

**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.....	8
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.....	18
11.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	20
12.	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER .....	20
12.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	20
12.2	SEKTÖREL VERİLER.....	23
12.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	23
13.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	25
13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	25
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	25
13.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER .....	26
14.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	26
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	26
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	27
14.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	27

15. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	28
15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	28
15.2 MALİYET YÖNTEMİ .....	28
15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....	29
15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	29
15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	29
15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	29
15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI .....	32
16. DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	34
17. EKSPERİN KANAATI .....	34
18. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI.....	34
19. DEĞERLEME VE SONUÇ.....	34
19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	34
19.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	35
EKLER.....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>

## YÖNETİCİ ÖZETİ:

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME A.Ş
<b>TALEP TARİHİ</b>	05.10.2023
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	23.01.2023
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	25.12.2023
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO</b>	28.12.2023 2023-OZL-38
<b>RAPORUN KONUSU</b>	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.
<b>GAYRİMENKULLER İN MALİKİ</b>	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)
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	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.
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 28.12.2023 TARİHLİ (KDVHARİÇ) DEĞER</b>	<b>632 Ada 12 Parsel Arsa Değeri;</b> 501.581.000TL (Beşyüzbirmilyonbeşyüzseksenbirbin.-Türk Lirası)  <b>642 Ada 4 Parsel Arsa Değeri;</b> 621.816.000 TL (Altıyüzyirmibirmilyonsekiyüzonaltıbin.-Türk lirası)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	TUNCAY MALKOÇ (SPK Lisans No: 411611)

<b>DEĞERLEME UZMANI</b>	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No:404959 )
<b>ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	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: Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H 34746 Ataşehir / 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 4 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 ZAİM (404959)  
Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı : SERDAR KADİR ASLAN (402750)

Rapor Tarihi ve Numarası :13.06.2023 – 2023/OZL/89  
Takdir Edilen Değer : 349.860.000,00 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** : 28.12.2023 – 2023/OZL/38

**Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları** : Tuncay MALKOÇ (Spk Lisans No: 411611)  
: UYGAR 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 25.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

**Dayanak Sözleşmesinin Tarihi ve Numarası** :23.01.2023

**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 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 süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### **3.2 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- 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 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 değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda 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**

<b>İl</b>	KOCAELİ	<b>Mevkii</b>	-
<b>İlçe</b>	DİLOVASI	<b>Pafta</b>	G23a17d4d
<b>Bucak</b>	-	<b>Ada</b>	632
<b>Mahalle</b>	ÇERKEŞLİ	<b>Parsel</b>	12
<b>Sokak</b>	-	<b>Yüzölçümü</b>	32.498,18m <sup>2</sup>
<b>Ana Taşınmaz Niteliği</b>	ARSA		
<b>Malik</b>	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)

<b>İl</b>	KOCAELİ	<b>Mevkii</b>	-
<b>İlçe</b>	DİLOVASI	<b>Pafta</b>	G23a17d4d
<b>Bucak</b>	-	<b>Ada</b>	642
<b>Mahalle</b>	ÇERKEŞLİ	<b>Parsel</b>	4
<b>Sokak</b>	-	<b>Yüzölçümü</b>	100.943,86 m <sup>2</sup>
<b>Ana Taşınmaz Niteliği</b>	ARSA		
<b>Malik</b>	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

<b>PLAN ÖLÇEĞİ</b>	1/1.000		
<b>BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE</b>	Dilovası Belediyesi	<b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>	12.05.2006
<b>TAKS</b>	0	<b>YÜKSEKLİK (H)</b>	9.50m
<b>KAKS</b>	1,00	<b>EMSAL</b>	-
<b>ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b>	-	-	-
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık		
<b>LEJANT</b>	Küçük Sanayi Tesisi	<b>İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO</b>	12.07.2021 tarih 49 ve 50 sayılı
<b>PARSELİN TERKLERİ</b>	-		
<b>KISITLAMALAR</b>	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

<b>ONAYLI PROJE TARİH VE NO</b>	
Dilovası Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış 09.01.2022 onay tarihli mimari proje bulunmaktadır.	
<b>RUHSAT TARİH VE NO</b>	
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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> inşaat alanı, Arıtma için 01.09.2022 tarih ve 2022/70 numaralı 85,03 m <sup>2</sup> inşaat alanı, KİOSK 5 için 01.09.2022 tarih ve 2022/70 numaralı, 1 adet Restoran -Lokanta alanlar için 38,1 m <sup>2</sup> inşaat alanı, Teknik Oda için 01.09.2022 tarih ve 2022/70 numaralı Bina Dışı Yapılar için 981,28 m <sup>2</sup> inşaat alanı, İstinat Duvarı için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı Bina Dışı Yapılar için 2937 m <sup>2</sup> inşaat alanı inşaat ruhsatları bulunmaktadır. Toplamda her iki parsel için yapı ruhsatları inşaat alanı istinat duvarı hariç 183.405,18 m <sup>2</sup> , istinat duvarı toplam inşaat alanı 10.164m <sup>2</sup> dir.	
<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO</b>	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır. Yapı kullanım izni bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	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 A1 blok %42, A2 blok %33, B1 blok %29, B2 blok %9, B3 blok %7, C blok %23, D blok %1, E blok %0, F1 blok %49, F2 blok %6, F3 blok %14, G blok %78, H1 blok %1, H2 blok %21 ve I1 blok %49, I2 blok %55, oranında tamamlanmış vaziyette olduğu tespit edilmiştir.
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Değerleme günü yapılan incelemede genel inşaat yüzdesi, A1 blok %42, A2 blok %33, B1 blok %29, B2 blok %9, B3 blok %7, C blok %23, D blok %1, E blok %0, F1 blok %49, F2 blok %6, F3 blok %14, G blok %78, H1 blok %1, H2 blok %21 ve I1 blok %49, I2 blok %55, oranında tamamlanmış vaziyette olduğu tespit edilmiştir.
<b>ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN</b>	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Dilovası Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası üzerinden tespit edilmiştir.

<b>SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI</b>	
<b>YIKIM KARARI BİLGİSİ</b>	Parsel üzerinde bulunan yapılar hakkında herhangi bir karar bulunmamaktadır.
<b>YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ</b>	-
<b>GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ</b>	Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.
<b>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</b>	Değerleme çalışması gerçekleştirilen parseller üzerinde toplamda 17 blokta yer alan 350 adet atölye, ofis ve dükkan nitelikli bağımsız bölüm yer alan bir proje gerçekleştirilecek olup söz konusu projenin yapı ruhsatları alınmıştır.

#### **642 Ada 4 Parsel**

<b>ONAYLI PROJE TARİH VE NO</b>
Dilovası Belediye’inde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış 09.01.2022 onay tarihli mimari proje bulunmaktadır.
<b>RUHSAT TARİH VE NO</b>
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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> inşaat alanı, C Blok için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı 30 adet Atölye ve Ortak alanlar için 16.337,02 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> inşaat alanı, E Blok için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı 6 adet Atölye ve Ortak alanlar için 3.057,06 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> inşaat alanı, Arıtma için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı 528 m <sup>2</sup> inşaat alanı, KİOSK 1 için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı, 1 adet Restoran -Lokanta alanları için 38,1 m <sup>2</sup> inşaat alanı,

KİOSK 2 için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı, 1 adet Restoran -Lokanta alanları için 38,1 m<sup>2</sup> inşaat alanı,  
KİOSK 3 için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı, 1 adet Restoran -Lokanta alanları için 38,1 m<sup>2</sup> inşaat alanı,  
KİOSK 4 için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı, 1 adet Restoran -Lokanta alanları için 25,4 m<sup>2</sup> inşaat alanı,  
Teknik Oda için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı Bina Dışı Yapılar için 1501,85 m<sup>2</sup> inşaat alanı,  
Trafo için 01.09.2022 tarih ve 2022/70 numaralı Bina Dışı Yapılar için 128 m<sup>2</sup> inşaat alanı,  
İstinat Duvarı için 01.09.2022 tarih ve 2022/70 numaralı Bina Dışı Yapılar için 7227 m<sup>2</sup> inşaat alanı, yapı ruhsatları bulunmaktadır.  
Toplamda her iki parsel için yapı ruhsatları inşaat alanı istinat duvarı hariç 183.490,20 m<sup>2</sup>, istinat duvarı toplam inşaat alanı 10.164m<sup>2</sup>dir.

<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO</b>	642 ada 4 parsel için alınmış herhangi bir yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Parsel üzerinde toplamda 480 m <sup>2</sup> alanlı ruhsatsız yapı bulunmakta olup satış ofisi olarak kullanılmaktadır. Parseller üzerinde yapılan inşaatlar projesine uygun olarak devam etmektedir. Değerleme günü yapılan incelemede A1 blok %42, A2 blok %33, B1 blok %29, B2 blok %9, B3 blok %7, C blok %23, D blok %1, E blok %0, F1 blok %49, F2 blok %6, F3 blok %14, G blok %78, H1 blok %1, H2 blok %21 ve I1 blok %49, I2 blok %55, oranında tamamlanmış vaziyette olduğu tespit edilmiştir.
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Parseller üzerinde yapılan inşaatlar projesine uygun olarak devam etmektedir.
<b>ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI</b>	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Dilovası Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası üzerinden tespit edilmiştir.
<b>YIKIM KARARI BİLGİSİ</b>	Parsel üzerinde bulunan yapılar hakkında herhangi bir karar bulunmamaktadır
<b>YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ</b>	-
<b>GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ</b>	Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.

**EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VESÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEEİLİŞKİN 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 m<sup>2</sup> 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 456,45 TL/ m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> taban oturumlu toplamda 480m<sup>2</sup> 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+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 456,45 TL/ m<sup>2</sup> olduğu Dilovası Belediyesi emlak servisinden 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~216 metre cephesi bulunmaktadır. Parsel derinliği 233 metredir.	-	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 198.186,88m<sup>2</sup> olarak projelendirilmiş olup değerlendirilme tarihinde projeye başlanmış olduğu görülmüştür. Mevcut projeye göre inşa edilmiş yapıların genel tamamlanma yüzdeleri aşağıdaki gibidir.

BLOK	Tamamlanma Oranı	Blok İnşaat Alanı	Blok İnşaat Alanının Toplam Alana Oranı	Genel Tamamlanma Oranı
A	38%	42.177,14	23%	8,78%
B	15%	41.276,25	23%	3,44%
C	23%	16.337,02	9%	2,09%
D	1%	3.044,45	2%	0,02%
E	0%	3.057,06	2%	0,00%
F	3%	28.104,76	16%	0,47%
G	78%	2.846,46	2%	1,23%
H	11%	14.632,82	8%	0,89%
I	52%	28.612,29	16%	8,26%
TOPLAM				25%

## 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

<b>İPOTEK</b>	<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:
<b>HACİZ</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı

	bulunmamaktadır.
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	<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:
<b>BEYANLAR</b>	<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:
<b>AÇIKLAMA</b>	Web Tapu sisteminden 20.10.2023 tarih 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:

<b>İPOTEK</b>	<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:
<b>HACİZ</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	<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:
<b>BEYANLAR</b>	<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:
<b>AÇIKLAMA</b>	Web Tapu sisteminden 20.10.2023 tarih itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur.

## 10.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

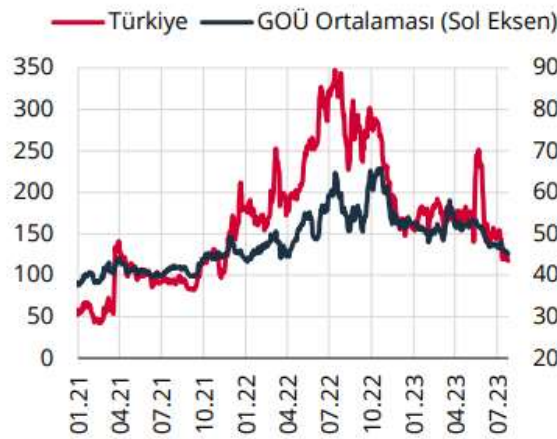
## 11.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

### 12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER<sup>1</sup>

Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaştırma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed'in para politikası faizini 10 toplantı üst üste arttırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle Mayıs ayında 703 baz puanına yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB'nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle Haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir.(Grafik 2.2.1).

Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır (Grafik 2.2.2).

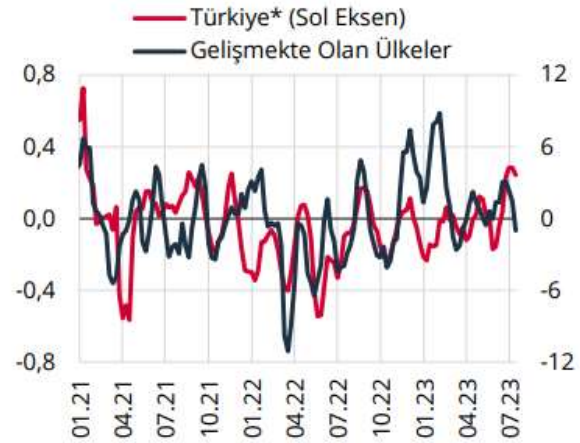
**Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri\***



Kaynak: Bloomberg.

\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

**Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)**

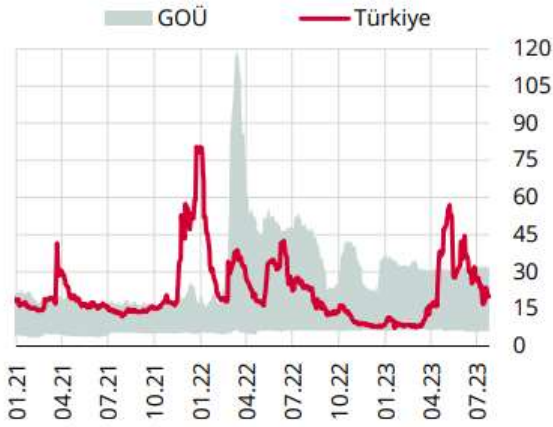


Kaynak: TCMB, IIF.

\* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisine repo kalemi dahildir.

Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı oranda değer kazanırken Türk lirası kayda değer oranda değer kaybetmiştir. Buna karşın, Türk lirasının kur oynaklığı benzer ülke para birimlerine kıyasla olumlu performans sergilemiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir (Grafik 2.2.3 ve Grafik 2.2.4).

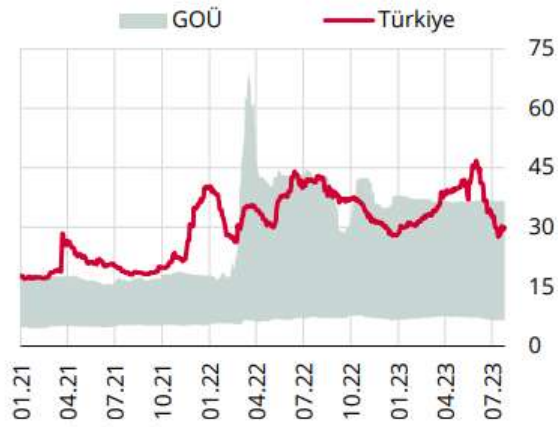
**Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



Kaynak: Bloomberg.

\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

**Grafik 2.2.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)

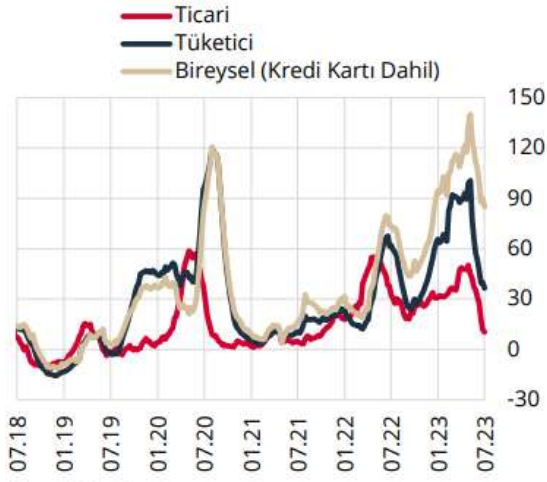


Kaynak: Bloomberg.

\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

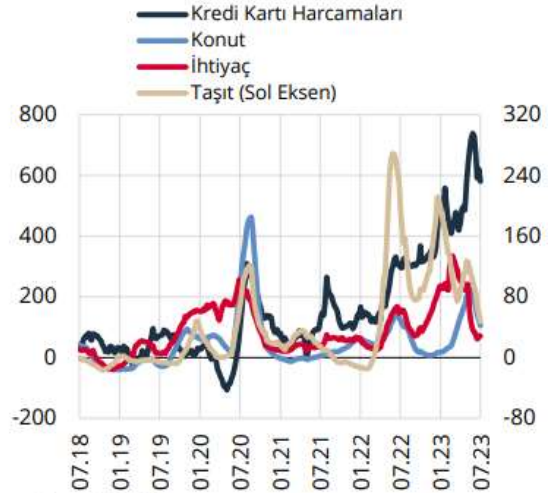
Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 14 Temmuz itibarıyla yüzde 84,8'e gerilemiş, ticari kredilerin büyümesi oranı ise aynı dönemde yüzde 50,2'den yüzde 10,4'e gerilemiştir (Grafik 2.2.9). Bununla beraber bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir (Grafik 2.2.10). Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının ikinci çeyreğinde ticari ve bireysel kredilerin uzun dönem ortalamalarının üzerinde büyüdüğü gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre üçüncü çeyrekte kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir

**Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)**



Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)**



Kaynak: TCMB.

## 12.2 SEKTÖREL VERİLER<sup>2</sup>

IMF tarafından yayınlanan (Temmuz-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - ‘Kısa Vadeli Dayanıklılık, Kalıcı Zorluklar’)1 raporunda Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 3, 2024 yılı büyümesi yüzde 2,8 olarak tahmin edilmiştir. IMF Nisan (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye ekonomisinin 2023’te yüzde 2,7 ve 2024’te yüzde 3,6 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda 2023 büyüme hızının arttığı, 2024 büyüme hızının ise azaldığı dikkat çekmiştir. IMF küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 2,8’den yüzde 3’e yükseltirken, 2024 yılı için yüzde 3 oranında sabit bırakmıştır.

Söz konusu raporda hala yüksek olan enflasyonun, hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıkılaştırmasının, borçlanma maliyetini yükselterek ekonomik aktiviteyi sınırladığı ifade edilmiştir. Raporda, özellikle dünyanın en fakir ülkeleri için salgın öncesi tahminlerle karşılaştırıldığında çıktı kayıplarının büyük olmaya devam ettiği vurgulandı. Ters rüzgarlara rağmen küresel ekonomik aktivitenin, yılın ilk çeyreğinde hizmet sektörünün etkisiyle dirençli olduğuna değinilen raporda, imalat da dahil hizmet dışı sektörlerin zayıflık gösterdiği ve ikinci çeyreğe ilişkin yüksek frekanslı göstergelerin, faaliyette daha geniş bir yavaşlamaya işaret ettiği bildirildi.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse de küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB’nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye’de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1’lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6’lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

(Kaynak: GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 – 2. Çeyrek Raporu).

### 12.1 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

<sup>2</sup> GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu

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.

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.

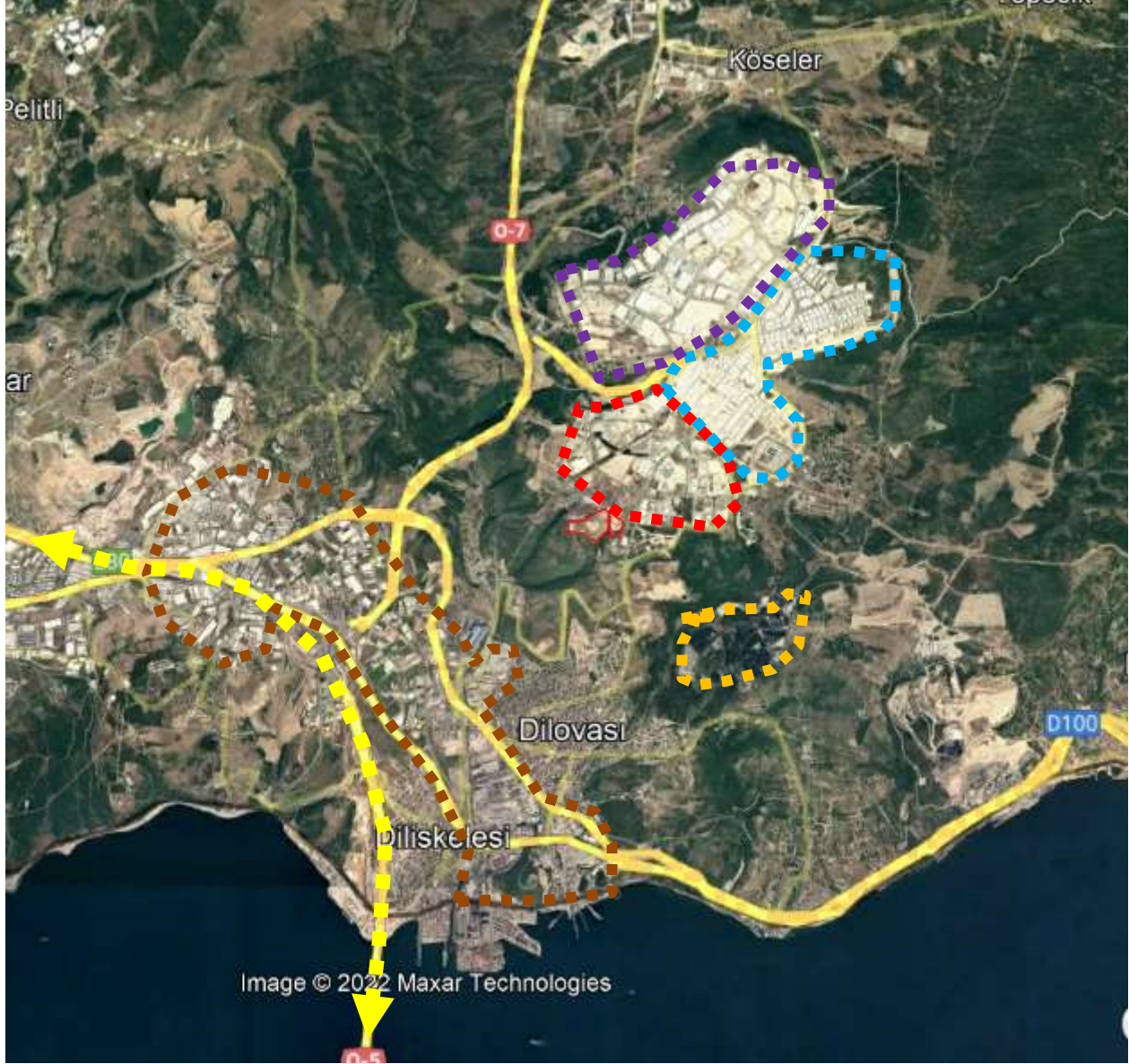
Kocaeli iline bağlı Dilovası ilçesi Körfez ilçesinin batısında Gebze ilçesinin doğusunda yer almakta olup, güneyinde İzmit körfezi, kuzeyinde Gebze ilçesi yer almaktadır. Anadolu yakasını Avrupa yakasına bağlayan deniz, kara ve demiryolları ilçeden geçmektedir. Ayrıca Türkiye'nin önemli deniz limanları 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, km<sup>2</sup>'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.



## 12.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 imkanı

bulunmaktadır. 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	

## 13.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ilçenin sanayi bölgesi ve depolama ve antrepo alanı olarak tercih edilen bir lokasyondur. 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"><li>• OSB ye yakın konumda olması</li><li>• İmarlı alanda olması</li><li>• Küçük sanayi alanında olması</li><li>• Ana akslara yakın olması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Etrafında boş parsellerin olması</li><li>• Altyapı çalışmalarının tamamlanmamış olması</li><li>• Kısa vadeli getiri beklentisinin düşük olması</li><li>• Yol çalışmalarının bitmemiş olması</li><li>• Belli bir alıcı kesimine hitap etmesi,</li></ul>

## **14.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 değerlemesinde 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 m<sup>2</sup> inşaat yapılacağı ve bu alanın toplam 169.167 m<sup>2</sup>'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.

İnşaatin 48 ay sonunda tamamlanacağı 2023 yılı içinde yasal prosedürlerin tamamlanacağı ve inşaaata başlanacağı (%20), 2024 yılı içinde %50'lik kısmının tamamlanacağı, 2025 yılı içinde %30'luk kısmının tamamlanacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyeti birim değeri satılabilir alanlar için 11.000 TL/m<sup>2</sup>, ortak alanlar için 3.500 TL/m<sup>2</sup>, çevre düzenlemesi için 1.500 TL/m<sup>2</sup> olarak kullanılmıştır. Yapı birim maliyet bedeli tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2023/3 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri TÜİK tarafından inşaat maliyet endeksi baz alınarak hesaplanan artış oranında arttırılmıştır.

2023 yılı için projenin %25'lik kısmının, 2024 yılı içinde projenin %50'lik kısmının satılacağı, 2025 yılı içinde %20'lik kısmının satılacağı, %5 boşluk oranı olacağı varsayılmıştır.

632 ADA 12 PARSEL - 642 ADA - 42 PARSEL				
PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ				
Brüt Arsa Alanı (m2)	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )			
Net Arsa Alanı (m2)	133.442,04 m <sup>2</sup>			
İmar planına göre Arsanın Lejanti	Küçük Sanayi Sitesi Alanı			
İnşa edilebilecek satılabilir alan	169.167,00 m <sup>2</sup>			
Ortak alan (KAKS x %)	14.323,20 m <sup>2</sup>			
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	183.490,20 m <sup>2</sup>			
Proje Başlangıç Yılı	2023			
Proje /Pazarlama Süresi (Yıl)	4 Yıl			
	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )		Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet
Satılabilir alan maliyeti	169.167,00 m <sup>2</sup>		17.500 TL	2.960.422.500 TL
Ortak alan maliyeti	14.323,20 m <sup>2</sup>		12.000 TL	171.878.400 TL
Çevre Düzeni Maliyeti	66.721,02 m <sup>2</sup>		4.500 TL	300.244.590 TL
<b>PROJE SONUNDA TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>	<b>Yıllık inşaat maliyet artış oranı</b>	<b>3.432.545.490 TL</b>		
	42%			
<b>Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***</b>				
	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Yıllık Değer artış oranı	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Ciro
İnşa edilebilecek işyeri alanı	169.167,00 m <sup>2</sup>	36%	30.000 TL/m <sup>2</sup>	5.075.010.000 TL
<b>PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ</b>				<b>5.075.010.000 TL</b>

YILLAR		2023	2024	2025	2026	2027
MALİYET	MALİYET YÜZDESİ	0	20,00%	50,00%	30,00%	0,00%
	GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	0 TL	686.509.098,0 TL	2.574.409.117,50 TL	1.441.669.105,80 TL	0,00 TL
	BU GÜNKÜ TOPLAM MALİYET BEDELİ		686.509.098,00 TL	1.716.272.745,00 TL	1.029.763.647,00 TL	0,00 TL
	PROJE KÜMÜLATİF MALİYET BEDELİ			4.702.587.321,30 TL		
	TOPLAM BU GÜNKÜ MALİYET BEDELİ			3.432.545.490,00 TL		
GELİR	GELİR YÜZDESİ	0 TL	25,00%	50,00%	20,00%	0,00%
	PROJE KÜMÜLATİF GELİRİ	0 TL	1.353.336.000,00 TL	4.060.008.000,00 TL	1.515.736.320,00 TL	0,00 TL
	BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	0 TL	1.082.668.800,00 TL	2.706.672.000,00 TL	1.624.003.200,00 TL	0,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL PROJE GELİRİ			8.228.282.880,00 TL		
	TOPLAM BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ			5.413.344.000,00 TL		
NAKİT AKIŞI		0,00 TL	666.826.902,00 TL	1.485.598.882,50 TL	74.067.214,20 TL	0,00 TL

İNDİRGEME ORANI	22%
PROJE TOPLAM GELİRİ	8.217.114.964 TL
PROJE TOPLAM MALİYETİ	4.697.055.557 TL
PAYLAŞIMA ESAS TUTAR	3.520.059.407 TL
ARSA SAHİBİ PAYLAŞIM ORANI	15%
YÜKLENİCİ PAYLAŞIM ORANI	85%
ARSA DEĞERİ	528.008.911 TL
YÜKLENİCİ HASILAT	2.992.050.496 TL

Ortalama birim satış değerinin 30.000 TL/m<sup>2</sup> olabileceği hesaplanmış olup proje varsayımında inşa edilecek ortalama birim tesis alanının 485 m<sup>2</sup> olabileceği varsayılmıştır.

Projeksiyon aşamasında gelir paylaşımı olarak arsa sahibinde %15, yükleniciye %85 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:**

Demirciler OSB içerisinde yer alan, 22.000 m<sup>2</sup>yüz ölçüme sahip, KAKS:0,80 yapılaşma hakkına sahip sanayi imarlı parsel 302.000.000.-TL bedelle satılıktır (13.727.-TL/m<sup>2</sup>).

#### **Emsal 2:**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Dilovası OSB içerisinde yer alan, 30.000 m<sup>2</sup>yüz ölçüme sahip, KAKS:0,80 yapılaşma haklarına sahip, sanayi imarlı arsa 475.000.000.-TL bedelle satılıktır (15.833.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 3:**

İMES Dilovası OSB içerisinde yer alan, 5.000 m<sup>2</sup>yüz ölçüme sahip, KAKS:0,80 yapılaşma hakkına sahip sanayi imarlı parsel 68.000.000.-TL bedelle satılıktır (13.600.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 4:**

İMES Dilovası OSB yanı içerisinde yer alan, 5.539m<sup>2</sup>yüz ölçüme sahip, KAKS:1.00 yapılaşma hakkına sahip depolama imarlı parsel 53.000.000.-TL bedelle satılıktır (9.569.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 5:**

Değerleme konusu taşınmaza aynı mahallede yer alan, 8.750 m<sup>2</sup>yüz ölçüme sahip, KAKS:0,60 yapılaşma haklarına sahip, sanayi imarlı arsa 70.000.000.-TL bedelle satılıktır (8.000.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 6:**

Değerleme konusu taşınmaza yakın Çerkeşli Osb de yer alan, 8.300 m<sup>2</sup>yüz ölçüme sahip, sanayi imarlı arsa 93.500.000.000.-TL bedelle satılıktır. (11.265.-TL/m<sup>2</sup>)

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	22000	302.000.000,00 ₺	30%	211.400.000,00 ₺	6.726,36 ₺	20%	25%	4.035,82 ₺
Emsal 2	30000	475.000.000,00 ₺	30%	332.500.000,00 ₺	7.758,33 ₺	20%	10%	5.586,00 ₺
Emsal 3	5000	68.000.000,00 ₺	20%	54.400.000,00 ₺	8.704,00 ₺	15%	35%	4.808,96 ₺
Emsal 4	5539	53.000.000,00 ₺	20%	42.400.000,00 ₺	6.123,85 ₺	15%	35%	3.383,43 ₺
Emsal 5	8750	70.000.000,00 ₺	20%	56.000.000,00 ₺	5.120,00 ₺	-10%	35%	3.660,80 ₺
Emsal 6	8300	93.500.000,00 ₺	25%	70.125.000,00 ₺	6.336,60 ₺	-10%	35%	4.530,67 ₺
Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri								4.334,28 ₺

### **TİCARİ EMSALLER**

#### **Emsal 1:**

Kimya OSB içerisinde yer alan, 5.289 m<sup>2</sup> kapalı, 8.000m2 arsa alanına sahip fabrika 242.000.000.-TL bedelle satılıktır. Arsa fiyatı 70.000.000TL (32.520.-TL/m<sup>2</sup>).

#### **Emsal 2:**

Kimya OSB içerisinde yer alan, 3.768 m<sup>2</sup> kapalı, 7.000m2 arsa alanına sahip imalathane alanı 180.000.000.-TL bedelle satılıktır. Arsa fiyatı 60.000.000TL (31.847TL/m<sup>2</sup>).



**Emsal 3:**

Dilovası İMES OSB içerisinde yer alan, 2.800 m<sup>2</sup> kapalı 4.000m<sup>2</sup> arsa alanına sahip fabrika alanı 140.000.000.-TL bedelle satılıktır. Arsa fiyatı 44.000.000TL (34.285.-TL/m<sup>2</sup>).

**Emsal 4:**

Kobi OSB içerisinde yer alan ve 900m<sup>2</sup> kapalı, 1.000m<sup>2</sup> arsa alanına sahip fabrika 30.000.000.-TL bedelle satılıktır. Arsa fiyatı 6.000.000TL (26.666TL/m<sup>2</sup>).

**Emsal 5:**

Kobi OSB içerisinde yer alan ve 3200m<sup>2</sup> kapalı, 4.850m<sup>2</sup> arsa alanına sahip fabrika 155.000.000.-TL bedelle satılıktır. Arsa fiyatı 35.000.000TL (37.500.-TL/m<sup>2</sup>).

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	5289	242.000.000,00 ₺	25%	181.500.000,00 ₺	34.316,51 ₺	25%	25.737,38 ₺
Emsal 2	3768	180.000.000,00 ₺	20%	144.000.000,00 ₺	38.216,56 ₺	25%	28.662,42 ₺
Emsal 3	2800	140.000.000,00 ₺	25%	105.000.000,00 ₺	37.500,00 ₺	25%	28.125,00 ₺
Emsal 4	900	30.000.000,00 ₺	25%	22.500.000,00 ₺	25.000,00 ₺	-20%	30.000,00 ₺
Emsal 5	3200	155.000.000,00 ₺	25%	116.250.000,00 ₺	36.328,13 ₺	-10%	39.960,94 ₺
Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri							<b>30.497,15 ₺</b>

**Dilovası Belediyesi**

Dilovası Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parsel 2023 yılı arsa m<sup>2</sup> rayiç birim değerinin 456,45 TL/m<sup>2</sup> olduğu bilgisi alınmıştır.



## **15.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 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.

## **16.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.

## **17.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.

## **18.DEĞERLEME VE SONUÇ**

### **19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

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, gerçekleşen inşaat oranlarına göre de maliyet yaklaşımı ile değer takdir edilmesi ve nihai değer olarak maliyet yaklaşımının uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Maliyet hesabında henüz inşaatlarına başlanmamış olan Kiosk ve Teknik Servis odaları gibi yapılar tablolarda gösterilmemiştir.

Yapılan emsal karşılaştırma çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazlardan 632 ada 12 parselin arsa m<sup>2</sup> birim değerinin yaklaşık 4.700 TL/m<sup>2</sup>, 642 ada 4 parselin arsa m<sup>2</sup> birim değerinin yaklaşık 4.200TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.Sonuç olarak konu taşınmazlara 28.12.2023 tarihi itibariyle;

Ada	Parsel	Yüzölçüm	Birim Değer	Yaklaşık Değer
632	12	32.498,18	₺4.700,00	₺152.740.000,00
Blok Adı İnşaat Alanı		Tamamlanma Yüzdesi	Birim Maliyet	Değer
A Blok	42177,14	38,00%	₺12.000,00	₺192.328.000,00
B Blok	41276,25	15,00%	₺12.000,00	₺74.297.000,00
C Blok	16337,02	23,00%	₺12.000,00	₺45.090.000,00
D Blok	3044,45	1,00%	₺12.000,00	₺365.000,00
E Blok	3057,06	0,00%	₺12.000,00	₺0,00
F Blok	28104,76	3,00%	₺12.000,00	₺10.118.000,00
G Blok	2846,46	78,00%	₺12.000,00	₺26.643.000,00
TOPLAM MALİYET				₺348.841.000,00
PARSEL TOPLAM DEĞERİ				₺501.581.000,00
Ada	Parsel	Yüzölçüm	Birim Değer	Yaklaşık Değer
642	4	100.943,86	₺4.200,00	₺423.960.000,00
Blok Adı İnşaat Alanı		Tamamlanma Yüzdesi	Birim Maliyet	Değer
H Blok	14632,82	11,00%	₺12.000,00	₺19.315.000,00
I Blok	28612,29	52,00%	₺12.000,00	₺178.541.000,00
TOPLAM MALİYET				₺197.856.000,00
PARSEL TOPLAM DEĞERİ				₺621.816.000,00
Ada	Parsel	KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER	KDV DAHİL TOPLAM DEĞER	
632	12	₺501.581.000,00	₺601.897.200,00	
642	4	₺621.816.000,00	₺746.179.200,00	
TOPLAM		₺1.123.397.000,00	₺1.348.076.400,00	

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 MALKOÇ	UYGAR ZAİM	Serdar Kadir ASLAN
Lisans No: 411611	Lisans No: 404959	Lisans No: 402750

