olarak biçimsiz formda, topoğrafik olarak hafif eğimli ve engebeli bir yapıya sahip olup,

İstiklal Caddesine cephesi bulunmaktadır. Parselin Kuzey yönden stabilize yol olan İstiklal Caddesine cephesi 54 metre ve parsel derinliği 400 metredir. Parsel üzerinde kaçak imal edilmiş 2 katlı satış ofisi amaçlı kullanılan betonarme tarzda yapılmış yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapı yaklaşık 240 m² taban oturumlu toplamda 480m² alanlıdır. Ekspertiz tarihinde içi görülemediği olup satış ofisi amaçlı kullanıldığı bilinmektedir. Söz konusu binanın çevresi seramik kaplama olup, çevre düzenlemesi yapılmıştır. Ayrıca parsel üzerinde 4 adet taşınabilir konteyner mevcuttur. Parselin eğimi yaklaşık % 10-15 civarındadır. Parsel sınırları belirlenmemiş durumdadır. Parsel etrafında yol çalışmaları devam etmekte olup altyapı çalışmalarına henüz tamamlanmamıştır. 632 ada 12 parsel ile arasında imar yolu bulunmakta olup henüz açılmamıştır. Taşınmazın bu imar yoluna cephesi yaklaşık 220 metredir. Henüz onaylanmamış projesine göre parsel üzerinde A1,A2,B1,B2,B3,C,D,E,F1,F2,F3,F4,G bloklardan oluşmakta olup A1 blok 24, A2 blok 46, B1 blok 24, B2 blok 56, B3 blok 22, C blok 30, D blok 15, E blok 6, F1 blok 6, F2 blok 8, F3 blok 8, F4 blok 16, G blok ünite içermektedir. Projesine A1 blok 3bodrum+2bodrum+1 bodrum+zemin+1. Normal kat ve teras kattan, A2 blok 1. Bodrum+zemin+1. Normal kat+teras kat, katlardan, B1 ve B2. blok +2bodrum+1 bodrum+zemin+1. Normal kat ve teras kattan, B3 blok zemin+1. Kat+teras kat, C blok 2bodrum+1 bodrum+zemin+1. Normal kat ve teras kattan, D blok 1. Bodrum+zemin+1. Normal kat+teras kat, E 2 bodrum+1 bodrum+zemin+1. Normal kat ve teras kattan, F1,F2,F3 blok zemin+1. Kat+teras kat, F4 blok 2bodrum+1 bodrum+zemin+1. Normal kat ve teras kattan, G blok zemin+1. Kat+2. Kat ve teras kat oluşmakta olup toplamda 278 ünite bulundurmaktadır. Ayrıca 642 ada 4 parselde 4 adet kiosk (kafeterya) bulunmakta olup toplam 282 adet ünite mevcuttur. Sokak rayiç bedeli 350 TL/ m² olduğu Dilovası Belediyesi emlak servisinden şifahen öğrenilmiştir.

ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu 632 ada 12numaralı parsel İstiklal Caddesi üzerinde konumlu olup asfalt yol çalışması tamamlanmamıştır.	632 Ada 12numaralı parsel yamuk benzeri formda olup İstiklal Caddesine~216metre cephesi bulunmaktadır. Parsel derinliği 233metredir.	-	Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak az eğimli ve engebeli arazi yapısına sahiptir.

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu 642 Ada 4 numaralı parsel İstiklal Caddesi üzerinde konumlu olup asfalt yol çalışması tamamlanmamıştır.	642 Ada 4 numaralı parsel amorf formda olup İstiklal Caddesine~54 metre cephe sahiptir. Parselin 400 metre derinliği bulunmaktadır.		Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak eğimli ve engebeli arazi yapısına sahiptir.

7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu taşınmazlardan 642 da 4 arsa nitelikli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 632 ada 12 parselde ise; Ruhsatı alınmış mevcut taslak proje A1-A2-B1-B2-B3-C-D-E-F1-F2-F3-F4-G-H1-H2-I1-I2 bloktan oluşmaktadır. A1 blok 24, A2 blok 46, B1 blok 24, B2 blok 56, B3 blok 22, C blok 30, D blok 15, E blok 6, F1 blok 6, F2 blok 8, F3 blok 8, F4 blok 16, G blok 17, H1 blok 9 , H2 blok 20, I1 blok 18, I2 blok 20 adet, 5 adet kiosk (Büfe) olmak üzere toplamda 350 adet Küçük Sanayi Tesisi için ortak alanlar dahil 198.186,88m² olarak projelendirilmiş olup değerlendirilme tarihinde projeye başlanmış olduğu görülmüştür.

8. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar “arsa” nitelikli olup bağımsız bölüm özelliği taşımamaktadır.

9. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

632 Ada 12 Parsel

MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet: Değerleme konusu taşınmaz 19.07.2022 tarihinde gerçekleşen 4230 yevmiye numaralı işlem ile “Marmara Metal Mamulleri Ticaret Anonim Şirketi” mülkiyetinden “Halk Yapı Projeleri Geliştirme Anonim Şirketi” mülkiyetine geçmiştir.

Hayır:

KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır:

İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır:

HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır:

YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: Taşınmazın tapu kayıtlarında 2333/2400 hissesi üzerinde 24.11.2017 tarih, 3549 yevmiye numarası ile 17.300.000 USD tutarında 1.dereceden, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş lehine ipotek kaydı mevcuttur. <input type="checkbox"/> Hayır:
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: Taşınmazın tapu kayıtlarında “imar planında küçük sanayi alanı olarak

	ayrılmış olup başka bir kamusal amaçla kullanılamaz.” beyanı mevcuttur. <input type="checkbox"/> Hayır:
AÇIKLAMA	Web Tapu sisteminden 15.12.2022 tarih, 11:02 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur.

642 Ada 4 Parsel

MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet: Değerleme konusu taşınmaz 19.07.2022 tarihinde gerçekleşen 4230 yevmiye numaralı işlem ile “Marmara Metal Mamulleri Ticaret Anonim Şirketi” mülkiyetinden “Halk Yapı ProjeleriGeliştirme Anonim Şirketi” mülkiyetine geçmiştir.

Hayır:

KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır:

İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır:

HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır:

İPOTEK	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: Taşınmazın tapu kayıtlarında 1/1 hissesi üzerinde 30.11.2020 tarih, 3622 yevmiye numarası ile 150.000.000 TL tutarında 1.dereceden, Türkiye Halk Bankası A.Ş.lehine ipotek kaydı mevcuttur. <input type="checkbox"/> Hayır:
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	<input type="checkbox"/> Evet: Taşınmazın tapu kayıtlarında “imar planında küçük sanayi alanı olarak ayrılmış olup başka bir kamusal amaçla kullanılamaz.” beyanı mevcuttur. <input type="checkbox"/> Hayır:
AÇIKLAMA	Web Tapu sisteminden 15.12.2022 tarih, 11:02 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur.

10.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

11.GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” denilmektedir. Taşınmazın tapu kaydında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

12.GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fikrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazın proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum yoktur.

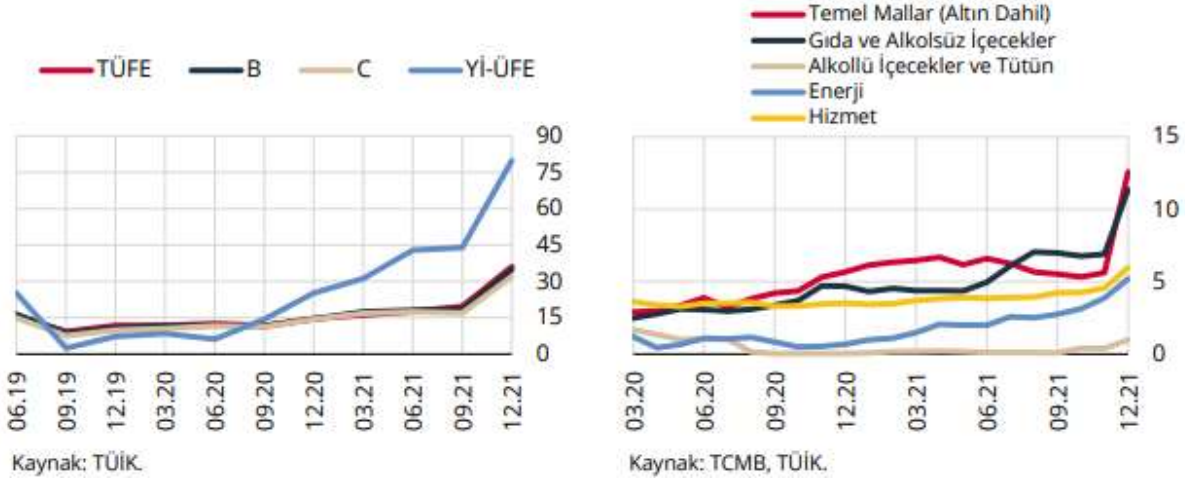
13.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

12.1 TÜRKİYE’YE AİT GENELVERİLER¹

İktisadi faaliyet, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesiyle üçüncü çeyrekte, yıllık yüzde 7,4, çeyreklik olarak ise yüzde 2,7 oranında artış kaydetmiştir. Üretim yönünden, sanayi ve hizmetler sektörü yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi olurken, inşaat ve tarım sektörleri dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise dönemlik büyümenin ana belirleyicisi yurt içi talep olmuştur. İç talebin artan katkısı açılmayla beraber salgından daha çok etkilenen sektörlerdeki toparlanmaya da bağlı olarak özel tüketim harcamalarından gelmiştir. İhracat ve ithalat dönemlik bazda artmış; net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 6,8 yüzde puan olmuştur.

Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda yüzde 36,08 olarak gerçekleşmiş, yıllık enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden biri olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Üretici fiyatları 2021 yılında yüzde 79,89 oranında artmıştır. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri yanında, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar ve arz kısıtları önemli bir rol oynamıştır. Üretici fiyatlarındaki bu artışlar tüketici fiyatları üzerinde de önemli baskı unsuru olmakla birlikte fiyatlama davranışları çeşitli ürün gruplarında maliyet artışlarının ima ettiğinin ötesinde bozulmuştur. 2021 yılında enflasyon eğiliminde de artış gözlenmiş, bu kapsamda çekirdek enflasyon göstergelerinden B ve C endeksinin yıllık enflasyon oranları sırasıyla yüzde 34,89 ve 31,88’e yükselmiştir.

¹ Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

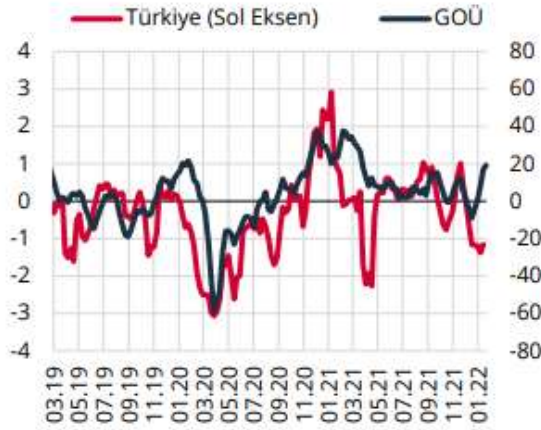


Para politikası duruşu, enflasyon görünümüne yönelik risklerin kaynağına, kalıcılığına ve para politikası ile ne ölçüde kontrol altına alınabileceğine dair değerlendirmeler dikkate alınarak, temkinli bir yaklaşımla sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefine ulaşılması odağında belirlenecektir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2022 yılı sonunda yüzde 23,2 olarak gerçekleşeceği, 2023 yıl sonunda yüzde 8,2'ye geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2022 yılı sonunda orta noktası yüzde 23,2 olmak üzere, yüzde 18,6 ile yüzde 27,8 aralığında; 2023 yılı sonunda orta noktası yüzde 8,2 olmak üzere yüzde 3,4 ile yüzde 13,0 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

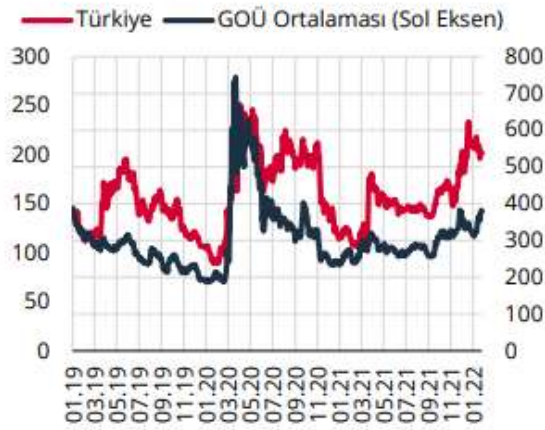
TCMB, politika faizini 2021 yılının Nisan-Ağustos döneminde sabit tutarken, Eylül-Aralık döneminde politika faizinde indirim yapmıştır. TCMB, 2021 yılı Mart ayında önden yüklemeli ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yaparak politika faizini yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltmiştir. İzleyen dönemde, TCMB parasal duruşun dezenflasyon sürecini en kısa sürede tesis edecek ve orta vadeli hedeflere ulaşılmasını sağlayacak bir sıkılık düzeyinde belirlenmeye devam edeceği yönünde iletişimde bulunmuştur. Bu çerçevede, Nisan-Ağustos döneminde politika faizini sabit tutmuştur. TCMB, Eylül, Ekim ve Kasım aylarındaki toplantılarda, para politikasının etkileyebildiği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizleri değerlendirmiş ve söz konusu dönemde politika faizinde toplamda 400 baz puan indirim yapmıştır. TCMB, Aralık ayında ise politika faizini 100 baz puan indirerek, arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arazi faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği sınırlı alanın kullanımının tamamlanmasına karar vermiştir. Böylelikle 2021 yıl sonu itibarıyla politika faizi yüzde 14 düzeyine indirilmiştir.

Salgına yönelik kaygılardaki artışa rağmen küresel enflasyon görünümündeki bozulma ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme sinyallerinin etkisiyle mevcut Rapor döneminde küresel risk iştahı gerilemiştir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişleri, hisse senedi piyasalarında devam ederken DİBS piyasalarında ise özellikle Kasım ayının ortalarından itibaren kayda değer çıkışlar gözlenmiştir. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye girişleri Kasım ayında hisse senedi piyasalarında devam ederken Aralık ayıyla birlikte hem

DİBS hem de hisse senedi piyasalarından sermaye çıkışları gözlenmiştir. Bu dönemde GOÜ risk primleri dalgalı seyrederken Türkiye'nin risk primi GOÜ risk primlerinden olumsuz yönde ayrılmıştır. Mevcut Rapor döneminde DİBS piyasasından 1,0 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasından 0,3 milyar ABD doları düzeyinde net yabancı çıkışı gözlenmiştir. Bu dönemde swap kanalıyla da portföy çıkışları gerçekleşmiş ve toplam portföy hareketlerine negatif yönde katkı sağlamıştır.



Kaynak: EPFR, TCMB.

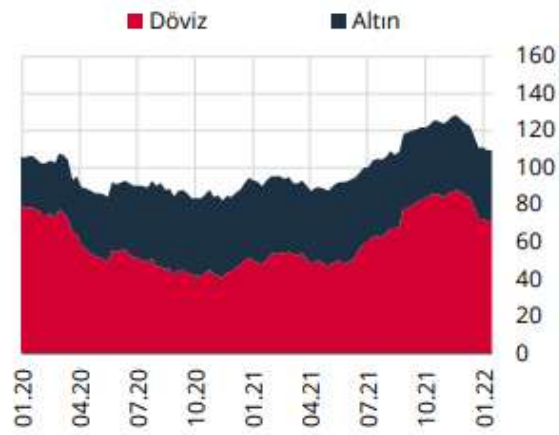


Kaynak: Bloomberg.

Dolar endeksindeki yükselişle birlikte GOÜ para birimleri ABD dolarına karşı sınırlı oranda değer kaybederken Türk lirası olumsuz ayrılmıştır. Öte yandan, TCMB'nin döviz rezervlerindeki artış eğilimi mevcut rapor döneminde tersine dönmüştür.



Kaynak: Bloomberg.



Kaynak: TCMB.

12.2 SEKTÖREL VERİLER²

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı’nın Covid-19 Aşısı Bilgilendirme Platformu’nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşısı olan kişi sayısı %72’ ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin

² GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu

yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrılarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turistin kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turistin %36'sı Antalya'ya, %35'i İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir.

Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur.

12.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca–Kocaeli Bölümü'nde, 29° 22'—30° 21' doğu boylamı, 40° 31'—41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Darıca ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul–Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturmaktadır. Bu sınır ilin güneybatısında Sapanca gölü kıyısından Sakarya iline dayanır.

Kocaeli ili, 2020 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından ülkenin dördüncü büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirden ise ilk sırada yer almaktadır. Kocaeli'nin GSYİH'a yaptığı katkının yaklaşık yüzde %70'i sanayi sektöründedir. İlde Kocaeli Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık 1300 sanayi kuruluşu vardır ve bu sanayi kuruluşları genelde Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır.

TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli markaların fabrikaları il sınırları içinde bulunmaktadır. İldeki sanayi faaliyetleri arasında kimya sanayi yüzde 28 ile birinci sıradadır. Kocaeli'de 100 aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu vardır. Bu kuruluşlar ülkeye göre sıralandığında Almanya birinci sırada yer almaktadır. İlde 14 faal organize sanayi bölgesi vardır.

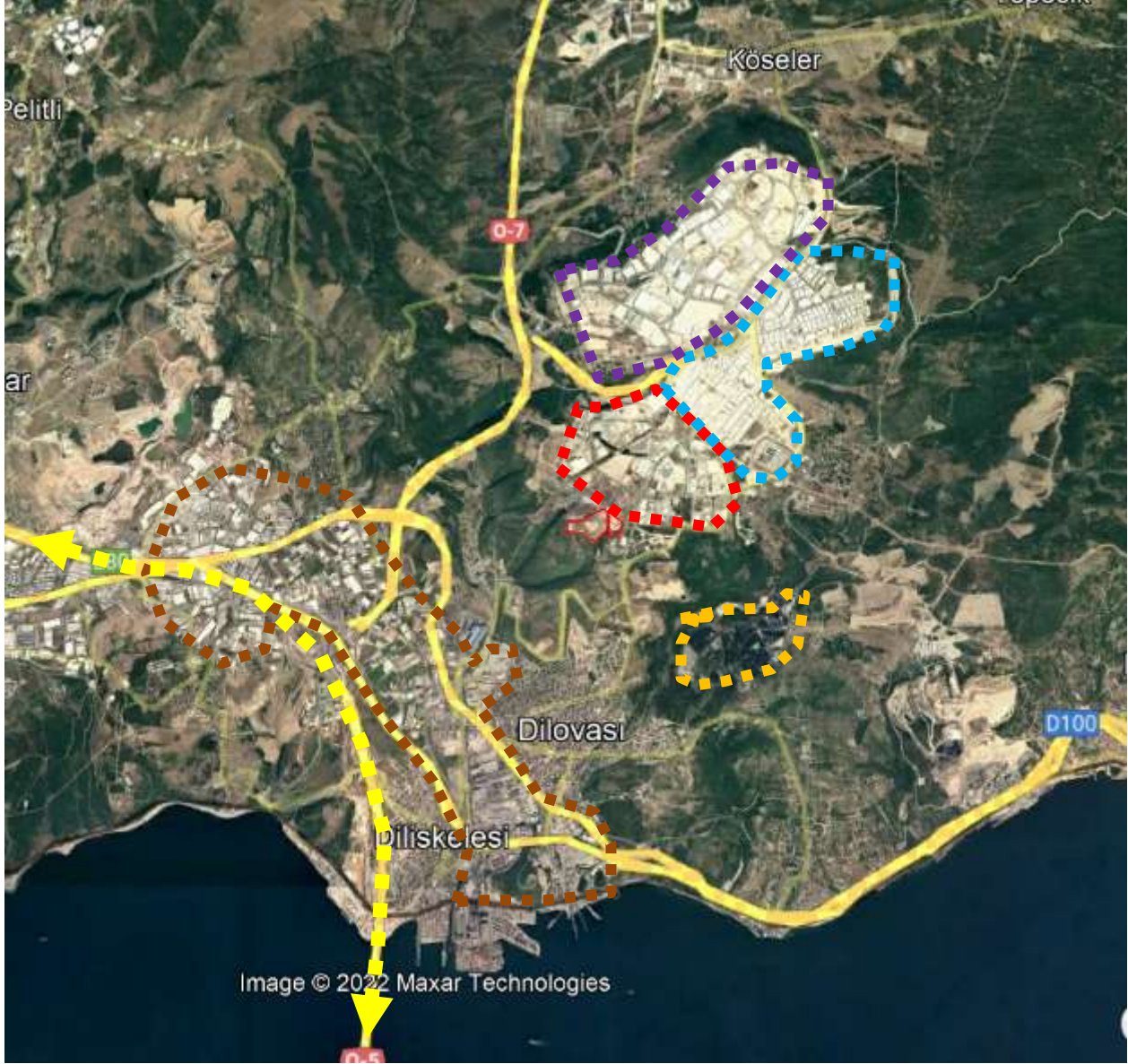
İhracat liginde İstanbul'un ardından ikinci sırada yer alan Kocaeli, 2021 yılında 17,3 milyar dolarlık ihracat gerçekleştirdi.

Kocaeli iline bağlı Dilovası ilçesi Körfez ilçesinin batısında Gebze ilçesinin doğusunda yer almakta olup, güneyinde İzmit körfezi, kuzeyinde Gebze ilçesi yer almaktadır. Anadolu yakasını Avrupa yakasına bağlayan deniz, kara ve demiryolları ilçeden geçmektedir. Ayrıca Türkiye'nin önemli deniz limanları ilçede olup Sabiha Gökçen Havalimanı ilçeye 30 km mesafede bulunmaktadır. Ulaşım imkânlarının, ticaret merkezleri ile her yönden bağlantı kurmaya elverişli olması, Dilovası ilçesinde sanayileşmenin gelişmesini sağlamıştır. Dilovası-Hersek Burnu arasında TEM ve E-5 trafiğini rahatlatmak için Gebze - İzmir Otoyolu Projesi dahilinde İzmit Körfez Köprüsü yapılmıştır.

2021 yılı ADNKS verilerine göre Kocaeli nüfusu 2.033.441 kişi olup, km²'ye 561 insan düşmektedir. Kocaeli nüfus artış hızı 1,81 olarak hesaplanmıştır. Dilovası ilçesi nüfusu ise 51.866 kişi olup nüfus artış hızı 1,58'dir.

14.GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVREÖZELLİKLERİ

13.1 ÇEVRE VE ULAŞIMKROKİSİ



13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Mimarsinan Mahallesi (Tapuda Çerkeşli Mahallesi) bulunan 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parselde konumlu boş arsalardır. Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşım için; Dilovası Belediyesi Önündeki 229. Sokak ve ardından Necip Fazıl Caddesine giriş yapılır. Yaklaşık 520 metre bu cadde üzerinden devam edilir ve bölgenin ana arterlerinden olan İstiklal Caddesinden sağ yöne giriş yapılır. 1,4 km sonra valiler Caddesine ardından Atatürk Bulvarı üzerinden kuzey yönde 500 metre ilerlenir. Bulvar bitiminde sol kolda bulunan İstiklal Caddesine dönlür. Değerleme konu taşınmazlar bu cadde üzerinde 632 da 12 parselve 642 ada 4 parsel numaralı taşınmazlardır.Taşınmazların bulunduğu bölgede sanayi tesisleri, depolar, küçük büyük imalathaneler şeklinde yapılaşma mevcuttur. Bölge genellikle küçük, orta ve büyük ölçekli sanayi amaçlı kullanımın yaygın olduğu bir bölgedir. Toplu taşıma araçları ile ulaşım

imkanibulunmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde; Boş parseller, Gebkim Sanayi Sitesi, Çerkeşli İmes Sanayi Sitesi, Dilovası Küçük Sanayi Sitesi, Çınarlar Metal A.Ş.,Kolsuzlar Kimya A.Ş., Beta Kimya, Ece Boya Kimya A.Ş.. gibi yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın yakın bölgesinde yol çalışmaları devam etmekte olup altyapı çalışmaları tamamlanmamıştır. Değerleme konu taşınmaz D-100 Karayoluna 2,2 km, E-80 otoyoluna 3,8km ve Kuzey Marmara Otoyoluna 2,3 km yakın konumdadır.

13.3 ÇEVRESELÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi		Şehir Dışı	Kırsal
			X	
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla		% 25-% 75 arası	% 25'in altında
			X	
Gelişme	Hızlı		Sabit	Yavaş
		X		
Arz/Talep	Arz az		Dengeli	Arz fazla
			X	
Mülk değeri	Artıyor		Sabit	Azalıyor
		X		
Pazarlama süresi	3 aydan az		3-6 ay arası	6 aydan fazla
				X
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı	
		X		
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
		X		
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100

15.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİNANALİZLER

14.1 BÖLGENİN GELİŞMEPOTANSİYELİ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ilçenin sanayi bölgesi ve depolama ve antrepo alanı olarak tercih edilen bir lokasyonudur. Ana cadde ve arterlere yakın konumda olup toplu taşıma ile kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir. Bölgede sanayi tesisleri, küçük sanayi sitesi, küçük ve büyük ölçekli sanayi tesisleri olarak gelişim göstermiş olup mevcut durumda bölgede küçük sanayi tesisi ve depolama amaçlı yapılar yer almakta olup boş arsa oranı yüksektir.

Bölgede yer alan işyeri amaçlı inşa edilmiş yapılar kiracı tarafından kullanılmaktadır. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak sanayi tesisleri yer almaktadır.

14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIMANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu parsel üzerinde mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilmesinin en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDENFAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• OSB ye yakın konumda olması• İmarlı alanda olması• Küçük sanayi alanında olması• Ana akslara yakın olması	<ul style="list-style-type: none">• Etrafında boş parsellerin olması• Altyapı çalışmalarının tamamlanmamış olması• Yol çalışmalarının bitmemiş olması• Sınırlı bir alıcı kesimine hitap etmesi,

16.DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEMEYÖNTEMLERİ

15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

15.2 MALİYETYÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlendirilmesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

15.3 GELİR YAKLAŞIMIYÖNTEMİ

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmediğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

İskonto Oranının Tespiti:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Söz konusu parsel üzerinde mevcut koşulları dikkate alınarak proje geliştirme tablosu hazırlanmış olup proje geliştirme varsayımları 15.4.2 maddesinde belirtilmiştir.

15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede boş sanayi parseli oranı yüksektir. Bu tip sanayi parselleri üzerinde küçük sanayi siteleri yapıldığı tespit edilmiş olup değerlemeye konu parsellerde de küçük sanayi sitesi kurulacağı varsayımında bulunulmuştur. Bu yöntem uygulanırken emsal karşılaştırma kullanılmıştır. Bunun yanı sıra oluşturulan varsayımsal proje geliştirme tablosu kullanılarak küçük sanayi kullanımına yönelik tahmini satış bedelleri üzerinden proje geliştirilerek değer tespitinde bulunulmuştur.

Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları

01.09.2022 onay tarihli yapı ruhsatları ve onaylı mimari projesine istinaden, değerlendirme konusu parseller üzerinde toplam 193.569,18 m² inşaat yapılacağı ve bu alanın toplam 169.167 m²'sinin satılabilir alan olacağı mimari proje üzerinden tespit edilmiştir. Toplam satılabilir alanlar atölye, imalathane ve ofis olarak projelendirilmiştir. Mimari projede toplamda 350 adet satılabilir alan oluşturulmuştur. Proje geliştirme varsayımlarında söz konusu mimari projede yer alan alanlar esas alınmış olup oluşturulan bölümler ve bu bölümlere göre varsayılan değerler aşağıda belirtilmiştir. Tespit edilen bu alanlar mimari proje ve ruhsatlar geçerli olduğu sürece geçerli olup herhangi bir proje, yapı ruhsatı tadilatı olması durumunda belirtilen değer ve gelir projeksiyonunun bir geçerliliği kalmayacaktır.

İnşaatın 48 ay sonunda tamamlanacağı 2022 yılı içinde yasal prosedürlerin tamamlanacağı ve inşaata başlanacağı (%10), 2023 yılı içinde %30'luk kısmının tamamlanacağı, 2024 yılı içinde %30'luk kısmının tamamlanacağı,2025 yılı içinde %30'luk kısmının tamamlanacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyeti birim değeri satılabilir alanlar için 9.500 TL/m², ortak alanlar için 7.500 TL/m², çevre düzenlemesi için 2.000 TL/m² olarak kullanılmıştır. Yapı birim maliyet bedeli tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2022/3 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri TÜİK tarafından inşaat maliyet endeksi baz alınmış ve güncel inşaat faaliyetlerinde bulunan yüklenicilerden de alınan görüşler doğrultusunda birim maliyet değerleri belirlenmiştir.

2022 yılı için projenin %10'luk kısmının,2023 yılı içinde projenin %20'lik kısmının satılacağı, 2024 yılı içinde %20'lik kısmının satılacağı, 2025 yılı içinde %20'lik kısmının, 2026 yılı içinde %20'lik kısmının satılacağı kabul edilmiştir.%10 boşluk oranı olacağı varsayılmıştır.

632 ADA 12 PARSEL - 642 ADA - 42 PARSEL					
PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ					
Brüt Arsa Alanı (m2)	133.442,04 m ²				
Net Arsa Alanı (m2)	133.442,04 m ²				
İmar planına göre Arsanın Lejantı	Küçük Sanayi Sitesi Alanı				
İnşa edilebilecek satılabilir alan	169.167,00 m ²				
Ortak alan (KAKS x %)	14.323,20 m ²				
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	183.490,20 m ²				
Proje Başlangıç Yılı	2022				
Proje /Pazarlama Süresi (Yıl)	4 Yıl				
	Brüt Alan (m ²)		Birim Maliyet (TL/m ²)	Maliyet	
Satılabilir alan maliyeti	169.167,00 m ²		9.500 TL	1.607.086.500 TL	
Ortak alan maliyeti	14.323,20 m ²		7.500 TL	107.424.000 TL	
Çevre Düzeni Maliyeti	66.721,02 m ²		2.000 TL	133.442.040 TL	
PROJE SONUNDA TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	Yıllık inşaat maliyet artış oranı	1.847.952.540 TL			
	30%				
Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***					
	Brüt Alan (m ²)	Yıllık Değer artış oranı		Birim Fiyat (TL/m ²)	Ciro
İnşa edilebilecek işyeri alanı	169.167,00 m ²	24%		19.200 TL/m ²	3.248.006.400 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ					3.248.006.400 TL

YILLAR		2022	2023	2024	2025	2026	2027
MALİYET	MALİYET YÜZDESİ	0	10,00%	30,00%	30,00%	30,00%	0,00%
	GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	0 TL	184.795.254,0 TL	753.964.636,32 TL	665.262.914,40 TL	665.262.914,40 TL	0,00 TL
	BU GÜNKÜ TOPLAM MALİYET BEDELİ		184.795.254,0 TL	554.385.762,00 TL	554.385.762,00 TL	554.385.762,00 TL	0,00 TL
	PROJE KÜMÜLATİF MALİYET BEDELİ			2.269.285.719,12 TL			
	TOPLAM BU GÜNKÜ MALİYET BEDELİ			1.847.952.540,00 TL			
GELİR	GELİR YÜZDESİ	0 TL	10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
	PROJE KÜMÜLATİF GELİRİ	0 TL	324.800.640,00 TL	883.457.740,80 TL	779.521.536,00 TL	779.521.536,00 TL	779.521.536,00 TL
	BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	0 TL	324.800.640,00 TL	974.401.920,00 TL	974.401.920,00 TL	974.401.920,00 TL	0,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL PROJE GELİRİ			3.546.822.988,80 TL			
	TOPLAM BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ			3.248.006.400,00 TL			
NAKİT AKIŞI		0,00 TL	140.005.386,00 TL	129.493.104,48 TL	114.258.621,60 TL	114.258.621,60 TL	779.521.536,00 TL
YÜKLENİCİ KARI (Gelir %90 paylaşımı sonrasında kalan kar) (Toplam gelir - Toplam Maliyet(yapı bedeli + yapı karı))	GELECEK YIL YATIRIMCI KARI		107.525.322,00 TL	41.147.330,40 TL	36.306.468,00 TL	36.306.468,00 TL	701.569.382,40 TL
	TOPLAM PROJE BİTİMİNDEKİ YATIRIMCI KARI			922.854.970,80 TL			
	BU GÜNKÜ YATIRIMCI KARI		107.525.322,00 TL	322.575.966,00 TL	322.575.966,00 TL	322.575.966,00 TL	0,00 TL
	TOPLAM BUGÜNKÜ YATIRIMCI KARI			1.075.253.220,00 TL			

İNDİRGEME ORANI	22%
PROJE TOPLAM GELİRİ	3.540.593.610 TL
PROJE TOPLAM MALİYETİ	2.265.829.437 TL
PAYLAŞIMA ESAS TUTAR	1.274.764.172 TL
ARSA SAHİBİ PAYLAŞIM ORANI	24%
YÜKLENİCİ PAYLAŞIM ORANI	76%
ARSA DEĞERİ	305.943.401 TL
YÜKLENİCİ HASILAT	968.820.771 TL
YÜKLENİCİ NET KÂR	43%

Ortalama birim satış değerinin 19.200 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Projeksiyon aşamasında gelir paylaşımı olarak arsa sahibinde %24, yükleniciye %76 oranında bir paylaşım kabul edilmiştir.

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 12 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

Söz konusu parsellerin net parsel olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %10,00 olarak kabul edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI

Ada	Parsel	Yüzölçüm	Birim Değer	Yaklaşık Değer
632	12	32.498,18	₺ 2.300,00	₺ 74.750.000,00
642	4	100.943,86	₺ 2.000,00	₺ 201.890.000,00
TOPLAM				₺ 276.640.000,00

15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

İMES Dilovası OSB içerisinde yer alan, 8.000 m²yüzölçüme sahip, KAKS:0.70 yapılaşma hakkına sahip sanayi imarlı parsel 60.000.000.-TL bedelle satılıktır (7.500.-TL/m²).

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Gebze Kimya OSB içerisinde yer alan, 25.000 m²yüzölçüme sahip, KAKS:1.00 yapılaşma haklarına sahip, sanayi imarlı arsa 270.000.000.-TL bedelle satılıktır (10.800.-TL/m²)

Emsal 3:

İMES Dilovası OSB içerisinde yer alan, 30.000 m²yüzölçüme sahip, KAKS:0,80 yapılaşma hakkına sahip sanayi imarlı parsel 255.000.000.-TL bedelle satılıktır (8.500.-TL/m²)

Emsal 4:

İMES Dilovası OSB içerisinde yer alan, 10.000 m²yüzölçüme sahip, KAKS:1.00 yapılaşma hakkına sahip sanayi imarlı parsel 92.000.000.-TL bedelle satılıktır (9.200.-TL/m²)

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Makine İhtisas OSB içerisinde yer alan, 20.000 m²yüzölçüme sahip, KAKS:1.00 yapılaşma haklarına sahip, sanayi imarlı arsa 140.000.000.-TL bedelle satılıktır (7.000.-TL/m²)

Emsal Karşılaştırma Tablosu								
Sıra	Arsa Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	8000	60.000.000,00 ₺	25%	45.000.000,00 ₺	4.218,75 ₺	25%	30%	2.214,84 ₺
Emsal 2	25000	270.000.000,00 ₺	30%	189.000.000,00 ₺	5.292,00 ₺	40%	25%	2.381,40 ₺
Emsal 3	30000	255.000.000,00 ₺	25%	191.250.000,00 ₺	4.781,25 ₺	30%	30%	2.342,81 ₺
Emsal 4	10000	92.000.000,00 ₺	25%	69.000.000,00 ₺	5.175,00 ₺	30%	25%	2.716,88 ₺
Emsal 5	20000	140.000.000,00 ₺	25%	105.000.000,00 ₺	3.937,50 ₺	30%	25%	2.067,19 ₺
Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri								2.344,62 ₺

TİCARİ EMSALLER

Emsal 1:

Kimya OSB içerisinde yer alan, 1.100 m² kapalı alana sahip depolama alanı 30.000.000.-TL bedelle satılıktır (27.272.-TL/m²).

Emsal 2:

Dilovası OSB içerisinde yer alan, 550 m² kapalı alana sahip imalathane alanı 13.000.000.-TL bedelle satılıktır (23.636.-TL/m²).

Emsal 3:

Dilovası OSB içerisinde yer alan, 2.800 m² kapalı alana sahip fabrika/imalathane alanı 65.000.000.-TL bedelle satılıktır (23.214.-TL/m²).

Emsal 4:

Hasköy sanayi sitesi içerisinde yer alan ve 2.850m² kapalı alana sahip atölye/imalathane 62.500.000.-TL bedelle satılıktır (21.929.-TL/m²).

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 7.198 m² kapalı alana sahip fabrika/imalathane 130.000.000.-TL bedelle satılıktır (18.060.-TL/m²).

Emsal Karşılaştırma Tablosu							
Sıra	Yapı Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	1100	30.000.000,00 ₺	10%	27.000.000,00 ₺	22.090,91 ₺	10%	19.881,82 ₺
Emsal 2	550	13.000.000,00 ₺	10%	11.700.000,00 ₺	19.145,45 ₺	10%	17.230,91 ₺
Emsal 3	2800	65.000.000,00 ₺	10%	58.500.000,00 ₺	18.803,57 ₺	10%	16.923,21 ₺
Emsal 4	2850	62.500.000,00 ₺	10%	56.250.000,00 ₺	17.763,16 ₺	10%	15.986,84 ₺
Emsal 5	7198	130.000.000,00 ₺	10%	117.000.000,00 ₺	14.629,06 ₺	-20%	17.554,88 ₺
Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri							17.515,53 ₺

Dilovası Belediyesi

Dilovası Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parsel 2022 yılı arsa m² rayiç birim değerinin 350 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.



17.DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemeye konu taşınmazlar boş arsa olup küçük sanayi sitesi imarlıdır. Taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde bölgede boş arsa stokunun yüksek olduğu, genel itibarıyla sanayi tesisi veya depolama alanı olarak kullanıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Arsa emsalleri ile değerlemeye konu taşınmaz arasında kıyaslama yapılarak Pazar yaklaşımı yöntemi ile değerlemeye konu taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

Ayrıca söz konusu parseller üzerine geliştirilebilecek proje varsayımında bulunulmuş ve kabul edilen koşullar altında gelir indirgeme yaklaşımı kullanılarak arsa değerine ulaşılmıştır.

Taşınmazlara nihai değer takdiri olarak Pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunan değer takdir edilmiştir.

18.EKSPERİN KANAATI

Değerleme konusu taşınmazın konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin "Orta-Uzun", satış kabiliyeti görüşünün "Satılabilir" olacağı düşünülmektedir.

19.FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Gelir yönteminde kabul edilen şartların değişmesi durumunda değerinde değişiklik olma riski yüksektir. Bu sebeple ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılmışken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

20.DEĞERLEME SONUÇU

20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇU

Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 632 ada 12 ve 642 ada 4 parselde yer alan "ARSA" niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa satış değerinin tespiti amacıyla;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

19.2 NİHAİ DEĞERTAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Gelir yönteminde kabul edilen şartların değişmesi durumunda değerde değişiklik olma riski yüksektir. Bu sebeple ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Yapılan emsal karşılaştırma çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazlardan 632 ada 12 parselin arsa m² birim değerinin yaklaşık 2.300TL/m², 642 ada 4 parselin arsa m² birim değerinin yaklaşık 2.000TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.Sonuç olarak konu taşınmazlara 30.12.2022 tarihi itibariyle;

632 Ada 12 Parsel Arsa Değeri;

74.750.000TL (Yetmişdörtmilyonyediyüzellibin.-Türklirası)

KDV dahil satış değeri: 80.730.000 TL (Seksenmilyonyediyüzotuzbin.-Türk lirası)

642 Ada 4 Parsel Arsa Değeri;

201.890.000 TL (İkiyüzbirmilyonsekiyüzdoksanbin.-Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 218.041.200-TL (İkiyüzonsekizmilyonkırkbirbinikiyüz.-Türk lirası)

- Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
- Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
- İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
- Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

29.12.2022 tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD:18,75

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
TUNCAY MALKOÇ	UYGAR ZAİM	Serdar Kadir ASLAN
Lisans No: 411611	Lisans No: 404959	Lisans No: 402750