

**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	6
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	6
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	6
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
1.4	RAPORUN KAPSAMI.....	7
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	7
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	8
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	9
4.	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ.....	10
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	10
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	10
5.	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	11
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	11
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	12
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	16
6.	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ	16
7.	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR	17
8.	ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	17
9.	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	18
10.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	19
11.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	21
12.	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	21
12.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	21
12.2	SEKTÖREL VERİLER.....	25
12.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	25
13.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	28
13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	28
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	28
13.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	29
14.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	29
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	29
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	30
14.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	30

15. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	31
15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	31
15.2 MALİYET YÖNTEMİ	31
15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	32
15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	32
15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	32
15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	32
15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI	34
16. DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	36
17. EKSPERİN KANAATI	36
18. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI.....	36
19. DEĞERLEME VE SONUÇ.....	37
19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	37
19.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	37
EKLER.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME A.Ş
TALEP TARİHİ	07.06.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2023
DEĞERLEME TARİHİ	20.07.2023
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	24.07.2023 2023-OZL-89
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.
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	632 Ada 12 Parsel: -HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ VKN (2333/2400) - HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ VKN (67/2400) 642 Ada 4Parsel: - HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V (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.
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 24.07.2023 TARİHLİ (KDVHARİÇ) DEĞER	632 Ada 12 Parsel Arsa Değeri; 147.293.000TL(Yüzkırkyedimilyonüçyüzdoksanüçbin.-Türklirası) 642 Ada 4 Parsel Arsa Değeri; 371.664.000 TL (Üçyüzyetmişbirmilyonaltıyüzaltmışdörtbin.-Türk lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI(LİSANS NO)	TUNCAY MALKOÇ (SPK Lisans No: 411611)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No:404959)

ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	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 DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından Halk Bankası A.Ş adına 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 :30-12-2022 – 2022/OZL/179
Takdir Edilen Değer : 276.640.000,00 TL
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : TUNCAY MALKOÇ (411611)
: UYGAR ZAIM (404959)
Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı : SERDAR KADİR ASLAN (402750)

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 13.06.2023 – 2023/OZL/89

Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : Tuncay MALKOÇ (Spk Lisans No: 411611)
: UYGAR ZAIM (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 19.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin Tarihi ve Numarası :23.01.2022

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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibariyle 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 kabuledilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareketetmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareketetmektedirler.
- 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 itibariyle belirlenmiş olup değerlendirme tarihineözdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesindedir.
- Raporunda 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 ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımınız veya ön yargınız 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 değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda 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" lejantında 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 çok sayıda yapı bulunmakta olup ayrıca 3 katlı yatakhane, tek katlı şantiye binası bulunmaktadır. Parseller üzerinde yapılan inşaatlar projesine uygun olarak devam etmektedir. Değerleme günü yapılan incelemede A blok %23, B blok %3. C blok %10, D blok %0, E blok %0, F blok %1, G blok %33, H blok %4 ve I blok %29 oranında tamamlanmış vaziyette olduğu tespit edilmiştir.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Değerleme günü yapılan incelemede genel inşaat yüzdesi, A blok %23, B blok %3. C blok %10, D blok %0, E blok %0, F blok %1, G blok %33, H blok %4 ve I blok %29 oranında tamamlanmış vaziyette olduğu tespit edilmiştir.

ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI YIKIM KARARI BİLGİSİ	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Dilovası Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası üzerinden tespit edilmiştir.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	-
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.

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 alanı, B1-B2-B3 Blokları için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı 102 adet Atölye ve Ortak alanlar için 41.276,25 m ² inşaat alanı, C Blok için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı 30 adet Atölye ve Ortak alanlar için 16.337,02 m ² 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 m ² inşaat alanı, E Blok için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı 6 adet Atölye ve Ortak alanlar için 3.057,06 m ² 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. Parseller üzerinde yapılan inşaatlar projesine uygun olarak devam etmektedir. Değerleme günü yapılan incelemede A blok %23, B blok %3, C blok %10, D blok %0, E blok %0, F blok %1, G blok %33, H blok %4 ve I blok %29 oranında tamamlanmış vaziyette olduğu tespit edilmiştir.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Parseller üzerinde yapılan inşaatlar projesine uygun olarak devam etmektedir.

ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI YIKIM KARARI BİLGİSİ	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Dilovası Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası üzerinden tespit edilmiştir.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	-
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 kattan+ 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 456,45 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 görülememiş 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+terras kat, katlardan, B1 ve B2. blok +2bodrum+1 bodrum+zemin+1. Normal kat ve teras kattan, B3 blok zemin+1. Kat+terras kat, C blok 2bodrum+1 bodrum+zemin+1. Normal kat ve teras kattan, D blok 1. Bodrum+zemin+1. Normal kat+terras kat, E 2 bodrum+1 bodrum+zemin+1. Normal kat ve teras kattan, F1,F2,F3 blok zemin+1. Kat+terras 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 456,45 TL/ m² olduğu Dilovası Belediyesi emlak servisinden şifahen öğrenilmiştir.

ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu 632 ada 12 numaralı parsel İstiklal Caddesi üzerinde konumlu olup asfalt yol çalışması tamamlanmamıştır.	632 Ada 12 numaralı 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 cephelidir. 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 blok inşaatları başlanmış yapılar bulunmaktadır. 632 ada 12 parselde ise; Ruhsatı alınmış mevcut 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. Mevcut projeye göre inşa edilmiş inşaat tamamlanma oranları aşağıdaki gibidir.

BLOK	Tamamlanma Oranı	Blok İnşaat Alanı	Blok İnşaat Alanının Toplam Alana Oranı	Genel Tamamlanma Oranı
A	23%	42.177,14	23%	5%
B	3%	41.276,25	23%	1%
C	12%	16.337,02	9%	1%
D	0%	3.044,45	2%	0%
E	0%	3.057,06	2%	0%
F	1%	28.104,76	16%	0%
G	33%	2.846,46	2%	1%
H	4%	14.632,82	8%	0%
I	29%	28.612,29	16%	5%
TOPLAM				13%

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: 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:

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 checked="" type="checkbox"/> Evet: - 25-07-2005 tarih ve 6049 yevmiye numaralı “imar planında küçük sanayi alanı olarak ayrılmış olup, başka bir kamusal amaçla kullanılamaz.” şerhi bulunmaktadır. <input type="checkbox"/> Hayır:
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 07.06.2023 tarih, 15:29 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 checked="" type="checkbox"/> Evet: 25-07-2005 tarih ve 6049 yevmiye numaralı “imar planında küçük sanayi alanı olarak ayrılmış olup, başka bir kamusal amaçla kullanılamaz.” şerhi bulunmaktadır. <input type="checkbox"/> Hayır:
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 07.06.2023 tarih, 15:30 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 GENEL VERİLER¹

Tüketici yıllık enflasyonu 2023 yılı ilk çeyreğinde 13,8 puan gerileyerek yüzde 50,5 olmuş, nisan ayında da yüzde 43,7'ye düşerek yavaşlama eğilimini sürdürmüştür. Mevcut Rapor döneminde ücret, talep, yönetilen/yönlendirilen kalemlerdeki fiyat güncellemeleri ile arz sorunlarından etkilenen belirli işlenmemiş gıda ürünleri fiyat artışlarını etkileyen unsurlardan olmuştur. Buna ek olarak bazı mal ve hizmetlerde 6 Şubat Kahramanmaraş merkezli depremlerin yol açtığı arz-talep uyumsuzluklarının etkileri gözlenmiştir. Diğer taraftan, bu dönemde, emtia fiyatlarındaki ılımlı seyir sürmüştür, uluslararası doğal gaz fiyatlarındaki gerileme belirginleşmiştir. Küresel taşımacılık maliyetlerindeki düşüş devam etmiş ve arz kısıtı göstergeleri tarihsel ortalamalarının altına gerilemiştir. Döviz kurunda süregelen istikrarlı seyir de korunmuştur. Söz konusu görünümle uyumlu olarak, ocak ayındaki yüksek aylık enflasyonun ardından fiyat artışları yavaşlamıştır. B ve C göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları ocak ayında yükseldikten sonra izleyen dönemde yavaşlayarak, Ekim 2021'den bu yana kaydedilen en düşük seviyelere gerilemiştir. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 22,3 olarak gerçekleşeceği, 2024 yıl sonunda yüzde 8,8 ve 2025 yıl sonunda ise yüzde

5,0 seviyesine gerileyerek azalış eğilimini sürdüreceği tahmin edilmektedir. Tahminlere baz teşkil eden temel varsayımlarla ilgili olarak emtia fiyatlarındaki aşağı yönlü seyir dikkate alınmıştır. Buna ek olarak, küresel toparlanmanın beklenenden daha dengeli gerçekleşmesi nedeniyle arz ve tedarik koşulları ile ithalat fiyatlarının bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha hızlı normalleşeceği varsayılmıştır. Emtia fiyatlarındaki gerilemenin, turizm gelirlerinin ve yılın ikinci yarısında daha güçlü olması beklenen dış talep koşullarının cari açığı olumlu etkileyeceği bir görünüm esas alınmıştır. Cari açığı olumlu seyre ek olarak, Liralaşma Stratejisinin hedefli kredi, likidite ve çeşitlendirilmiş rezerv yönetimi ile liralaşma hedefleri unsurlarıyla etkin şekilde kullanılarak Türk lirasındaki istikrarın korunacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyon oranındaki gerilemeye hızla adapte olan beklentilerin de enflasyondaki düşüşü destekleyeceği tahmin edilmiştir. Enflasyon tahminleri oluşturulurken tahminlerin ara hedef olma niteliği dikkate alınmış, para politikası ve fiyatlama davranışlarını ilgilendiren tüm yapısal konularda politika araçlarının enflasyonda öngörülen düşüş ile uyumlu şekilde kullanılacağı bir görünüm esas alınmıştır. Hedefli kredi politikasının güçlendirilmiş bir şekilde uygulanması sonucu kredilerin büyüme hızı, kompozisyonu, kullanım alanları ve finansal koşulların enflasyonda öngörülen düşüş süreciyle uyumlu oluşturulacağı bir parasal görünüm tahminlere temel oluşturmuştur. Ayrıca, bu sürecin güçlenmesini sağlayacak bütüncül ekonomi politikalarının etkin uygulandığı bir çerçeve öngörülmüştür. Fiyat şeffaflığı ve fiyat rekabetinin artırıldığı, gıda piyasalarında fiyat istikrarını tesis edecek önlemlerin önceliklendirildiği, kiralardaki artış oranlarının gerileyeceği, kamu mali dengesinin enflasyondaki düşüşle uyumlu bir alanda korunacağı, yönetilen ve yönlendirilen fiyatlarda özellikle enerji kaynaklı desteklerin fiyatlara yansıtacağı, enflasyonu etkileyen diğer önemli unsurlar olarak varsayılmıştır. İktisadi faaliyet 2022 yılının son çeyreğinde yurt içi talebin desteğiyle çeyreklik bazda toparlanma kaydetmiştir. Son çeyrekte GSYİH yıllık bazda yüzde 3,5 oranında artış kaydetmiş, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerle ise bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,9 oranında artmıştır. Bu dönemde yıllık büyümeye en yüksek katkı yurt içi talepten gelirirken zayıf seyreden dış talebin etkileri sanayi sektörünün büyümeye katkısına yansımıştır. 2022 yılı genelinde büyüme yüzde 5,6 olurken net ihracat ve yatırımların milli gelir içindeki payı yıl genelinde tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini sürdürmüştür. İlk çeyreğe ilişkin göstergeler deprem kaynaklı etkilere rağmen bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha ılımlı dış talep ile canlı seyrini sürdüren iç talebin yurt içinde iktisadi faaliyeti desteklediğine işaret etmektedir. İktisadi faaliyet asrın felaketi öncesi güçlü görünüme sahipken şubat ayına ilişkin üretim ve tüketim göstergeleri depremin kaçınılmaz etkilerini yansıtmıştır. Sanayi üretim endeksi ocak ayındaki artıştan sonra şubat ayında daralmış; ancak çeyreklik bazda nispeten yatay bir görünüm sergilemiştir. Perakende satış hacim endeksi ise ocak ayındaki güçlü artışı takiben şubat ayında aylık bazda gerilemesine rağmen çeyreklik bazda kuvvetli yükselişini sürdürmüştür. Anket verileri ve diğer yüksek frekanslı göstergeler şubat ayında afet kaynaklı etkilerle gerileyen üretim ve tüketimin mart ve nisan aylarında güçlü toparlanma eğilimi sergilediğine ve bu gelişmede iç talebin dış talebe kıyasla daha etkili olduğuna işaret etmektedir. İşgücü piyasasına ilişkin öncü göstergeler ise ülke genelinde istihdamdaki artış eğiliminin afet sonrasında sınırlı ivme kaybetmekle birlikte takip eden haftalarda toparlanma kaydettiğini göstermektedir.

Hizmetler dengesinin güçlenen desteği ve enerji ithalatındaki gerilemeye karşın, altın ve tüketim malları ithalatındaki artış ile cari işlemler açığı yükselişini sürdürmüştür. Bir önceki

Enflasyon Rapor dönemine kıyasla daha ılımlı dış talebin desteğiyle ihracattaki ivme kaybı yılın ilk çeyreğinde yerini toparlanmaya bırakmıştır. Şubat ayında yaşanan afet ihracatı sınırlı etkilemiş, mart ayında ihracattaki kayıpların büyük oranda telafi edilerek afet öncesi ihracat seviyesine yaklaşıldığı izlenmiştir. Toplam ithalat ise yılın ilk çeyreğinde gerileyen enerji ithalatına rağmen altın ithalatındaki ivmelenme ve özellikle tüketim malları ithalatındaki artışla birlikte önceki çeyreğe kıyasla yükselmiştir. Enerji fiyatlarının olumlu etkisi enerji ithalatına yansımaya başlarken altın ve enerji dışındaki ara malı ithalatı önceki yılın ilk çeyreğine kıyasla gerilemiştir. Yıl geneline yayılan turizm faaliyetlerinin ve taşımacılık gelirlerinin ulaştığı yüksek seviyeler sayesinde hizmetler dengesinin cari işlemler dengesine katkısı güçlenerek devam etmiştir. Küresel finansal sisteme ve gelişmiş ülkelerin bankacılık sektörüne ilişkin kaygılara karşın finansal istikrarı korumaya yönelik atılan destekleyici adımlar risk iştahını sınırlı oranda artırmıştır. Risk iştahındaki toparlanmaya rağmen gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri belirgin miktarda yükselirken Türkiye'nin daha sınırlı etkilendiği gözlenmiştir. 2022 yılının ikinci yarısından itibaren tüm vadelerde belirgin oranlarda gerileyen Devlet İç Borçlanma Senedi (DİBS) getirileri depremlerden sonra bir miktar artış kaydetse de düşük seviyelerini korumuştur. Yılın ilk çeyreğinde kredilerdeki artış bireysel krediler öncülüğünde hızlanmıştır. 2022 yılının ikinci çeyreğinde ani bir ivmelenme gösteren ticari kredi büyümesi alınan makroihtiyati tedbirlerin etkisiyle üçüncü çeyrekte hız kesmiş, yılın son çeyreğinde ise ılımlı bir seyir izlemiştir. Mevcut Rapor döneminde ise yabancı para kredilerdeki düşüş eğilimi sürerken TL ticari kredilerdeki büyüme güçlenerek devam etmiştir. İhtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartları öncülüğünde bireysel kredilerdeki güçlü artış eğilimi sürmüştür. Parasal aktarım mekanizmasının etkinliğini desteklemek amacıyla atılan adımların sonucunda belirgin biçimde politika faizine yakınsayan ticari kredi faizleri ılımlı seyrini sürdürmüştür. Öte yandan, Liralaşma Stratejisi kapsamında kredilerin potansiyel büyüme ve cari dengeyi desteklemesi amacıyla atılan hedefli kredi politika adımları sonucunda, 2022 yılında önemli ölçüde artan yatırım ve ihracat kredileri ile KOBİ kredilerinin toplam TL ticari krediler içindeki payı yüksek seviyelerini korumuştur.

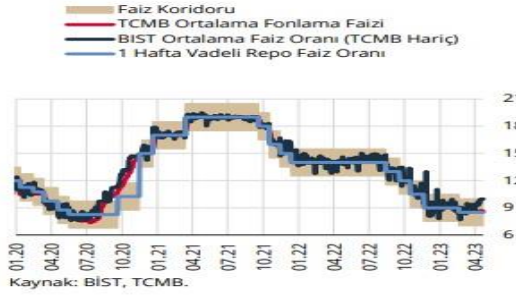
Para Politikası Kararları

Sanayi üretiminde yakalanan ivmenin ve istihdamdaki artış trendinin sürdürülmesi açısından finansal koşulların destekleyici olmasının deprem sonrasında daha da önemli hale geldiğini değerlendiren TCMB, politika faizini şubat ayında 50 baz puan indirmiştir. Şubat ayındaki Para Politikası Kurulu (PPK) toplantısında, deprem felaketi sonrasında iktisadi faaliyete ilişkin göstergeler üzerinde bir belirsizlik olduğu değerlendirilmiş, depremin doğrudan etkilerinin yanında, yeniden inşa faaliyetleri ve uygulanan destekleyici politikalar kanalıyla dolaylı etkilerinin zaman içinde değişen çeşitli sektörel ve bölgesel yansımalarının olacağı ve depremin üretim, tüketim, istihdam ve beklentiler üzerindeki etkilerinin kapsamlı bir şekilde değerlendirilmekte olduğu belirtilmiştir. Bu çerçevede, TCMB şubat ayında politika faizinin 50 baz puan düşürülmesine karar vermiştir. Mart ve Nisan aylarında para politikası duruşunun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı koruyarak deprem sonrası gerekli toparlanmayı desteklemek için yeterli olduğunu değerlendiren TCMB, politika faizini sabit tutmuştur. TCMB, 6 Şubat'ta yaşanan deprem felaketinin reel kesim ve finansal piyasalar üzerindeki etkilerinin en aza indirilmesine yönelik politika önlemlerini hayata geçirmiştir. Bu kapsamda, TCMB deprem bölgesindeki firmaların reeskont kredileri ile Yatırım Taahhütlü Avans Kredisi

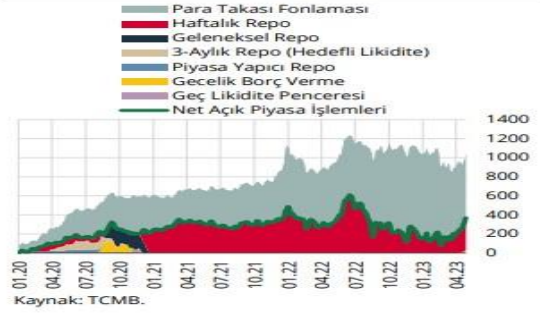
(YTAK) geri ödemelerinin vadelerinin uzatılmasına yönelik kararlar almıştır. Bu çerçevede, deprem bölgesindeki illerde faaliyet gösteren firmaların 6 Şubat 2023 (dahil) ile 30 Nisan 2023 (dahil) tarihleri arasındaki ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredileri ile yatırım taahhütlü avans kredileri geri ödemelerine 180 güne kadar faizsiz olarak vade uzatımı imkânı tanınmasına ve 6 Şubat 2023 (dahil) tarihi öncesinde kullanılmış olan ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredilerine 6 ay ilave ihracat ve döviz kazandırıcı hizmet taahhüdü kapatma süresi verilmesine karar vermiştir. Buna ilaveten, TCMB deprem bölgesinde yerleşik kişilere kullanılacak kredilerin (temdit veya refinansmana konu olanlar dahil) ve deprem bölgesinde yerleşik olmamakla birlikte i) deprem bölgesinde yerleşik kişilerle ticari ilişkisi olup deprem nedeniyle zarar gördüklerini belgeleyen kişilere, ii) depremden etkilenenlerin barınma ihtiyaçlarının karşılanmasına veya deprem bölgesinde altyapı ve üstyapının yeniden imarına yönelik faaliyetlerde bulunacağını belgeleyen kişilere bu zarar/faaliyetlerle orantılı olmak üzere kullanılacak kredilerin 31 Ağustos 2023 tarihine kadar, finansman şirketleri için zorunlu karşılık tesisi uygulamasından muaf tutulmasına, bankalar için kredi türüne ve kredi büyüme oranına göre menkul kıymet tesisi uygulamasından muaf tutulmasına ve harcama mukabili belge uygulamasına konu olmamasına (ihracat ve yatırım kredi türleri hariç) karar vermiştir. Nisan ayında, uluslararası kalkınma ve yatırım bankalarının sağlayacakları acil destek fonlarının veya bu amaçla yurt dışından sağlanacak fonların deprem bölgesinde etkin bir şekilde kullanılması amacıyla; Türk Lirası Karşılığı Swap Piyasası'nda kotasyon yöntemiyle ve 1 hafta vadeli olarak gerçekleştirilen işlemlerin, fonların kullanılmasına aracılık edecek bankalarla, daha uzun vadelerde de gerçekleştirilebilmesine karar verilmiştir. TCMB, fiyat istikrarının sürdürülebilir bir çerçevede yeniden şekillenmesi amacıyla, tüm politika araçlarında Türk lirasını önceliklendiren bütünlük politikası çerçevesini güçlendirmeye devam etmiştir. TCMB'nin bütünlük politikası çerçevesinin politika faizini tamamlayan ana unsurları, liralama adımları ile Türk lirasının finansal sistemdeki ağırlığının artırılması, çeşitlendirilmiş rezerv yönetimi ile hedefli kredi ve likidite uygulamaları olmuştur. TCMB, liralama sürecinin etkinliğini artırıcı adımlar atmaya devam etmiştir. Ocak ayında, TCMB Liralama Stratejisi kapsamında ticari hayatta liralamanın desteklenmesi amacıyla firmaların yurt dışı kaynaklı dövizlerinin Türk lirasına dönüşümüne destek sağlamasına yönelik adımlar atmıştır. Bu kapsamda, firmaların yurt dışı kaynaklı dövizlerinin TCMB'ye satışını teşvik edecek dönüşüm desteği uygulaması getirilmiştir. TCMB taraflı dönüşüm hesapları için uygulanan faiz sınırı sonlandırılmış, bankalarca açılan söz konusu hesaplara uygulanacak faizin, TCMB tarafından belirlenen bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının altında olmamak koşuluyla bankalar tarafından belirlenebileceğine karar verilmiştir. Nisan ayında Türk lirası mevduat/katılım fonunun toplam mevduat/katılım fonu içindeki payı yüzde 60 hedefinin altında kalan bankalar için ilave yükümlülükler getirilmiş, yüzde 70 ve üzerine çıkan bankalara krediler için menkul kıymet düzenlemesi kapsamında teşvikler sağlanmıştır. Liralamanın TL bakiyesindeki artış dışında, bankaların YP mevduat/katılım fonu bakiyesindeki azalış ile gerçekleşmesini teminen YP dönüşüm oranlarına bağlı menkul kıymet tesisi uygulaması yeniden hayata geçirilmiştir. TL fonlaması karşılığında teminata kabul edilen kıymetlerde TL cinsi varlıkları öncelikleyen adımlar atılmaya devam edilmiş, parasal aktarım mekanizmasının etkinliğini desteklemek amacıyla menkul kıymet tesisi uygulamasının çerçevesi güçlendirilmiştir. TCMB tarafından sağlanan TL fonlaması karşılığında teminata kabul edilen kıymetlerde TL cinsi varlıkların payının artırılması amacıyla 10 Nisan 2023 tarihi itibarıyla endeksli kıymetler ile döviz ve altın

cinsinden teminata konu varlıkların iskonto oranları yüzde 70'ten yüzde 80'e yükseltilmiştir. TCMB fonlaması Açık Piyasa İşlemleri (API) ve para takası işlemleri kanalıyla yapılmış, gecelik faizler TCMB politika faizi civarında oluşmuştur. TCMB'nin öngörülebilir likidite politikasına bağlı olarak Borsa İstanbul (BIST) gecelik repo faizleri politika faizi etrafında dalgalanmaya devam etmiştir (Grafik 1.1.1). 19 Ocak 2023 tarihi itibarıyla 900,2 milyar TL olan para takası işlemleri tutarı, 27 Nisan 2023 tarihi itibarıyla 690,8 milyar TL seviyesine gerilemiştir. Aynı dönemde, net API fonlaması ise artarak 345,7 milyar TL seviyesine yükselmiştir (Grafik 1.1.2).

Grafik 1.1.1: TCMB Faizleri ve Kısa Vadeli Faizler (%)



Grafik 1.1.2: TCMB API ve Para Takası İşlemleri (1 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar TL)



12.2 SEKTÖREL VERİLER²

2022 yılı hem pandemi etkilerinin atlatılmaya çalışıldığı hem de küresel ekonominin büyüme odaklı bir yaklaşım sergilediği dönem olarak dikkat çekmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla global kaynak maliyetlerinin ucuzluğu sürmüş olup, parasal genişleme göreceli olarak etkilerini korumuştur. Ancak artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır.

Başta Fed(ABD Merkez Bankası) olmak üzere para otoriteleri enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır para politikalarını uygulamaya koymuşlardır. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. 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 oluşturmaya devam etmektedir. Yılın son çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Küresel ekonomide diğer bir risk unsuru da Ukrayna-Rusya savaşının devam etmesi ve sürecin giderek diğer ülkeleri de içine alan bir soğuk savaş niteliği kazanmasıdır. Bunun sonucu olarak başta enerji olmak üzere pek çok emtia fiyatı üzerinde dalgalanmalar artmaya başlamıştır. Diğer yandan küresel iklim değişiklikleri ve aratan kuraklık tarımdan, yapı teknolojilerine, tüketim kalıplarına kadar pek çok unsuru etkilemektedir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir.

Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır. 2023 yılında global büyüme oranlarının 2022 yılından daha düşük olacağı öngörülmektedir. OECD tarafından yayınlanan (Kasım-2023 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Krizle Yüzleşmek') raporunda Türkiye'nin 2022 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,4'ten yüzde 5,3'e revize edilirken, 2023 yılı büyüme tahmini yüzde 3 olarak sabit tutulmuştur. Türkiye ekonomisinin 2024 yılında ise yüzde 3,4 büyüme kaydetmesinin beklendiği bildirilmiştir. Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, "Maliye politikası, enerji tüketicilerine yönelik destek tedbirleri ve devletin iddialı sosyal konut projeleri ile projeksiyon dönemi boyunca destekleyici olmaya devam edecektir" ifadesine yer verilmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir. Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görülmektedir.

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.

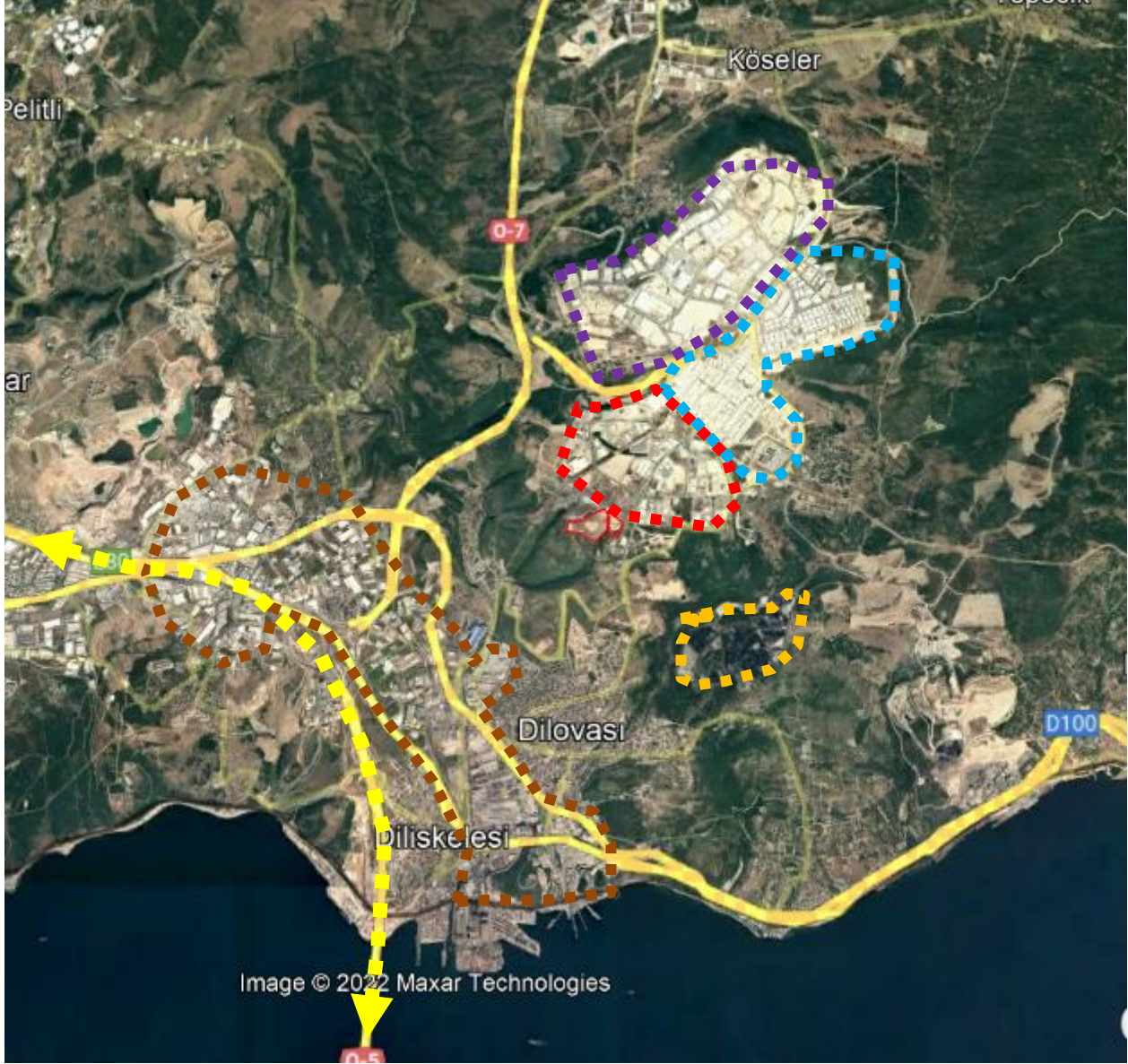
İhracat liginde İstanbul'un ardından ikinci sırada yer alan Kocaeli, 2021 yılında 17,3 milyar dolarlık ihracat gerçekleştirdi.

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• Kısa vadeli getiri beklentisinin düşük olması• Yol çalışmalarının bitmemiş olması• Belli 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 değerlemesi 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 gelirin 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 süreçte geçerli olup herhangi bir proje, yapı ruhsatı tadilatı olması durumunda belirtilen değer ve gelir projeksiyonunun bir geçerliliği kalmayacaktır.

İnşaatin 48 ay sonunda tamamlanacağı 2023 yılı içinde yasal prosedürlerin tamamlanacağı ve inşaatla başlanacağı (%10), 2024 yılı içinde %50'lik kısmının tamamlanacağı, 2025 yılı içinde %30'luk kısmının tamamlanacağı, 2026 yılı içinde %20'lik kısmının tamamlanacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyeti birim değeri satılabilir alanlar için 17.500 TL/m², ortak alanlar için 12.000 TL/m², çevre düzenlemesi için 4.500 TL/m² olarak kullanılmıştır. Yapı birim maliyet bedeli tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2023/2 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile bu maliyetlerin döviz bazında gördüğü artışlar ve TÜİK tarafından inşaat maliyet endeksi baz alınarak hesaplanan artış oranında arttırılmıştır.

2024 yılı için projenin %50'lik kısmının, 2025 yılı içinde projenin %20'lik kısmının satılacağı, 2026 yılı içinde %20'lik kısmının satılacağı, 2027 yılı içinde %10'luk kısmının satılacağı kabul edilmiştir.

632 ADA 12 PARSEL - 642 ADA - 42 PARSEL				
PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ				
	Brüt Alan (m²)			
Brüt Arsa Alanı (m ²)	133.442,04 m ²			
Net Arsa Alanı (m ²)	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	2023			
Proje /Pazarlama Süresi (Yıl)	4 Yıl			
	Brüt Alan (m²)		Birim Maliyet (TL/m²)	Maliyet
Satılabilir alan maliyeti	169.167,00 m ²		17.500 TL	2.960.422.500 TL
Ortak alan maliyeti	14.323,20 m ²		12.000 TL	171.878.400 TL
Çevre Düzeni Maliyeti	66.721,02 m ²		4.500 TL	300.244.590 TL
PROJE SONUNDA TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	Yıllık inşaat maliyet artış oranı	3.432.545.490 TL		
	42%			
Proje satış geliri**Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir**				
	Brüt Alan (m²)	Yıllık Değer artış oranı	Birim Fiyat (TL/m²)	Ciro
İnşa edilebilecek işyeri alanı	169.167,00 m ²	36%	29.000 TL/m ²	4.905.843.000 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ			4.905.843.000 TL	

YILLAR		2023	2024	2025	2026	2027	2028
MALİYET	MALİYET YÜZDESİ	0	50,00%	30,00%	20,00%	0,00%	0,00%
	GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	0 TL	1.716.272.745,0 TL	1.544.645.470,50 TL	961.112.737,20 TL	0,00 TL	0,00 TL
	BU GÜNKÜ TOPLAM MALİYET BEDELİ		1.716.272.745,00 TL	1.029.763.647,00 TL	686.509.098,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
	PROJE KÜMÜLATİF MALİYET BEDELİ						
	TOPLAM BU GÜNKÜ MALİYET BEDELİ			4.222.030.952,70 TL			
GELİR	GELİR YÜZDESİ	0 TL	50,00%	20,00%	20,00%	10,00%	20,00%
	PROJE KÜMÜLATİF GELİRİ	0 TL	2.452.921.500,00 TL	1.471.752.900,00 TL	1.373.636.040,00 TL	662.288.805,00 TL	1.177.402.320,00 TL
	BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	0 TL	2.452.921.500,00 TL	1.471.752.900,00 TL	981.168.600,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL PROJE GELİRİ			7.138.001.565,00 TL			
	TOPLAM BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ			4.905.843.000,00 TL			
NAKİT AKIŞI		0,00 TL	736.648.755,00 TL	-72.892.570,50 TL	412.523.302,80 TL	662.288.805,00 TL	1.177.402.320,00 TL
YÜKLENİCİ KARI (Gelir %90 paylaşımı sonrasında kalan kar) (Toplam gelir - Toplam Maliyet(yapı bedeli + yapı karı))	GELECEK YIL YATIRIMCI KARI		491.356.605,00 TL	-220.067.860,50 TL	275.159.698,80 TL	596.059.924,50 TL	1.059.662.088,00 TL
	TOPLAM PROJE BİTİMİNDEKİ YATIRIMCI KARI				2.202.170.455,80 TL		
	BU GÜNKÜ YATIRIMCI KARI		491.356.605,00 TL	294.813.963,00 TL	196.542.642,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
	TOPLAM BUGÜNKÜ YATIRIMCI KARI				982.713.210,00 TL		

İNDİRGEME ORANI	22%
PROJE TOPLAM GELİRİ	7.128.175.080 TL
PROJE TOPLAM MALİYETİ	4.217.844.517 TL
PAYLAŞIMA ESAS TUTAR	2.910.330.563 TL
ARSA SAHİBİ PAYLAŞIM ORANI	13%
YÜKLENİCİ PAYLAŞIM ORANI	87%
ARSA DEĞERİ	378.342.973 TL
YÜKLENİCİ HASILAT	2.531.987.590 TL
YÜKLENİCİ NET KÂR	60%

Ortalama birim satış değerinin 29.000 TL/m² olabileceği hesaplanmış olup proje varsayımında inşa edilecek ortalama birim tesis alanının 485 m² olabileceği varsayılmıştır.

Projeksiyon aşamasında gelir paylaşımı olarak arsa sahibinde %13, yükleniciye %87 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.

15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

İMES Dilovası OSB içerisinde yer alan, 20.000 m²yüzölçüme sahip, KAKS:1 yapılaşma hakkına sahip sanayi imarlı parsel 210.000.000.-TL bedelle satılıktır (10.500.-TL/m²).

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Gebze Kimya OSB içerisinde yer alan, 2.750 m²yüzölçüme sahip, KAKS:1.00 yapılaşma haklarına sahip, sanayi imarlı arsa 39.000.000.-TL bedelle satılıktır (14.182.-TL/m²)

Emsal 3:

İMES Dilovası OSB içerisinde yer alan, 30.000 m²yüzölçüme sahip, KAKS:1 yapılaşma hakkına sahip sanayi imarlı parsel 240.000.000.-TL bedelle satılıktır (8.000.-TL/m²)

Emsal 4:

İMES Dilovası OSB içerisinde yer alan, 10.000 m²yüzölçüme sahip, KAKS:1.00 yapılaşma hakkına sahip sanayi imarlı parsel 120.000.000.-TL bedelle satılıktır (12.000.-TL/m²)

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmaza aynı mahallede yer alan, 2.860 m²yüzölçüme sahip, KAKS:0,60 yapılaşma

haklarına sahip, sanayi imarlı arsa 16.280.000.-TL bedelle satılıktır (5.692.-TL/m²)

Emsal 6:

Değerleme konusu taşınmaza yakın Dilovası Osb de yer alan, 41.000 m²yüzölçüme sahip, sanayi imarlı arsa 266.000.000.-TL bedelle satılıktır (6.488.-TL/m²)

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Arsa)								
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	20000	210.000.000,00 ₺	30%	147.000.000,00 ₺	7.350,00 ₺	25%	30%	3.858,75 ₺
Emsal 2	2750	39.000.000,00 ₺	30%	27.300.000,00 ₺	9.927,27 ₺	20%	40%	4.765,09 ₺
Emsal 3	30000	240.000.000,00 ₺	30%	168.000.000,00 ₺	5.600,00 ₺	25%	30%	2.940,00 ₺
Emsal 4	10000	120.000.000,00 ₺	30%	84.000.000,00 ₺	8.400,00 ₺	20%	30%	4.704,00 ₺
Emsal 5	2860	16.280.000,00 ₺	20%	13.024.000,00 ₺	4.553,85 ₺	-10%	40%	3.005,54 ₺
Emsal 6	41000	266.000.000,00 ₺	30%	186.200.000,00 ₺	4.541,46 ₺	-10%	30%	3.496,93 ₺
Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri								3.795,05 ₺

TİCARİ EMSALLER

Emsal 1:

Kimya OSB içerisinde yer alan, 550 m² kapalı alana sahip depolama alanı 14.000.000.-TL bedelle satılıktır (25.455.-TL/m²).

Emsal 2:

Dilovası OSB içerisinde yer alan, 7198 m² kapalı alana sahip imalathane alanı 180.000.000.-TL bedelle satılıktır (25.006.-TL/m²).

Emsal 3:

Dilovası OSB içerisinde yer alan, 1.500 m² kapalı alana sahip fabrika/depo alanı 42.000.000.-TL bedelle satılıktır (28.000.-TL/m²)

Emsal 4:

Hasköy sanayi sitesi içerisinde yer alan ve 375m² kapalı alana sahip dükkan/işyeri 14.900.000.-TL bedelle satılıktır (39.733.-TL/m²).

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 75 m² kapalı alana sahip dükkan/mağaza 4.600.000.-TL bedelle satılıktır (61.333.-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	550	14.000.000,00 ₺	15%	11.900.000,00 ₺	21.636,36 ₺	10%	19.472,73 ₺
Emsal 2	7198	180.000.000,00 ₺	15%	153.000.000,00 ₺	21.255,90 ₺	-10%	23.381,49 ₺
Emsal 3	1500	42.000.000,00 ₺	10%	37.800.000,00 ₺	25.200,00 ₺	10%	22.680,00 ₺
Emsal 4	375	14.900.000,00 ₺	15%	12.665.000,00 ₺	33.773,33 ₺	10%	30.396,00 ₺
Emsal 5	75	4.600.000,00 ₺	10%	4.140.000,00 ₺	55.200,00 ₺	45%	30.360,00 ₺
Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri							25.258,04 ₺

Dilovası Belediyesi

Dilovası Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parsel 2023 yılı arsa m² rayiç birim değerinin 456,45 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 itibariyle sanayi tesisi veya depolama alanı olarak kullanıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Arsa emsalleri ile değerlemeye konu taşınmaz arasında kıyaslama yapılarak emsal karşılaştırma 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.

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 İZLENİLMESİ

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 ulaşılırken 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 VESONUÇ

19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇCÜMLESİ

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 kapsamındahazırlanmıştır.

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 ulaşılırken 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, parseller üzerinde yer alan ve inşaatı devam eden yapıların değerinin de maliyet analizi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Yapılan emsal karşılaştırma çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazlardan 632 ada 12 parselin arsa m² birim değerinin yaklaşık 3.500 TL/m², 642 ada 4 parselin arsa m² birim değerinin yaklaşık 3.000TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak konu taşınmazlara 24.07.2023 tarihi itibarıyla;

Ada	Parsel	Yüzölçüm	Birim Değer	Yaklaşık Değer
632	12	32.498,18	₺3.500,00	₺113.740.000,00
Blok Adı	İnşaat Alanı	Tamamlanma Yüzdesi	Birim Maliyet	Değer
A Blok	42177,14	5,39%	₺12.000,00	₺27.280.000,00
B Blok	41276,25	0,69%	₺12.000,00	₺3.418.000,00
C Blok	16337,02	1,09%	₺12.000,00	₺2.137.000,00
D Blok	3044,45	0,00%	₺12.000,00	₺0,00
E Blok	3057,06	0,00%	₺12.000,00	₺0,00
F Blok	28104,76	0,16%	₺12.000,00	₺540.000,00
G Blok	2846,46	0,52%	₺12.000,00	₺178.000,00
TOPLAM MALİYET				₺33.553.000,00
PARSEL TOPLAM DEĞERİ				₺147.293.000,00

Ada	Parsel	Yüzölçüm	Birim Değer	Yaklaşık Değer
642	4	100.943,86	₺3.000,00	₺302.830.000,00
Blok Adı	İnşaat Alanı	Tamamlanma Yüzdesi	Birim Maliyet	Değer
H Blok	14632,82	8,13%	₺12.000,00	₺14.276.000,00
I Blok	28612,29	15,89%	₺12.000,00	₺54.558.000,00
TOPLAM MALİYET				₺68.834.000,00
PARSEL TOPLAM DEĞERİ				₺371.664.000,00

Ada	Parsel	KDV HARIÇ TOPLAM DEĞER	KDV DAHİL TOPLAM DEĞER
632	12	₺147.293.000,00	₺173.805.740,00
642	4	₺371.664.000,00	₺438.563.520,00
TOPLAM		₺585.616.000,00	₺612.369.260,00

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.

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