



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



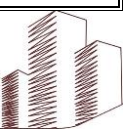
2025 . HALKGYO . 14

HAZİRAN, 2025

KONU MÜLK

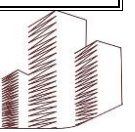


Talep Sahibi	Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	25.06.2025
Rapor Numarası	2025.HALKGYO.14
Raporun Konusu	Kocaeli, Dilovası, Çerkeşli Mahallesi 632 Ada, 12 Parsel ve 642 Ada, 4 Parsel
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Kocaeli, Dilovası, Çerkeşli Mahallesi 632 Ada, 12 Parsel ve 642 Ada, 4 Parsel olan "Arsa" Vasıflı Gayrimenkullerin Piyasa Satış Değer Tespiti.
- İş bu rapor, Yüzotuzdört (134) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, 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.	

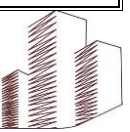


İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1 Rapor Tarihi	7
1.2 Rapor Numarası	7
1.3 Raporun Türü / Başlık	7
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	7
1.6 Değerleme Tarihi	7
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	7
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	7
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	9
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	9
2.4. İşin Kapsamı	9
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	11
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	11
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	13
3.1.3. Tanımı:	13
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	13
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	20
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	21
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	21
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	22
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	22
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	22
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:	23
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş	23
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,	23
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama	23
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama	23
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	25
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	25
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	25

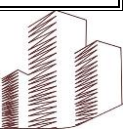


4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	28
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	28
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	29
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	30
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	30
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	30
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	31
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	31
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	31
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	31
4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	31
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	31
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	31
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri	33
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	35
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	35
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	35
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	35
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	35
4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	35
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	37
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	37
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	37
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş	37
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş	37
6. SONUÇ	39
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi	39
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması.....	39
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,	40
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	40
7. EKLER.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2025.HALKGYO.14 / 25.06.2025
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Mimar Sinan Mahallesi, İstiklal Caddesi, Dilovası Modern Sanayi Sitesi Dilovası/Kocaeli
Tapu Kayıt Bilgisi	Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Çerkeşli Mahallesi, 632 Ada 12 Parselde Yer Alan "Arsa" Nitelikli Gayrimenkul İle 642 Ada 4 Parselde Yer Alan "Arsa" Nitelikli Gayrimenkul.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Toplam 350 Bağımsız Bölüm Projeli Sanayi Sitesi İnşaatı
İmar Durumu	Dilovası Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerleme konusu 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parsel numaralı taşınmazlar 1/1.000 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.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Toplam Alanı	133.442,04 m²
Taşınmazların Natamam KDV Hariç Durum Değeri	6.662.520.000,00 ₺ (Altı milyar Altı yüz altmış iki milyon Beş yüz yirmibin Türk Lirası)
Taşınmazların Natamam KDV Dahil Durum Değeri	7.995.024.000,00 ₺ (Yedi milyar Dokuzyüz doksan beş milyon Yirmidörtbin Türk Lirası)
Taşınmazların Tamamlanması Halinde KDV Hariç Durum Değeri	7.090.290.000,00 ₺ (Yedi milyar Doksan milyon İki yüz doksanbin Türk Lirası)
Taşınmazların Tamamlanması Halinde KDV Dahil Durum Değeri	8.508.348.000,00 ₺ (Sekiz milyar Beş yüz sekiz milyon Üç yüz kırk sekizbin Türk Lirası)
Taşınmazların Kat İrtifakı Kurulması Durumunda Natamam KDV Hariç Değeri	10.655.508.500,00 ₺ (On milyar Altı yüz ellibeş milyon Beş yüz sekizbin Beş yüz Türk Lirası)
Taşınmazların Kat İrtifakı Kurulması Durumunda Natamam KDV Dahil Değeri	12.786.610.200,00 ₺ (On iki milyar Yedi yüz seksen altı milyon Altı yüz onbin İki yüz Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmazlar yerinde toplam 350 bağımsız bölüm projeli sanayi sitesi inşaatı bulunmakta olup, projesi ile genel olarak uyumludur. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Selim YAZICI - SPK Lisans No: 401669
Denetmen	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ - SPK Lisans No: 400479



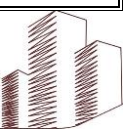
Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 25.06.2025

1.2 Rapor Numarası : 2025.HALKGYO.14

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Selim YAZICI (SPK Lisans No: 401669)

Fatih Orkun SAKALLI (SPK Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (SPK Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 17.04.2025 ile 23.06.2025 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

31.01.2025 / 2025.HGYO.14

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, Halk Yapı Projeleri Geliştirme Anonim Şirketi'nin talebi üzerine; Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 632 ada 12 parselde yer alan "Arsa" nitelikli gayrimenkul ve Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 642 ada 4 parselde yer alan "Arsa" nitelikli gayrimenkulün mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

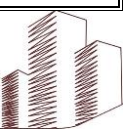
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; Halk Yapı Projeleri Geliştirme Anonim Şirketi için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı 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.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için;

2025.HALKGYO.14 rapor numarası ile 17.01.2025 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazların tamamlanması halinde toplam K.D.V. hariç toplam değer 5.199.927.600,-₺ (Beşmilyar Yüzdoksandokuzmilyon Dokuzyüzyirmiyedibin Altıyüz Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.



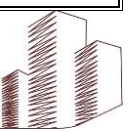
Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmazlar ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SP.K.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.

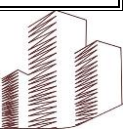
Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Begonya Sokak, WBC İş Merkezi, No: 2/H Ataşehir / İSTANBUL

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

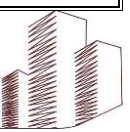
Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 632 ada 12 parselde yer alan "Arsa" Nitelikli Gayrimenkul ve Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 642 ada 4 parselde yer alan "Arsa" Nitelikli Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



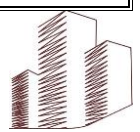
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



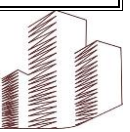
Kocaeli, Kocaeli, ilk çağlarda Bitinya adı verilen bölgede yer almaktadır. Megara ve Atinalılar körfezde bugün Başiskele ilçesinin bulunduğu bölgede MÖ 712'de Astakus adlı bir yerleşim kurmuş kent daha sonra Skylax kenti ve körfezi Olbia olarak anmıştır. Pausanias, Astakus'u Trakyalı bir soylunun adı olarak anarken Yunan mitolojisinde deniz tanrısı Poseidon ile su perisi Olbia'nın oğlunun aynı adı taşıdığı bilinmektedir.[6] Astokus halkı MÖ 262 yılında bugünkü İzmit ilçesinin yer aldığı bölgeye yerleşmiştir. I. Nikomidis tarafından kurulduğu için bu şehre Nicomedia adı verilmiştir. Bitinya Krallığı yıkıncaya kadar ülkenin başkenti olarak kalmıştır.[7] İmparator Diocletian, 284 yılında Nicomedia'yı fethederek burayı imparatorluğun başkenti yaptı. Ancak İmparator Konstantin döneminde İstanbul başkent yapıldı ve şehir eski önemini



yitirdi. 11. yüzyılın sonlarında Kocaeli, Selçuklu egemenliğine girmiştir. Ancak Haçlı Seferleri sırasında bölge Aleksios Komnenos tarafından ele geçirilmiştir. Kocaeli, Orhan Bey döneminde bir uç beyi olan Akçakoca tarafından fethedilmiştir. Osmanlı döneminde Nikomedya şehri önce İznikmid daha sonra İzmit (İzmit) adını almıştır. 19. yüzyılda demiryolunun kente ulaşmasında sonra Kocaeli'de ticari ve toplumsal yaşamı canlanmıştır. 1888 yılında İzmit, bağımsız sancak yapılmıştır.]Kocaeli, önce İngilizler tarafından 6 Temmuz 1920'de daha sonra da Yunanlar tarafından 28 Nisan 1921'de işgal edilmiştir. Kurtuluş Savaşı sırasında 28 Haziran 1921'de şehir işgalden kurtulmuştur. Kocaeli, cumhuriyet döneminde sanayileşme sayesinde en hızlı gelişen iller arasına girmiştir. İstanbul'a yakınlığı ve ulaşım kolaylığı bölgenin sanayileşmesine etki etmiştir. 1934'te İzmit'te ilk kağıt fabrikası açılmıştır. Kocaeli, 2 Eylül 1993'te çıkarılan 504 sayılı kanun hükmünde kararname ile büyükşehir unvanı kazandı. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu. 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. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.397 km²'dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir. 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 güneydoğusunda Sapanca gölü kıyısından Sakarya iline dayanır.

Dilovası İlçesi

Kocaeli iline bağlı Dilovası ilçesi Körfez ilçesinin batısında Gebze ilçesinin doğusunda yer almakta olup, güneyinde İzmit Körfezi, kuzeyinde Gebze ilçesi yer almaktadır. Anadolu Yakası'nı Avrupa Yakası'na bağlayan deniz, kara ve demiryolları ilçeden geçmektedir. Ayrıca Türkiye'nin önemli deniz limanları (9 adet) 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. 1960'lı yıllara kadar Dilovası, geniş tarım alanları ve orman alanlarıyla kaplı olduğundan yerleşim yeri mevcut değildi. Bölgede sanayileşme başlamasıyla fabrikalarda çalışan işçiler bu bölgeye yerleşmişlerdir. 1980'den sonra fabrika sayısı ile birlikte, bölgede yaşayan nüfusta hızla artmıştır.



3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Değerleme konusu taşınmazlar Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 632 ada 12 parselde yer alan "ARSA" Nitelikli Gayrimenkul ve Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 642 ada 4 parselde yer alan "ARSA" Nitelikli taşınmazlardır. Bölge; ağırlıklı olarak yeni ve nitelikli sanayi alanları ile kısmen depolama alanlarının yer aldığı lokasyondadır. Taşınmazın yakın çevresinde Gebkim OSB, İmes OSB, Makine OSB, Karma OSB, Global OSB, 2.Çevreyolu, Kuzey Marmara Otoyolu, Osmangazi Köprüsü ve Dilovası ilçesi merkez bölgesi bulunmaktadır. Bölgenin şehir merkezine yakın konumlu olması, ulaşım olanakları bakımından güçlü olması, altyapının sorunsuz olması gayrimenkulün değerine olumlu yansımaktadır.

3.1.3. Tanımı:

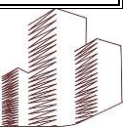
Birbirine komşu 632 ada, 12 parsel ve 642 ada 4 parsel no.lu mülklerde toplam 350 bağımsız bölüm projeli sanayi sitesi inşaatı bulunmaktadır.

642 Ada, 4 Parsel no.lu ana gayrimenkul; 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, F3blok 8, F4 blok 16, G blok 17 ünite, Kiosk 4 ünite içermektedir. Toplamda parselde 282 ünite bulundurmaktadır.

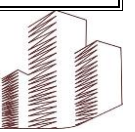
632 Ada, 12 Parsel no.lu ana gayrimenkul; Projesine göre parsel üzerinde I1, I2, H1 ve H2 bloklardan oluşmakta olup H1 blok 9, H2 blok 20, I1 blok 18, I2 blok 20 adet ünite içermektedir. Toplamda 67 ünite bulundurmaktadır. Kiosk 1 ünite içermektedir. Toplamda parselde 68 ünite bulundurmaktadır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

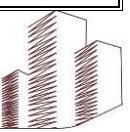
TAPU BİLGİLERİ									
İL	Kocaeli								
İLÇE	Dilovası								
MAHALLE	Çerkeşli								
MEVKİİ	-								
MALİK	Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.								
HİSSE PAY/PAYDA	1/1								
SIRA	TAŞINMAZ ID	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM	NİTELİK	TARİH	YEVİMİYE	CİLT	SAHİFE
1	93356709	642	4	100.943,86 m ²	Arsa	19.07.2022	4230	87	8699
2	93356627	632	12	32.498,18 m ²	Arsa	19.07.2022	4230	87	8664



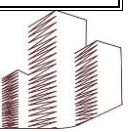
S.N.	Proje Adı	Ada	Parsel	Blok No	Kapı No	Ünite Tipi
1	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	1	Atölye
2	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	2	Atölye
3	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	3	Atölye
4	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	4	Atölye
5	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	5	Atölye
6	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	6	Atölye
7	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	7	Atölye
8	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	8	Atölye
9	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	9	Atölye
10	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	10	Atölye
11	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	11	Atölye
12	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	12	Atölye
13	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	13	Atölye
14	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	14	Atölye
15	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	15	Atölye
16	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	16	Atölye
17	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	17	Atölye
18	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	18	Atölye
19	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	19	Atölye
20	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	20	Atölye
21	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	21	Atölye
22	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	22	Atölye
23	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	23	Atölye
24	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	24	Atölye
25	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	1	Atölye
26	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	2	Atölye
27	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	3	Atölye
28	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	4	Atölye
29	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	5	Atölye
30	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	6	Atölye
31	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	7	Atölye
32	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	8	Atölye
33	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	9	Atölye
34	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	10	Atölye
35	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	11	Atölye
36	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	12	Atölye
37	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	13	Atölye
38	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	14	Atölye
39	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	15	Atölye
40	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	16	Atölye
41	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	17	Atölye
42	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	18	Atölye
43	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	19	Atölye
44	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	20	Atölye
45	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	21	Atölye
46	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	22	Atölye
47	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	23	Atölye
48	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	24	Atölye
49	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	25	Atölye
50	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	26	Atölye
51	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	27	Atölye
52	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	28	Atölye
53	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	29	Atölye



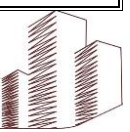
54	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	30	Atölye
55	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	31	Atölye
56	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	32	Atölye
57	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	33	Atölye
58	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	34	Atölye
59	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	35	Atölye
60	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	36	Atölye
61	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	37	Atölye
62	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	38	Atölye
63	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	39	Atölye
64	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	40	Atölye
65	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	41	Atölye
66	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	42	Atölye
67	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	43	Atölye
68	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	44	Atölye
69	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	45	Atölye
70	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	46	Atölye
71	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	1	Atölye
72	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	2	Atölye
73	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	3	Atölye
74	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	4	Atölye
75	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	5	Atölye
76	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	6	Atölye
77	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	7	Atölye
78	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	8	Atölye
79	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	9	Atölye
80	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	10	Atölye
81	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	11	Atölye
82	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	12	Atölye
83	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	13	Atölye
84	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	14	Atölye
85	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	15	Atölye
86	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	16	Atölye
87	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	17	Atölye
88	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	18	Atölye
89	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	19	Atölye
90	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	20	Atölye
91	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	21	Atölye
92	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	22	Atölye
93	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	23	Atölye
94	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B1	24	Atölye
95	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	1	Atölye
96	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	2	Atölye
97	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	3	Atölye
98	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	4	Atölye
99	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	5	Atölye
100	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	6	Atölye
101	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	7	Atölye
102	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	8	Atölye
103	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	9	Atölye
104	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	10	Atölye
105	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	11	Atölye
106	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	12	Atölye
107	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	13	Atölye



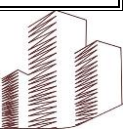
108	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	14	Atölye
109	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	15	Atölye
110	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	16	Atölye
111	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	17	Atölye
112	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	18	Atölye
113	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	19	Atölye
114	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	20	Atölye
115	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	21	Atölye
116	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	22	Atölye
117	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	23	Atölye
118	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	24	Atölye
119	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	25	Atölye
120	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	26	Atölye
121	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	27	Atölye
122	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	28	Atölye
123	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	29	Atölye
124	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	30	Atölye
125	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	31	Atölye
126	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	32	Atölye
127	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	33	Atölye
128	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	34	Atölye
129	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	35	Atölye
130	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	36	Atölye
131	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	37	Atölye
132	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	38	Atölye
133	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	39	Atölye
134	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	40	Atölye
135	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	41	Atölye
136	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	42	Atölye
137	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	43	Atölye
138	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	44	Atölye
139	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	45	Atölye
140	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	46	Atölye
141	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	47	Atölye
142	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	48	Atölye
143	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	49	Atölye
144	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	50	Atölye
145	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	51	Atölye
146	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	52	Atölye
147	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	53	Atölye
148	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	54	Atölye
149	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	55	Atölye
150	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	56	Atölye
151	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	1	Atölye
152	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	2	Atölye
153	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	3	Atölye
154	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	4	Atölye
155	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	5	Atölye
156	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	6	Atölye
157	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	7	Atölye
158	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	8	Atölye
159	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	9	Atölye
160	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	10	Atölye
161	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	11	Atölye



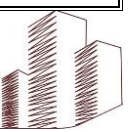
162	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	12	Atölye
163	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	13	Atölye
164	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	14	Atölye
165	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	15	Atölye
166	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	16	Atölye
167	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	17	Atölye
168	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	18	Atölye
169	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	19	Atölye
170	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	20	Atölye
171	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	21	Atölye
172	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	22	Atölye
173	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	1	Atölye
174	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	2	Atölye
175	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	3	Atölye
176	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	4	Atölye
177	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	5	Atölye
178	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	6	Atölye
179	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	7	Atölye
180	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	8	Atölye
181	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	9	Atölye
182	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	10	Atölye
183	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	11	Atölye
184	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	12	Atölye
185	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	13	Atölye
186	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	14	Atölye
187	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	15	Atölye
188	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	16	Atölye
189	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	17	Atölye
190	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	18	Atölye
191	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	19	Atölye
192	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	20	Atölye
193	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	21	Atölye
194	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	22	Atölye
195	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	23	Atölye
196	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	24	Atölye
197	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	25	Atölye
198	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	26	Atölye
199	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	27	Atölye
200	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	28	Atölye
201	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	29	Atölye
202	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	C	30	Atölye
203	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	D	1	Atölye
204	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	D	2	Atölye
205	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	D	3	Atölye
206	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	D	4	Dükkan
207	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	D	5	Dükkan
208	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	D	6	Dükkan
209	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	D	7	Dükkan
210	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	D	8	Dükkan
211	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	D	9	Dükkan
212	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	D	10	Dükkan
213	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	D	11	Dükkan
214	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	D	12	Dükkan
215	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	D	13	Dükkan



216	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	D	14	Dükkan
217	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	D	15	Dükkan
218	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	E	1	Atölye
219	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	E	2	Atölye
220	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	E	3	Atölye
221	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	E	4	Atölye
222	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	E	5	Atölye
223	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	E	6	Atölye
224	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F1	1	Atölye
225	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F1	2	Atölye
226	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F1	3	Atölye
227	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F1	4	Atölye
228	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F1	5	Atölye
229	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F1	6	Atölye
230	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F2	1	Atölye
231	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F2	2	Atölye
232	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F2	3	Atölye
233	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F2	4	Atölye
234	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F2	5	Atölye
235	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F2	6	Atölye
236	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F2	7	Atölye
237	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F2	8	Atölye
238	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F3	1	Atölye
239	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F3	2	Atölye
240	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F3	3	Atölye
241	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F3	4	Atölye
242	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F3	5	Atölye
243	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F3	6	Atölye
244	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F3	7	Atölye
245	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F3	8	Atölye
246	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F4	1	Atölye
247	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F4	2	Atölye
248	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F4	3	Atölye
249	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F4	4	Atölye
250	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F4	5	Atölye
251	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F4	6	Atölye
252	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F4	7	Atölye
253	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F4	8	Atölye
254	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F4	9	Atölye
255	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F4	10	Atölye
256	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F4	11	Atölye
257	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F4	12	Atölye
258	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F4	13	Atölye
259	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F4	14	Atölye
260	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F4	15	Atölye
261	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	F4	16	Atölye
262	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	G	1	Dükkan
263	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	G	2	Dükkan
264	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	G	3	Dükkan
265	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	G	4	Dükkan
266	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	G	5	Dükkan
267	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	G	6	Dükkan
268	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	G	7	Dükkan
269	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	G	8	Ofis



270	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	G	9	Ofis
271	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	G	10	Ofis
272	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	G	11	Ofis
273	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	G	12	Ofis
274	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	G	13	Ofis
275	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	G	14	Ofis
276	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	G	15	Ofis
277	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	G	16	Ofis
278	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	G	17	Ofis
279	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H1	1	Ofis
280	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H1	2	Ofis
281	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H1	3	Ofis
282	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H1	4	Ofis
283	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H1	5	Ofis
284	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H1	6	Ofis
285	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H1	7	Ofis
286	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H1	8	Ofis
287	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H1	9	Ofis (Sağlık Merk.)
288	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H2	1	Atölye
289	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H2	2	Atölye
290	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H2	3	Atölye
291	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H2	4	Atölye
292	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H2	5	Atölye
293	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H2	6	Atölye
294	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H2	7	Atölye
295	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H2	8	Atölye
296	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H2	9	Atölye
297	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H2	10	Atölye
298	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H2	11	Atölye
299	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H2	12	Atölye
300	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H2	13	Atölye
301	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H2	14	Atölye
302	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H2	15	Atölye
303	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H2	16	Atölye
304	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H2	17	Atölye
305	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H2	18	Atölye
306	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H2	19	Atölye
307	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	H2	20	Atölye
308	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I1	1	Atölye
309	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I1	2	Atölye
310	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I1	3	Atölye
311	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I1	4	Atölye
312	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I1	5	Atölye
313	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I1	6	Atölye
314	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I1	7	Atölye
315	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I1	8	Atölye
316	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I1	9	Atölye
317	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I1	10	Atölye
318	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I1	11	Atölye
319	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I1	12	Atölye
320	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I1	13	Atölye
321	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I1	14	Atölye
322	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I1	15	Atölye
323	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I1	16	Atölye



324	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I1	17	Atölye
325	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I1	18	Atölye
326	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I2	1	Atölye
327	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I2	2	Atölye
328	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I2	3	Atölye
329	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I2	4	Atölye
330	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I2	5	Atölye
331	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I2	6	Atölye
332	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I2	7	Atölye
333	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I2	8	Atölye
334	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I2	9	Atölye
335	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I2	10	Atölye
336	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I2	11	Atölye
337	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I2	12	Atölye
338	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I2	13	Atölye
339	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I2	14	Atölye
340	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I2	15	Atölye
341	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I2	16	Atölye
342	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I2	17	Atölye
343	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I2	18	Atölye
344	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I2	19	Atölye
345	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	I2	20	Atölye
346	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	KIOSK	1	Dükkan
347	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	KIOSK	2	Dükkan
348	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	KIOSK	3	Dükkan
349	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	KIOSK	4	Dükkan
350	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	632	12	KIOSK	5	Dükkan

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu ana taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Dilovası Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen paftasından tespit edilmiştir. Dilovası Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yazılı imar durumu temin edilememiştir. Dilovası Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde imar durum bilgisi incelenmiştir.

Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir. Mimari Proje incelemesi Dilovası Belediyesi İmar arşivi sisteminden dijital olarak temin edilmiştir.

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından düşey ve yatayda yerinin doğruluğu mevcut paftalar incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Dilovası Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış 01.09.2022 onay tarihli mimari proje bulunmaktadır.

- **632 Ada 12 Parsel için;**

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 m² inşaat alanı,

I1-I2 Blok için 01.09.2022 tarih ve 2022/70 numaralı 38 adet Atölye ve Ortak alanlar için 28.612,29 m² inşaat alanı,

Aritma için 01.09.2022 tarih ve 2022/70 numaralı 85,03 m² inşaat alanı,

KİOSK 5 için 01.09.2022 tarih ve 2022/70 numaralı, 1 adet Restoran -Lokanta alanlar için 38,1 m² inşaat alanı,

Teknik Oda için 01.09.2022 tarih ve 2022/70 numaralı Bina Dışı Yapılar için 981,28 m² inşaat alanı,

İstinat Duvarı için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı Bina Dışı Yapılar için 7.227,00 m² inşaat alanı

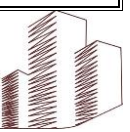
- **642 ada 4 parsel için;**

A1-A2 Blok için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı 70 adet Atölye ve Ortak alanlar için 42.177,14m² inşaat alanı,

B1-B2-B3 Blok için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı 102 adet Atölye ve Ortak alanlar için 41.276,25 m² inşaat alanı,

C Blok için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı 30 adet Atölye ve Ortak alanlar için 16.337,02 m² inşaat alanı,

D Blok için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı 12 adet Ofis ve İşyeri, 3 adet Atölye ve Ortak alanlar için 3.044,45 m² inşaat alanı,



E Blok için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı 6 adet Atölye ve Ortak alanlar için 3.057,06 m² inşaat alanı,
F1-F2-F3-F4 Blok için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı 38 adet Atölye ve Ortak alanlar için 28.104,76 m² inşaat alanı,
G Blok için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı 17 adet Ofis ve İşyeri ve ortak alanlar için 2.846,46 m² inşaat alanı,
Arıtma için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı 528 m² inşaat alanı,
Kiosk 1 için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı, 1 adet Restoran -Lokanta alanları için 38,1 m² inşaat alanı,
Kiosk 2 için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı, 1 adet Restoran -Lokanta alanları için 38,1 m² inşaat alanı,
Kiosk 3 için 01.09.2022 tarih ve 2022/71 numaralı, 1 adet Restoran -Lokanta alanları için 38,1 m² inşaat alanı,
Kiosk 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 1.501,85 m² inşaat alanı,
Trafo için 01.09.2022 tarih ve 2022/70 numaralı Bina Dışı Yapılar için 128,00 m² inşaat alanı,
İstinat Duvarı için 01.09.2022 tarih ve 2022/70 numaralı Bina Dışı Yapılar için 2.937,00 m² inşaat alanı,
yapı ruhsatları bulunmaktadır.
Dilovası Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

642/4 YENİ YAPI RUHSATI										
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	BLOK	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	642	4	YENİ YAPI RUHSATI	1.09.2022	2022/71	A1-A2	70	5	42.177,14 m ²	3/A
2	642	4	YENİ YAPI RUHSATI	1.09.2022	2022/71	B1-B2-B3	102	4	41.276,25 m ²	3/A
3	642	4	YENİ YAPI RUHSATI	1.09.2022	2022/71	C	30	4	16.337,02 m ²	3/A
4	642	4	YENİ YAPI RUHSATI	1.09.2022	2022/71	D	15	3	3.044,45 m ²	3/B
5	642	4	YENİ YAPI RUHSATI	1.09.2022	2022/71	E	6	4	3.057,06 m ²	3/A
6	642	4	YENİ YAPI RUHSATI	1.09.2022	2022/71	F1-F2-F3-F4	38	4	28.104,76 m ²	3/A
7	642	4	YENİ YAPI RUHSATI	1.09.2022	2022/71	G	17	4	2.846,46 m ²	3/B
8	642	4	YENİ YAPI RUHSATI	1.09.2022	2022/71	İSTİNAT	0	1	7.227,00 m ²	2/A
9	642	4	YENİ YAPI RUHSATI	1.09.2022	2022/71	ARITMA	0	1	528,00 m ²	1/A
10	642	4	YENİ YAPI RUHSATI	1.09.2022	2022/71	TEKNİK ODA	0	2	1.501,85 m ²	1/B
11	642	4	YENİ YAPI RUHSATI	1.09.2022	2022/71	TRAFO	0	1	128,00 m ²	1/A
12	642	4	YENİ YAPI RUHSATI	1.09.2022	2022/71	KİOSK 1	1	1	38,10 m ²	3/B
13	642	4	YENİ YAPI RUHSATI	1.09.2022	2022/71	KİOSK 2	1	1	38,10 m ²	3/B
14	642	4	YENİ YAPI RUHSATI	1.09.2022	2022/71	KİOSK 3	1	1	38,10 m ²	3/B
15	642	4	YENİ YAPI RUHSATI	1.09.2022	2022/71	KİOSK 4	1	1	25,40 m ²	3/B

632/12 YENİ YAPI RUHSATI										
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	BLOK	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	632	12	YENİ YAPI RUHSATI	1.09.2022	2022/70	H1-H2	29	4	14.632,82 m ²	3/B
2	632	12	YENİ YAPI RUHSATI	1.09.2022	2022/70	I1-I2	38	4	28.612,29 m ²	3/A
3	632	12	YENİ YAPI RUHSATI	1.09.2022	2022/70	ARITMA	0	1	85,03 m ²	1/A
4	632	12	YENİ YAPI RUHSATI	1.09.2022	2022/70	İSTİNAT	0	1	2.937,00 m ²	3/B
5	632	12	YENİ YAPI RUHSATI	1.09.2022	2022/70	TEKNİK ODA	0	1	981,28 m ²	1/A
6	632	12	YENİ YAPI RUHSATI	1.09.2022	2022/70	KİOSK 5	1	1	38,10 m ²	3/B

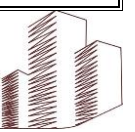
E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

Web Tapu portalından elektronik ortamda 14.04.2025 tarih ve saat 09:26 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz arsa vasıflı olup, yerinde sanayi sitesi inşaatı bulunmaktadır. Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişikliği olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazın maliki olan Halk Yapı Projeleri Geliştirme Anonim Şirketi 19.07.2022 tarihli ve 4230 sayılı yevmiyeli işlem (Edinme Sebebi: Satış) ile mülkiyet hakkı kazanmıştır.



3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

632 Ada, 12 Parsel için;

Web Tapu portalından elektronik ortamda 14.04.2025 tarih ve saat 09:26 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

-İMAR PLANINDA KÜÇÜK SANAYİ ALANI OLARAK AYRILMIŞ OLUP, BAŞKA BİR KAMUSAL AMAÇLA KULLANILAMAZ (25.07.2005 tarih, 6049 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 17.300.000 USD bedelle 24.11.2017 tarih, 3549 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

14.04.2025 tarihinde alınmış olan Takbis belgesi ve Tapu senedi arasında farklılık bulunmamaktadır.

642 Ada, 4 Parsel için;

Web Tapu portalından elektronik ortamda 14.04.2025 tarih ve saat 09:27 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

-İMAR PLANINDA KÜÇÜK SANAYİ ALANI OLARAK AYRILMIŞ OLUP, BAŞKA BİR KAMUSAL AMAÇLA KULLANILAMAZ (25.07.2005 tarih, 6049 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 150.000.000,-₺ bedelle 30.11.2020 tarih, 3622 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

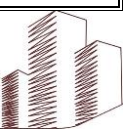
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların içerisinde yer aldığı ana taşınmaz ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Dilovası Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Taşınmaz Dilovası Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Dilovası Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli 12.05.2006 tasdik tarihli Çerkeşli Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Küçük Sanayi Tesisi" lejantında KAKS:1.00, Yençok:9,50 ve ayırık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir. Terki bulunmamaktadır. İmar planında küçük sanayi alanı olarak ayrılmış olup, başka bir kamusal amaçla kullanılamaz beyanı bulunmaktadır.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Dilovası Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.



3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Dilovası Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kadastro durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

"b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

"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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." olarak geçmektedir.

Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde "Proje" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

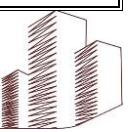
Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Yapı ruhsat belgelerine esas bilgiler doğrultusunda, söz konusu binaya ait yapı denetim firmasının Nida Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Firması olduğu belirlenmiştir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmazlar arsa-sanayi-ticari nitelikli olup, değerlendirme bu vasa yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

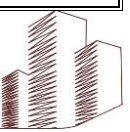
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmazlar için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
- 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
- 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazların konumlu olduğu bina, Dilovası Mimar Sinan Mahallesi'nde yer almakta olup, Sanayi lejantlı yapılaşmanın yoğunluklu olduğu lokasyonda bulunmaktadır. Bölgede taşınmaza benzer şekilde yapılaşmış prestijli siteler mevcuttur. Bölge ana arterlere yakın konumda bulunması ve prestijli yapıların yoğunlukta olduğu bölgede konumlu olması sebebiyle tercih seviyesi yüksektir. Bölgede herhangi bir ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

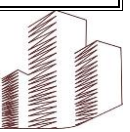
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretilmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretilmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretilmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği



tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkışmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

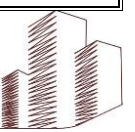
Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkışan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirim gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki



üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

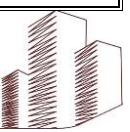
Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreten dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan



ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyrin sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

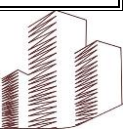
Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var ☒	Yok ☐
Yapım yılı	2024	Otopark	Var ☒	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☐	Yok ☒
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☒	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Kompozit dış cephe kaplamalı	
Su Deposu-Hid.	Şebeke	Çatı Tipi	Sandviç panel-Betonarme	
Yangın Tesisatı	Var	Jeneratör	Var ☒	Yok ☐

Ana gayrimenkuller; Birbirine komşu 632 ada, 12 parsel ve 642 ada 4 parsel no.lu mülklerde toplam 350 bağımsız bölüm projeli sanayi sitesi inşaatı bulunmaktadır. Değerleme konusu parseller İstiklal Caddesi üzerinde konumlu olup asfalt yol çalışması tamamlanmamıştır. 632 Ada 12 no.lu parsel amorf formda olup İstiklal Caddesine ~ 217 m cephesi bulunmaktadır. Parsel derinliği yaklaşık 233 metredir. 642 Ada 4 no.lu parsel amorf formda olup İstiklal Caddesine ~ 55 m cephesi bulunmaktadır. Parsel derinliği yaklaşık 400 metredir. Değerleme konusu taşınmazlar topoğrafik olarak kısmen az kısmen orta eğimli ve engebeli arazi yapısına sahiptir.

632 Ada, 12 Parsel; 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. Parsel 32.498.18 m² yüz ölçüme sahip, geometrik olarak yamuk formda, topoğrafik olarak hafif eğimli ve engebeli bir yapıya sahip olup, üzerinde küçük sanayi inşaatları devam etmektedir. Parselin



eğimi yaklaşık % 10 civarındadır. Parsel sınırları tel çit ve perde beton ile belirlenmiş durumdadır. Parsel etrafında yol ve altyapı çalışmaları devam etmektedir. Projesine H1 blok Zemin+1. Normal kat ve teras kat, H2 blok 2. bodrum + 1. Bodrum katlardan, I1 ve I2 Blok 3 bodrum+ 2 bodrum + 1 bodrum + zemin + 1. Normal kat ve teras kattan oluşmakta olup toplamda 67 ünite bulundurmaktadır. Blok bazında tamamlanma oranları değerlendirme günü yapılan incelemede H1 blok %90, H2 blok %90 ve I1 blok %94, I2 blok %94 oranında tamamlanmış vaziyette olduğu tespit edilmiştir.

642 Ada, 4 Parsel; 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 17 ünite içermektedir. Toplamda 278 ünite bulundurmaktadır. Ayrıca 4 adet kiosk (kafeterya) bulunmakta olup toplam 282 adet ünite mevcuttur. Parsel 100.943,86 m² yüz ölçümüne sahip, geometrik olarak yamuk formda, topoğrafik olarak hafif eğimli ve engebeli bir yapıya sahip olup, üzerinde küçük sanayi inşaatları devam etmektedir. Parselin eğimi yaklaşık % 10 civarındadır. Parsel sınırları tel çit ve perde beton ile belirlenmiş durumdadır. Parsel etrafında yol ve altyapı çalışmaları devam etmektedir. Projesine A1 blok 3 bodrum+2bodrum + 1bodrum + zemin + 1. Normal kat ve teras kattan, A2 blok 1. Bodrum + zemin + 1. Normal kat + teras kat, katlardan, B1 ve B2. blok + 2 bodrum+1 bodrum + zemin + 1. Normal kat ve teras kattan, B3 blok zemin + 1. Kat + teras kat, C blok 2 bodrum + 1 bodrum + zemin + 1. Normal kat ve teras kattan, D blok 1. Bodrum + zemin + 1. Normal kat ve teras kat, E Blok 2 bodrum + 1 bodrum + zemin + 1. Normal kat ve teras kattan, F1, F2, F3 blok zemin + 1. Kat ve teras kat, F4 blok 2 bodrum + 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. Blok bazında tamamlanma oranları değerlendirme günü yapılan incelemede A1 blok %97, A2 blok %97, B1 blok %89, B2 blok %89, B3 blok %89, C blok %97, D blok %94, E blok %89, F1 blok %91, F2 blok %91, F3 blok %91, F4 blok %91 ve G blok %98 oranında tamamlanmış vaziyette olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlarda parsel üzerinde blok inşaatları başlanmış yapılar bulunmaktadır. Projede toplamda 350 adet Küçük Sanayi Tesisi için ortak alanlar dahil 196.698,66 m² olarak projelendirilmiş olup mevcut duruma göre inşa edilmiş yapıların genel tamamlanma yüzdeleri aşağıdaki gibidir.

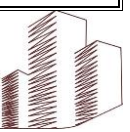
BLOK	BLOK TAMAMLANMA ORANI	BLOK İNŞAAT ALANI	BLOK ALANININ TOPLAM ALAN ORANI	GENEL TAMAMLANMA ORANI
A	97%	42.177,14 m ²	23%	22,72%
B	89%	41.276,25 m ²	23%	20,40%
C	97%	16.337,02 m ²	9%	8,80%
D	94%	3.044,45 m ²	2%	1,59%
E	89%	3.057,06 m ²	2%	1,51%
F	91%	28.104,76 m ²	16%	14,20%
G	98%	2.846,46 m ²	2%	1,55%
H	90%	14.632,82 m ²	8%	7,31%
I	94%	28.612,29 m ²	16%	14,93%
TOPLAM		180.088,25 m ²		93%

Not: Yukarıda yer alan inşaat seviyesi tablosu satılabilir alanların olduğu bloklara esas tablodur. Tabloya dahil edilmeyen ve tamamı ortak alan olan blokların ekspertiz günü itibarıyla inşa edilmediği tespit edilmiştir.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.



4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Sanayi Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 50
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 3
Yapı Sınıfı	: III/A
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Yok
Yaşı	: 0
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler**Olumlu Etkenler:**

- Taşınmazın il ve ilçe merkezine yakın konumda bulunmaları
- Bölgenin tercih edilen, eski ve prestijli bir bölgede bulunması
- Taşınmaza erişim imkanının alternatifli olması

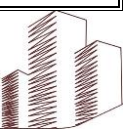
Olumsuz Etkenler:

- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler
- Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazların değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmazlar gelir değerine ulaşılır. Taşınmazlar gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip 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.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

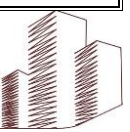
Değerleme çalışmasında, taşınmazlar için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmazlar için imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan Nakit Akış Akımı Analizinde;

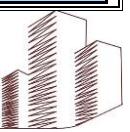


- Bölgedeki atölyelerin m² birim fiyatının 52.000,-₺/m² olduğu, dükkanların m² birim fiyatının 120.000,-₺/m² olduğu ve ofislerin m² birim fiyatının 52.000,-₺/m² olduğu
- İnşaat hakkına ek olarak emsal harici satılabilir alan oranı ~%26,77 olarak alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, tüm taşınmazlarda ilk yıl %45 artış olacağı, ikinci yıl ise %60 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %60 olacağı baz alınmıştır.
- Projedeki tüm bağımsız bölümlerin ilk yıl %50 sinin biteceği, ikinci yıl %40 unun biteceği ve son olan üçüncü yılda kalan %10 sinin biteceği baz alınmıştır.
- Projedeki hasılat paylaşım oranının %29 olduğu ve iskonto oranının %20 olduğu belirlenmiştir.

Tespit edilen değer, arsanın "Geliştirilmiş Haliyle" yani üzerinde herhangi bir yapı ya da proje olmadan önceki değerini ifade etmektedir. Bu değer, arsanın bulunduğu konum, büyüklük, potansiyel kullanım alanları ve mevcut piyasa koşulları gibi faktörler dikkate alınarak belirlenmiştir. Ancak, bu değer, yalnızca geliştirilmiş arsa olarak değerlendirilmiş olup, arsanın mevcut durumu ve gelecekteki gelişim potansiyeli göz önüne alındığında, **riskler** de önemli bir rol oynamaktadır. Bu riskler arasında, genel piyasa koşullarındaki dalgalanmalar, imar planı değişiklikleri, olası hukuki engeller, çevresel düzenlemeler, altyapı yetersizlikleri gibi çeşitli faktörler yer almaktadır. Bu tür belirsizlikler ve olumsuz durumlar, arsanın değeri üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir. Bu sebeple, "Arsa" (yani üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan arsa veya inşaatı devam eden proje) değeri, tespit edilen ***geliştirilmiş arsa değerinden*** %45 yapılmıştır.

TÜM PROJE	
Arsa Alanı (m ²)	133.442,04
Emsal	1,00
Emsale Esas Alan (m ²)	133.442,04
Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	26,77%
Satılabilir Atölye Alanı (m ²)	164.164,00
Satılabilir Dükkan Alanı (m ²)	2.383,00
Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	2.620,00
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	169.167,00
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	196.698,66
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. Hasılat Oranı	25,00%
Toplam Hasılat	8.786.800.749,84 ₺
Asgari Arsa Satışı Karşılığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. Payı (%29)	2.196.700.187,46 ₺
Geliştirilmiş Arsa Değeri	2.196.700.187,46 ₺
Arsa Toplam Bugünkü Değeri (%45)	7.407,82 ₺

Dönemler	1	2	3	Toplam
	2025	2026	2027	
Satış Tam. Oranı (Atölye)	50%	40%	10%	100,00%
Satılan m ²	82.082,00	65.665,60	16.416,40	
Fiyat Artışı	45%	60%	60%	
m2 Fiyatı	52.000,00 ₺	83.200,00 ₺	133.120,00 ₺	
Hasılat	4.268.264.000,00 ₺	5.463.377.920,00 ₺	2.185.351.168,00 ₺	11.916.993.088,00 ₺
Satış Tam. Oranı (Ofis)	50%	40%	10%	100,00%
Satılan m ²	1.310,00	1.048,00	262,00	
Fiyat Artışı	45%	60%	60%	
m2 Fiyatı	₺52.000,00	₺83.200,00	₺133.120,00	
Hasılat	₺68.120.000,00	₺87.193.600,00	₺34.877.440,00	₺190.191.040,00
Satış Tam. Oranı (Dükkan)	50%	40%	10%	100,00%
Satılan m ²	1.191,50	953,20	238,30	
Fiyat Artışı	45%	60%	60%	
m2 Fiyatı	120.000,00 ₺	192.000,00 ₺	307.200,00 ₺	
Hasılat	142.980.000,00 ₺	183.014.400,00 ₺	73.205.760,00 ₺	399.200.160,00 ₺
Net Nakit Akışı	4.479.364.000,00 ₺	5.733.585.920,00 ₺	2.293.434.368,00 ₺	12.506.384.288,00 ₺
İskonto Kts.	22,00%	22,00%	22,00%	
Net Bugünkü Değer	3.671.609.836,07 ₺	3.852.180.811,61 ₺	1.263.010.102,17 ₺	8.786.800.749,84 ₺



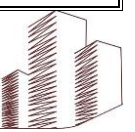
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

İMALATHANE EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLÂN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Konum Emlak 0 (530) 173 94 93	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan daha dezavantajlı konumda Gebkim OSB de yer alan, 35.000 m² alana sahip, daha düşük kalitede, fabrika-imalathane 850.000.000.-TL bedelle satılıktır.	850.000.000 ₺	807.500.000 ₺	35.000,00 m²	23.071,43 ₺/m²
2	Burada Emlak 0 (262) 728 13 41	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan daha dezavantajlı konumda yakın konumda yer alan, 3.000 m² alana sahip, daha düşük kalitede, fabrika-imalathane 150.000.000.-TL bedelle satılıktır.	150.000.000 ₺	142.500.000 ₺	3.000,00 m²	47.500,00 ₺/m²
3	Çınar Emlak 0 (533) 240 87 24	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan daha iyi konumda İmes OSB de yer alan, 2.400 m² alana sahip, benzer kalitede, fabrika-imalathane 160.000.000.-TL bedelle satılıktır.	160.000.000 ₺	136.000.000 ₺	2.400,00 m²	56.666,67 ₺/m²
4	Arge Emlak 0 (216) 561 75 75	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan daha dezavantajlı konumda Dilovası OSB de yer alan, 3.200 m² alana sahip, daha düşük kalitede, fabrika-imalathane 164.000.000.-TL bedelle satılıktır.	164.000.000 ₺	155.800.000 ₺	3.200,00 m²	48.687,50 ₺/m²
5	Ergün Emlak 0 (532) 353 09 44	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer onumda Gebkim OSB de yer alan, 7.190 m² alana sahip, benzer kalitede, fabrika-imalathane 370.000.000.-TL bedelle satılıktır.	370.000.000 ₺	351.500.000 ₺	7.190,00 m²	48.887,34 ₺/m²

İMALATHANE EMSAL ANALİZİ TABLOSU					
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	İMALATHANE	İMALATHANE	İMALATHANE	İMALATHANE	İMALATHANE
İLANA VEREN KİŞİ	Konum Emlak	Burada Emlak	Çınar Emlak	Arge Emlak	Ergün Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (530) 173 94 93	0 (262) 728 13 41	0 (533) 240 87 24	0 (216) 561 75 75	0 (532) 353 09 44
SATIŞ FİYATI (₺)	850.000.000 ₺	150.000.000 ₺	160.000.000 ₺	164.000.000 ₺	370.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5,00%	5,00%	15,00%	5,00%	5,00%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	807.500.000 ₺	142.500.000 ₺	136.000.000 ₺	155.800.000 ₺	351.500.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	35.000,00 m²	3.000,00 m²	2.400,00 m²	3.200,00 m²	7.190,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	23.071,43 ₺/m²	47.500,00 ₺/m²	56.666,67 ₺/m²	48.687,50 ₺/m²	48.887,34 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BENZER	BAKIMSIZ	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	15%	15%	0%	15%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ÇOK BÜYÜK	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	40%	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	ESKİ	ESKİ	ESKİ	ESKİ	ESKİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	10%	10%	10%	10%	10%
KAT DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	25%	25%	0%	25%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	90%	50%	10%	50%	10%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	43.835,71 ₺/m²	71.250,00 ₺/m²	62.333,33 ₺/m²	73.031,25 ₺/m²	53.776,08 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	60.845,28 ₺/m²				

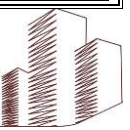


ARSA EMSAL TABLOSU

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Advance Emlak 0 (535) 312 69 73	Değerleme konusu taşınmazda yakın konumda yer alan İmes OSB de yakın konumda yer alan, daha iyi konumlu, 22.000 m² yüz ölçüme sahip, KAKS:1,00 yapılaşma haklarına sahip, sanayi imarlı arsa 390.000.000,-₺ bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	390.000.000 ₺	331.500.000 ₺	22.000,00 m²	15.068,18 ₺/m²
2	Remax Emlak 0 (262) 332 22 33	Değerleme konusu taşınmazda yakın konumda yer alan Kobi OSB de yakın konumda yer alan, daha iyi konumlu, 14.851 m² yüz ölçüme sahip, KAKS:1,00 yapılaşma haklarına sahip, sanayi imarlı arsa 300.000.000,-₺ bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	300.000.000 ₺	240.000.000 ₺	14.851,00 m²	16.160,53 ₺/m²
3	Mega Emlak 0 (532) 208 23 86	Değerleme konusu taşınmazda yakın konumda yer alan Gebkim OSB de yakın konumda yer alan, daha iyi konumlu, 35.000 m² yüz ölçüme sahip, KAKS:1,00 yapılaşma haklarına sahip, sanayi imarlı arsa 550.000.000,-₺ bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	550.000.000 ₺	440.000.000 ₺	35.000,00 m²	12.571,43 ₺/m²
4	Burada Emlak 0 (262) 728 13 41	Değerleme konusu taşınmazda yakın konumda yer alan Gebkim OSB ye yakın konumda yer alan, daha iyi konumlu, 20.000 m² yüz ölçüme sahip, KAKS:1,00 yapılaşma haklarına sahip, depolama imarlı arsa 350.000.000,-₺ bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	350.000.000 ₺	297.500.000 ₺	20.000,00 m²	14.875,00 ₺/m²
5	Newores Emlak 0 (532) 520 49 41	Değerleme konusu taşınmazda yakın konumda yer alan Gebkim OSB ye yakın konumda yer alan, benzer konumlu 5.400 m² yüz ölçüme sahip, KAKS:1,00 yapılaşma haklarına sahip, depolama imarlı arsa 90.000.000,-₺ bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	90.000.000 ₺	76.500.000 ₺	5.400,00 m²	14.166,67 ₺/m²
6	Arge Emlak 0 (216) 561 75 75	Değerleme konusu taşınmazda yakın konumda yer alan Gebkim OSB ye yakın konumda yer alan, daha iyi konumlu, 10.000 m² yüz ölçüme sahip, KAKS:1,00 yapılaşma haklarına sahip, sanayi imarlı arsa 155.000.000,-₺ bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	155.000.000 ₺	131.750.000 ₺	10.000,00 m²	13.175,00 ₺/m²

ARSA EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	Advance Emlak	Remax Emlak	Mega Emlak	Burada Emlak	Newores Emlak	Arge Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (535) 312 69 73	0 (262) 332 22 33	0 (532) 208 23 86	0 (262) 728 13 41	0 (532) 520 49 41	0 (216) 561 75 75
İMAR DURUMU	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ
SATIŞ FİYATI (₺)	390.000.000 ₺	300.000.000 ₺	550.000.000 ₺	350.000.000 ₺	90.000.000 ₺	155.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	15,00%	20,00%	20,00%	15,00%	15%	15%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	331.500.000 ₺	240.000.000 ₺	440.000.000 ₺	297.500.000 ₺	76.500.000 ₺	131.750.000 ₺
ARAZİ ALANI (m²)	22.000,00 m²	14.851,00 m²	35.000,00 m²	20.000,00 m²	5.400,00 m²	10.000,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	15.068,18 ₺/m²	16.160,53 ₺/m²	12.571,43 ₺/m²	14.875,00 ₺/m²	14.166,67 ₺/m²	13.175,00 ₺/m²
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	-30%	-25%	-10%	-20%	-50%	-30%
YAPILAŞMA DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	YOĞUN	YOĞUN
YAPILAŞMA DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
LEJANT DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
LEJANT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	BENZER	ÇOK İYİ
KONUM DÜZELTMESİ	-25%	-30%	-30%	-30%	0%	-15%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-55%	-55%	-40%	-50%	-50%	-45%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	6.780,68 ₺/m²	7.272,24 ₺/m²	7.542,86 ₺/m²	7.437,50 ₺/m²	7.083,33 ₺/m²	7.246,25 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	7.227,14 ₺/m²					



Değer belirlenirken, değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal taşınmazlar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları ile emlakçı görüşleri de dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur. Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Taşınmazların değerlemesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekare birim fiyatları Raporun 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili inşa halinde olduğundan Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazların yapılı arsa olması nedeniyle değerlemede proje geliştirme çalışması ve varsayım kullanılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

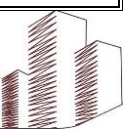
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazın halihazırdaki kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlar tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi uygulanmıştır. Raporun 4.12 maddesinde belirtilmiş olup, tablo ektedir.



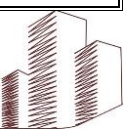
Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Değerleme konusu ana taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Dilovası Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen paftasından tespit edilmiştir. Dilovası Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yazılı imar durumu temin edilememiştir. Dilovası Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde imar durum bilgisi incelenmiştir. Taşınmazların takbis kayıtları Web Tapu sistemi alınmış olup Mimari Proje incelemesi gerek Dilovası Belediyesi İmar arşivi sisteminden dijital olarak temin edilmiştir. Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından düşey ve yatayda yerinin doğruluğu mevcut paftalar incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Dilovası Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış 01.09.2022 onay tarihli mimari proje bulunmaktadır.

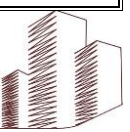
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

"b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

"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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." olarak geçmektedir.

Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde "Proje" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.



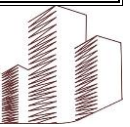
Bölüm 6

SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Taşınmazların satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

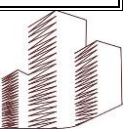
Kullanılan Kriterler Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların Dilovası Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı emsaller göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

NATAMAM 632/12 PROJE DEĞERİ				
AÇIKLAMA	ALAN	İNŞAAT SEVİYESİ	BİRİM FİYAT	DEĞER
ARSA	32.498,18 m ²	-	7.400,00 m ²	240.490.000,00 ₺
H BLOK	14.632,82 m ²	90,00%	34.000,00 ₺/m ²	447.760.000,00 ₺
I BLOK	28.612,29 m ²	94,00%	34.000,00 ₺/m ²	914.450.000,00 ₺
KDV HARİÇ NATAMAM TOPLAM DEĞER			1.602.700.000 ₺	

NATAMAM 642/4 PROJE DEĞERİ				
AÇIKLAMA	ALAN	İNŞAAT SEVİYESİ	BİRİM FİYAT	DEĞER
ARSA	100.943,86 m ²	-	7.200,00 ₺/m ²	726.800.000,00 ₺
A BLOK	42.177,14 m ²	97,00%	34.000,00 ₺/m ²	1.391.000.000,00 ₺
B BLOK	41.276,25 m ²	89,00%	34.000,00 ₺/m ²	1.249.020.000,00 ₺
C BLOK	16.337,02 m ²	97,00%	34.000,00 ₺/m ²	538.790.000,00 ₺
D BLOK	3.044,45 m ²	94,00%	34.000,00 ₺/m ²	97.300.000,00 ₺
E BLOK	3.057,06 m ²	89,00%	34.000,00 ₺/m ²	92.510.000,00 ₺
F BLOK	28.104,76 m ²	91,00%	34.000,00 ₺/m ²	869.560.000,00 ₺
G BLOK	2.846,46 m ²	98,00%	34.000,00 ₺/m ²	94.840.000,00 ₺
KDV HARİÇ NATAMAM TOPLAM DEĞER			5.059.820.000 ₺	

KDV HARİÇ NATAMAM TOPLAM DEĞER	6.662.520.000 ₺
KDV DAHİL NATAMAM TOPLAM DEĞER	7.995.024.000 ₺

632/12 PROJE DEĞERİ				
AÇIKLAMA	ALAN	İNŞAAT SEVİYESİ	BİRİM FİYAT	DEĞER
ARSA	32.498,18 m ²	-	7.400,00 m ²	240.490.000,00 ₺
H BLOK	14.632,82 m ²	100,00%	34.000,00 ₺/m ²	497.520.000,00 ₺
I BLOK	28.612,29 m ²	100,00%	34.000,00 ₺/m ²	972.820.000,00 ₺
KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER			1.710.830.000 ₺	



642/4 PROJE DEĞERİ				
AÇIKLAMA	ALAN	İNŞAAT SEVİYESİ	BİRİM FİYAT	DEĞER
ARSA	100.943,86 m ²	-	7.200,00 ₺/m ²	726.800.000,00 ₺
A BLOK	42.177,14 m ²	100,00%	34.000,00 ₺/m ²	1.434.020.000,00 ₺
B BLOK	41.276,25 m ²	100,00%	34.000,00 ₺/m ²	1.403.390.000,00 ₺
C BLOK	16.337,02 m ²	100,00%	34.000,00 ₺/m ²	555.460.000,00 ₺
D BLOK	3.044,45 m ²	100,00%	34.000,00 ₺/m ²	103.510.000,00 ₺
E BLOK	3.057,06 m ²	100,00%	34.000,00 ₺/m ²	103.940.000,00 ₺
F BLOK	28.104,76 m ²	100,00%	34.000,00 ₺/m ²	955.560.000,00 ₺
G BLOK	2.846,46 m ²	100,00%	34.000,00 ₺/m ²	96.780.000,00 ₺
KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER	5.379.460.000 ₺			

KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER	7.090.290.000 ₺
KDV DAHİL TOPLAM DEĞER	8.508.348.000 ₺

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdir yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

Taşınmazlar inşa halinde olduğundan kira potansiyeli oluşmamış olup, kira değeri takdir edilmemiştir.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

PROJE DEĞERİ			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
Projenin Sigortaya Esas Değeri	3.277.606.150,00 ₺	82.599.087,97 \$	71.200.455,10 €
Taşınmazların Natamam KDV Hariç Durum Değeri	6.662.520.000,00 ₺	167.902.441,73 \$	144.731.988,66 €
Taşınmazların Natamam KDV Dahil Durum Değeri	7.995.024.000,00 ₺	201.482.930,07 \$	173.678.386,39 €
Taşınmazların Tamamlanması Halinde KDV Hariç Durum Değeri	7.090.290.000,00 ₺	178.682.691,17 \$	154.024.569,06 €
Taşınmazların Tamamlanması Halinde KDV Dahil Durum Değeri	8.508.348.000,00 ₺	214.419.229,40 \$	184.829.482,88 €
Taşınmazların Kat İrtifakı Kurulması Durumunda Natamam KDV Hariç Değeri	10.655.508.500,00 ₺	268.529.909,86 \$	231.472.916,46 €
Taşınmazların Kat İrtifakı Kurulması ve Tamamlanması Halinde KDV Dahil Değeri	12.786.610.200,00 ₺	322.235.891,83 \$	277.767.499,76 €
Merkez bankasının 24.06.2025 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki efektif satış verileri esas alınmıştır		39,6809 ₺	46,0335 ₺

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 25.06.2025 tarihinde 134 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Selim YAZICI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401669)	Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	---	--

