



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



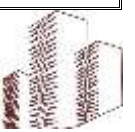
2025. HALKGYO.15

EKİM, 2025



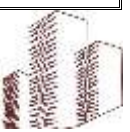


Talep Sahibi	Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	22.10.2025
Rapor Numarası	2025.HALKGYO.15
Raporun Konusu	Kocaeli, Dilovası, Çerkeşli Mahallesi 632 Ada, 12 Parsel ve 642 Ada, 4 Parsel
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Kocaeli, Dilovası, Çerkeşli Mahallesi 632 Ada, 12 Parsel ve 642 Ada, 4 Parsel olan "Arsa" Vasıflı Gayrimenkullerin Piyasa Satış Değer Tespiti.
- İş bu rapor, Yüzkırk (140) 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.	

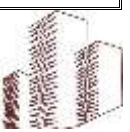


İçindekiler

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:	22
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 in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in 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

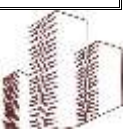


4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	35
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	35
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	37
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	37
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	37
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	37
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	38
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	38
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	38
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	38
4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	39
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	39
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	40
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri	40
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	42
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	42
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	42
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	42
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	42
4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	42
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	44
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	44
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	44
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş	44
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş.....	44
6. SONUÇ	46
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi	46
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması	46
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,.....	48
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	48
7. EKLER.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2025.HALKGYO.15 / 22.10.2025
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 değerlendirme 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	11.192.673.681 ₺ (Onbirmilyar Yüzdoksanikimilyon Altıyüzyetmişüçbin Altıyüzseksenbir Türk Lirası)
Taşınmazların Natamam KDV Dahil Durum Değeri	13.431.208.417 ₺ (Onüçmilyar Dörtüzyötuzbirmilyon İkiyüzsekizbin Dörtüzyönyedi Türk Lirası)
Taşınmazların Tamamlanması Halinde KDV Hariç Durum Değeri	11.591.028.890 ₺ (Onbirmilyar Beşyüzdoksanbirmilyon Yirmisekizbin Sekizyüzdoksan Türk Lirası)
Taşınmazların Tamamlanması Halinde KDV Dahil Durum Değeri	13.909.234.668 ₺ (Onüçmilyar Dokuzyüzdokuzmilyon İkiyüzotuzdörtbin Altıyüzaltmışsekiz Türk Lirası)
Taşınmazların Kat İrtifakı Kurulması Durumunda Natamam KDV Hariç Değeri	11.729.210.000 ₺ (Onbirmilyar Yediyüzyirmidokuzmilyon İkiyüzonbin Türk Lirası)
Taşınmazların Kat İrtifakı Kurulması Durumunda Natamam KDV Dahil Değeri	14.075.052.000 ₺ (Ondörtmilyon Yetmişbeşmilyon Elliikibin Türk Lirası)
Taşınmazların Kat İrtifakı Kurulması ve Tamamlanması Durumunda Potansiyel Aylık Kira Değeri	66.762.800,00 ₺ (Altmışaltımilyon Yediyüzaltmışikibin Sekizyüz 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

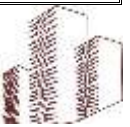


Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Adı 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** : 22.10.2025**1.2 Rapor Numarası** : 2025.HALKGYO.15**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 11.09.2025 ile 20.10.2025 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

31.01.2025 / 2025.HGYO.15

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.



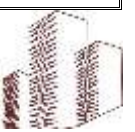
Bölüm 2

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.SPK.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 Ünvanı : Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.

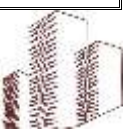
Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Begonya Sokak, WBC İş Merkezi, No: 2/H Ataşehir / İSTANBUL

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

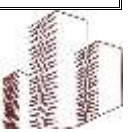
Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 632 ada 12 parselde yer alan "Arsa" Nitelikli Gayrimenkul ve Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 642 ada 4 parselde yer alan "Arsa" Nitelikli Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



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, cezaî 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



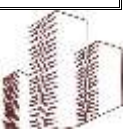
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



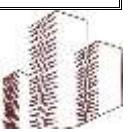
Kocaeli, Kocaeli, ilk çağlarda Bitinya adı verilen bölgede yer almaktadır. Megara ve Atinalılar körfezde bugün Başiskele ilçesinin bulunduğu bölgede MÖ 712'de Astakus adlı bir yerleşim kurmuş kent daha sonra Skylax kenti ve körfezi Olbia olarak anmıştır. Pausanias, Astakus'u Trakyalı bir soylunun adı 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 yıkılıncaya 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.

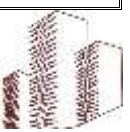
632 Ada, 12 Parsel no.lu ana gayrimenkul; Projesine göre parsel üzerinde I1, I2, H1 ve H2 bloklardan oluşmakta olup H1 blok 9, H2 blok 20, I1 blok 18, I2 blok 20 adet ünite içermektedir. Toplamda 67 ünite bulundurmaktadır. Kiosk 1 ünite içermektedir. Toplamda parselde 68 ünite bulundurmaktadır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

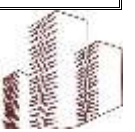
TAPU BİLGİLERİ									
İL	Kocaeli								
İLÇE	Dilovası								
MAHALLE	Çerkeşli								
MEVKİİ	-								
MALİK	Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.								
HİSSE PAY/PAYDA	1/1								
SIRA	TAŞINMAZ ID	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM	NİTELİK	TARİH	YEVİMİYE	CİLT	SAHİFE
1	93356709	642	4	100.943,86 m ²	Arsa	19.07.2022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



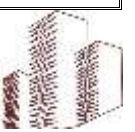
S.N.	Proje Adı	Ada	Parsel	Blok No	Kapı No	Ünite Tipi
1	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	1	Atölye
2	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	2	Atölye
3	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	3	Atölye
4	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	4	Atölye
5	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A1	5	Atölye
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



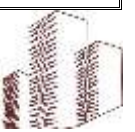
54	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	30	Atölye
55	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	31	Atölye
56	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	32	Atölye
57	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	33	Atölye
58	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	34	Atölye
59	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	A2	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



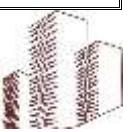
108	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	14	Atölye
109	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	15	Atölye
110	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	16	Atölye
111	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	17	Atölye
112	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B2	18	Atölye
113	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	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



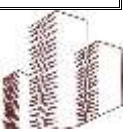
162	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	12	Atölye
163	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	13	Atölye
164	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	14	Atölye
165	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	15	Atölye
166	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	4	B3	16	Atölye
167	DİLOVASI MODERN SANAYİ SİTESİ	642	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

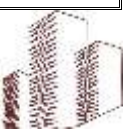
E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

Web Tapu portalından elektronik ortamda 30.09.2025 tarih ve saat 14:05 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 30.09.2025 tarih ve saat 14:05 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:

Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

30.09.2025 tarihinde alınmış olan Takbis belgesi ve Tapu senedi arasında farklılık bulunmamaktadır.

642 Ada, 4 Parsel için;

Web Tapu portalından elektronik ortamda 30.09.2025 tarih ve saat 14:05 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:

Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

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.

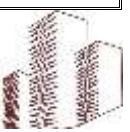
Taşınmaz Dilovası Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Dilovası Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli 12.05.2006 tasdik tarihli Çerkeşli Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Küçük Sanayi Tesisi" lejantında KAKS:1.00, 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 değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

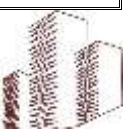
Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. 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 değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

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

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

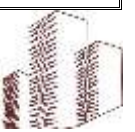
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmazlar için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



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

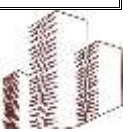
2024 yılında küresel ölçekte büyüme görünümü, enflasyonda gerileme eğilimi sürerken jeopolitik gerginlikler ve ticarete belirsizliklerin gölgesinde, dayanıklı bir performans sergilemiştir. Gelişmiş ekonomiler büyümesini korurken gelişmekte olan ekonomiler ise özellikle Asya ekonomileri kaynaklı ivme kaybetmiştir. 2024 yılında başta Avrupa Merkez Bankası (ECB) ve ABD Merkez Bankası (Fed) olmak üzere gelişmiş ülke merkez bankaları büyüme ve enflasyon dinamiklerini dikkate alarak politika faizlerinde indirim döngüsüne başlamıştır. Diğer taraftan gelişmekte olan ülke merkez bankaları temkinli yaklaşımını sürdürmüştür. Özellikle yılın son çeyreğinde ABD'de seçim süreci kaynaklı politika belirsizliği küresel iktisadi faaliyette belirleyici bir unsur olmuştur.

2025 yılının ilk yarısında ABD ve Çin arasında artan ticaret gerilimi, tarife artışları ve misilleme önlemleri, küresel ticaret sistemine yönelik belirsizlikleri derinleştirmiştir. ABD'nin ilan ettiği küresel ölçekte yaygın tarifelere başta Çin olmak üzere birçok ülke tarafından karşılık verilmiş, bu durum finansal piyasalarda da sert dalgalanmalara yol açmıştır. Tüm bu gelişmelerin etkisiyle küresel büyüme ivmesi baskılanmış ancak önden yüklemeli ticaret ve yatırım faaliyetleri bu dönemde büyümeyi desteklemiştir.

Finansal koşullar 2025 yılının ilk yarısında görece iyileşmiş, gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları canlanmıştır. Bu olumlu tabloya rağmen, özellikle ABD'nin uygulamayı planladığı ilave tarifelerin ertelenmesiyle ticaret politikası belirsizlikleri artmış, küresel büyüme ve ticaret üzerindeki riskler varlığını korumuştur. 2022 yılında zirveye ulaşan küresel enflasyona karşı alınan tedbirlerle belirli kazanımlar sağlanmışken fiyat artışlarındaki düşüş süreci son dönemde yavaş seyretmektedir. Mal fiyatları artış hızındaki belirgin düşüşler manşet enflasyonun gerilemesine yardımcı olurken hizmet fiyatları artış hızı ortalama enflasyonun üzerinde kalmaya devam etmektedir. Başlıca ekonomilerde görece yüksek seviyelerden gerilemesine rağmen enflasyonun öngörülenin üzerinde seyretmesi, faiz indirimlerini ötelemiştir. Manşet enflasyonun beklentilerle nispeten daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almıştır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel salgın öncesi yirmi yıllık dönemde dünya büyümesi ortalama yüzde 3,7 iken son yıllardaki makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2024 yılında yüzde 3,3 oranıyla tarihsel ortalamaların altında büyüme kaydedilmiştir. Dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2025 yılında bir önceki yılın da altında kalarak yüzde 3,0 oranında büyümesi, 2026 yılında benzer bir görünümle yüzde 3,1 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir.

Ülkelere göre incelendiğinde, 2024 yılında ABD ekonomisi güçlü iç talep sayesinde yüzde 2,8 ile görece yüksek bir büyüme kaydederken Avro Bölgesinde büyüme yüzde 0,9 ile sınırlı düzeyde kalmış, özellikle imalat sanayiindeki durgunluk ve yüksek enerji maliyetleri büyümeyi baskılamıştır. Çin ekonomisi ihracattaki artışa rağmen zayıf iç talep ve gayrimenkul sektöründeki sorunlara bağlı olarak yüzde 5,0 oranında büyüme kaydetmiştir. 2024 yılında yüzde 1,8 oranında büyüyen gelişmiş ekonomilerin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,5 ve yüzde 1,6 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,0 ve yüzde 1,2 oranında,

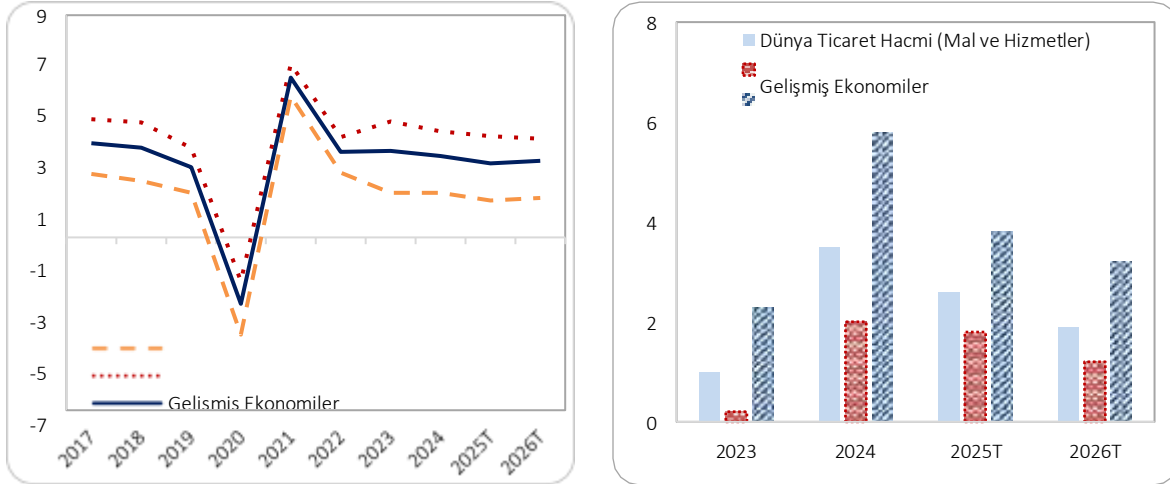


Almanya'nın yüzde 0,1 ve yüzde 0,9 oranında büyümesi öngörülmektedir. Aynı dönemde Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 1,2 ve yüzde 1,4 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve yüzde 0,5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2026 yılında yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2024 yılında yüzde 4,3 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2025 ve 2026 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,1 ve yüzde 4,0 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 4,8 ve yüzde 4,2 oranında, Hindistan'ın ise her iki yılda yüzde 6,4 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 sektöründeki kırılganlıklar gibi devam eden yapısal sorunlar ve ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

Enflasyon oranlarının birçok ekonomide hedef seviyelere yaklaşması ve bazı ülkelerde iktisadi faaliyette yavaşlamanın belirginleşmesi, küresel finansal koşullarda sınırlı bir gevşemeye zemin hazırlamıştır. Bununla birlikte, ticaret politikalarındaki belirsizlikler, özellikle büyük ekonomiler arasında devam eden tarife gerilimleri ve korumacı eğilimler, küresel ekonomik görünüm üzerinde baskı oluşturmaktadır. Süregelen jeopolitik gelişmelerin yanı sıra, emtia fiyatlarındaki oynaklık ve para politikası adımlarının hızı ile zamanlaması, önümüzdeki dönemde ülkelerin büyüme performansını ve finansal istikrarını etkilemeye devam edecektir.

Grafik 1: Küresel Büyüme ve Küresel Ticaret Hacmi Artışı (Yüzde)

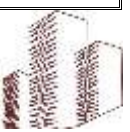


Kaynak: IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz 2025), T: Tahmin

2025 yılı küresel iktisadi faaliyet görünümünde bir önceki yıla kıyasla yaşanan kısmi yavaşlama ve artan belirsizliklerle dünya ticaret hacmi artış hızındaki yavaşlamanın daha da belirginleşmesi öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacmindeki artış, küresel düzeyde yüzde 3,5, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,0 iken yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde yüzde 5,8 oranında kaydedilmiş olup 2025 yılında sırasıyla yüzde 2,6, yüzde 1,8 ve yüzde 3,8 oranlarında gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2026 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının tarifeler ve korumacılıktaki yükselişle beraber daha da yavaşlayarak yüzde 1,9 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaret hacmi artış hızının gelişmiş ülkelerde yüzde 1,2 oranına, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 3,2 oranına gerilemesi tahmin edilmektedir.

Tablo 1: Küresel Ekonomik Görünüm (Yüzde Değişim)

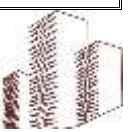
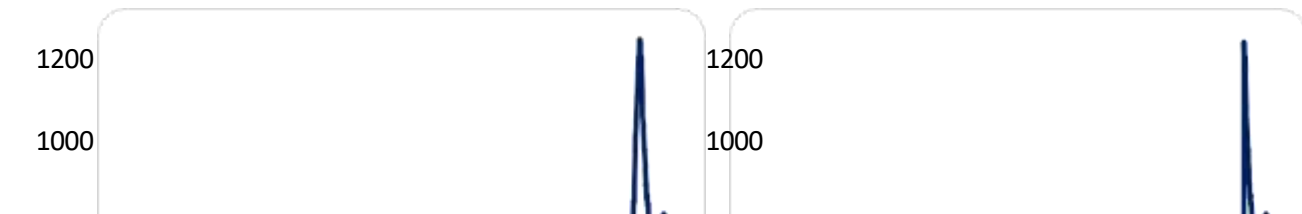
	2023	2024	2025T	2026T
Küresel Hâsıla	3,5	3,3	3,0	3,1



Gelişmiş Ekonomiler	1,8	1,8	1,5	1,6
ABD	2,9	2,8	1,9	2,0
Avro Bölgesi	0,5	0,9	1,0	1,2
Almanya	-0,3	-0,2	0,1	0,9
Diğer Gelişmiş Ekonomiler	1,9	2,2	1,6	2,1
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	4,7	4,3	4,1	4,0
Yükselen ve Gelişmekte Olan Asya	6,1	5,3	5,1	4,7
Çin	5,4	5,0	4,8	4,2
Yükselen ve Gelişmekte Olan Avrupa	3,6	3,5	1,8	2,2
Orta Doğu ve Orta Asya	2,4	2,4	3,4	3,5
Sahra-Altı Afrika	3,6	4,0	4,0	4,3
Dünya Ticaret Hacmi (Mal ve Hizmetler)	1,0	3,5	2,6	1,9
Gelişmiş Ekonomiler	0,2	2,0	1,8	1,2
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	2,3	5,8	3,8	3,2
Emtia Fiyatları				
Petrol	-16,4	-1,8	-13,9	-5,7
Yakıt Dışı (Dünya Emtia İthalat Ağırlıklarına Göre Ort.)	-5,7	3,7	7,9	2,0
Tüketici Fiyatları	6,6	5,6	4,2	3,6
Gelişmiş Ekonomiler	4,6	2,6	2,5	2,1
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	8,0	7,7	5,4	4,5
Kaynak: IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz 2025), T: Tahmin				

2024 yılında küresel düzeyde talepteki zayıf seyir emtia fiyatlarında aşağı yönlü baskı oluşturmuştur. Özellikle enerji fiyatları, Rusya-Ukrayna savaşıyla zirve seviyeleri gördükten sonra gerileyerek salgın öncesi fiyat seviyesine yakınsamış ancak yıl ortasında başta Gazze'deki katliamlar ve On İki Gün Savaşı olmak üzere Orta Doğu'da yaşanan İsrail kaynaklı gerilimler nedeniyle kısa süreli artışlar görülmüştür. 2025 yılına gelindiğinde ise emtia fiyatları genel olarak ılımlı bir seyir izlemekte olup küresel ticaret akımlarında gözlenen öne çekilmiş talep ve stoklama davranışları, bazı alt gruplarda geçici dalgalanmalara yol açmıştır. Küresel navlun fiyatlarında 2025 yılının ilk yarısında kısmi artışlar gözlenmiş, ikinci çeyrekte bu eğilim yavaşlamıştır. 2025 yılında emtia fiyatları, özellikle enerji ve gıda alt gruplarında, manşet enflasyonun düşüşüne katkı sunarken hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir enflasyondaki gerilemeyi sınırlamaya devam etmiştir. Önümüzdeki dönemde küresel talebin görünümü, ticaret politikalarının ve jeopolitik risklerin seyri, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarında belirleyici unsurlar olacaktır.

Grafik 2: Ticaret Politikası ve Jeopolitik Belirsizlik Endeksi



Ticaret Politikası Belirsizlik Endeksi**Jeopolitik Risk Endeksi**

800

800

600

600

400

400

200

200

Kaynak: Ticaret Politikası Belirsizliğinin Ekonomik Etkileri, Caldara vd. (2020); Jeopolitik Risk Endeksi

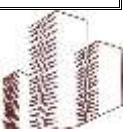
Sıkı finansal koşullarla gerileme kaydeden küresel enflasyon, özellikle hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir nedeniyle hedef seviyelere tam olarak yakınsayamamıştır. 2025 yılında zayıflayan özel tüketim ve yatırımlar manşet enflasyonda düşüşü desteklerken çekirdek enflasyon birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomide yüksek kalmaya devam etmektedir. Bu durum, tarifelerin olası etkileriyle birlikte önümüzdeki dönemde enflasyona dair endişeleri canlı tutmaktadır.

Bu çerçevede, merkez bankaları 2025'in ilk yarısında temkinli bir duruş sergilemiş ancak bazı gelişmiş ülkelerde sınırlı faiz indirimlerine gidilmiştir. ABD Merkez Bankası yılın ilk yarısında politika faiz oranını sabit tutarak yılın ikinci yarısında kademeli faiz indirimi sinyali vermiş, Avrupa Merkez Bankası ise politika faizini sınırlı oranda düşürmüştür. Çin'de parasal gevşeme ve mali teşvikler devam ederken Japonya faiz artırımlarını kontrollü biçimde sürdürmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde ise faiz indirimlerine dair adımlar büyük ölçüde sınırlı kalmıştır. Mevcut sıkı finansal koşullar ve politika belirsizlikleri altında, küresel enflasyonun 2024 yılına göre düşüş göstereceği ancak bazı ekonomilerde hedeflerin üzerinde kalmayı sürdüreceği öngörülmektedir. IMF'nin 2025 yılı tahminine göre enflasyonun gelişmiş ekonomilerde yüzde 2,5 ve yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilerde yüzde 5,4 olması öngörülmektedir. Küresel enflasyonun ise 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 4,2 ve yüzde 3,6 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve ekonomi politikası belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı hâlen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkılaştırmanın 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. Orta Vadeli Program (2026-2028)'in makroekonomik politika çerçevesi ortaya konulurken söz konusu aşağı ve yukarı yönlü riskler dikkate alınmış, hedefler belirlenirken ihtiyatlı bir yaklaşım benimsenmiştir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Küresel ölçekte devam eden enflasyonla mücadele politikalarının etkisiyle dış talebin zayıf seyrettiği, jeopolitik gerilimlerin sürdüğü ve finansal koşulların nispeten sıkı seyrettiği 2024 yılında, Türkiye ekonomisi dezenflasyon sürecine uyumlu şekilde büyümesini sürdürmüştür. Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikaları ile 2024 yılı Haziran ayından itibaren fiyatlar genel seviyesindeki artış hızı yavaşlamaya başlamıştır. 2023 yılında yaşanan deprem felaketinin yol açtığı hasarın giderilmesine yönelik uygulanan tedbirlere ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetlerine 2024 yılında da devam edilmiştir. Böylece 2024 yılı boyunca inşaat yatırımları güçlü seyretmiş ve sabit sermaye yatırımları bir önceki yıla kıyasla ivme kaybetmesine rağmen artış eğilimini sürdürmüştür. Yılın ikinci yarısında sıkı para ve maliye politikası uygulamalarının kararlılıkla devam etmesiyle birlikte özel tüketimin artış hızı azalmış ve büyüme kompozisyonundaki dengelenmeyle dezenflasyon süreci desteklenmiştir. Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2024 yılında küresel ve bölgesel ölçekte artan belirsizliklerle birlikte devam eden zayıf dış talep koşulları ve finansal sıkılaşmaya rağmen dayanıklılığını koruyarak yılın tamamında yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmiştir.



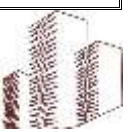
2024 yılında milli gelir iktisadi faaliyet kollarına göre incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2024 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 3,6 ve yüzde 0,2 oranlarında katma değer artışı göstermiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 2,3 puan ve 0,04 puan olmuştur. Ayrıca inşaat sektörü, beş yıllık daralmanın ardından deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle 2023 yılında yeniden canlanmış ve 2024 yılında ivme kazanarak yüzde 9,9 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü önceki yıldaki seyrinin aksine yıl genelinde yüzde 5,1 oranında artış kaydederek büyümeye 0,3 puan katkı sağlamıştır.

Türkiye ekonomisi 2024 yılının ilk yarısında ılımlı bir performans sergileyerek yıllık bazda yüzde 3,7 oranında büyümüştür. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü sıkı politikalara rağmen milli gelire sınırlı oranda pozitif katkıda bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artış kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında büyümüştür. Bahse konu dönemde inşaat sektörü ile ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ise sırasıyla yüzde 8,9 oranında ve yüzde 3,6 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 6,4 oranında artarak milli gelir büyümesine 0,2 puan katkı sağlamıştır.

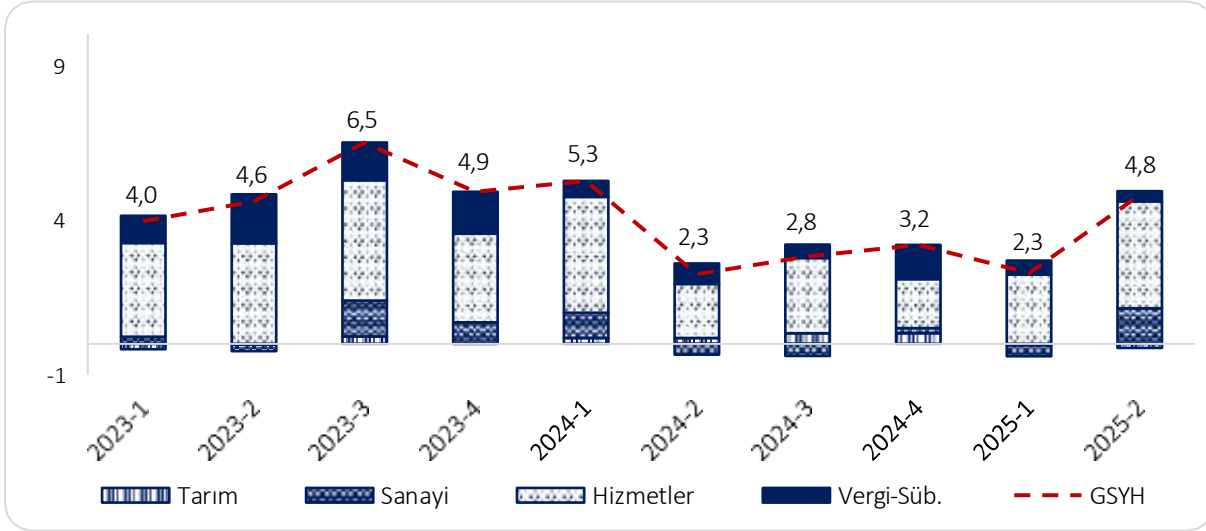
2024 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer artışı, yüzde 3,0 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetin ivme kaybetmesine rağmen pozitif seyrini koruduğunu ortaya koymuştur. İnşaat dâhil hizmetler sektörü bu dönemde yüzde 3,2 oranında büyüyerek ekonomik aktivitenin lokomotifine olmaya devam etmiştir. Sanayi sektörü ise yüzde 0,6 oranında sınırlı bir daralma kaydetmiş ve büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektöründe büyüme hız kazanarak yüzde 10,9 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının büyüme üzerindeki olumlu etkisi sürmüştür. Tarım sektörü ise aynı dönemde ivme kazanarak yüzde 4,7 oranında artış kaydetmiş ve büyümeye 0,3 puan katkı sağlamıştır.

2025 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 2,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyet ılımlı seyretilmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü yüzde 3,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, sanayi katma değeri bu dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1,7 oranında daralmıştır. Tarım sektörü ise iklim koşulları nedeniyle yüzde 2,1 oranında daralarak artış eğilimini sonlandırmıştır.

2025 yılının ikinci çeyreğinde ise GSYH yüzde 4,8 oranında büyüme kaydederek bir miktar ivme kazanmıştır. Bu dönemde sanayi sektörü yüzde 6,1 oranında artış kaydederek büyümeye yüzde 1,2 puan katkıda bulunurken, inşaat dâhil hizmetler sektörü katma değeri yüzde 5,2 oranında artarak büyümeye 3,4 puan katkı sunmuştur. Tarım sektörü ise baz etkisi ve olumsuz iklim koşulları nedeniyle yüzde 3,5'lik daralma ile büyümeye 0,1 puan negatif katkıda bulunmuştur. Böylece, 2025 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,6 oranında gerçekleşmiştir.



Grafik 3: Üretim Yoluyla GSYH Büyümesi ve Sektörel Katkılar (Yüzde) Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları



Harcamalar yöntemiyle milli gelir incelendiğinde, 2024 yılında özel tüketim bir önceki yıla kıyasla ivme kaybetmiş olsa da ekonomik büyümenin ana sürükleyicisi olmaya devam etmiştir. Yüzde 4,3 oranındaki artışla büyümeye 3,0 puan katkı yapan özel tüketim, hanehalkı harcamalarındaki dirençli seyrin sürdüğüne işaret etmiştir. Sabit sermaye yatırımları yüzde 2,7 oranında artarak büyümeye 0,7 puan katkı sağlarken bu gelişmede özellikle inşaat yatırımlarındaki toparlanma etkili olmuştur. Kamu tüketimi ise yüzde 0,8’lik düşüşle büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. Bu dönemde net mal ve hizmet ihracatı 1,0 puanlık pozitif katkısıyla dış talebin büyümeye destek verdiği bir kompozisyon ortaya koymuştur.

2024 yılının ilk yarısında, Türkiye ekonomisi iç talebin öncülüğünde büyümeyi sürdürmüştür. Özel tüketim harcamaları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,7 oranında artarak büyümeye 3,2 puan katkı sağlamıştır. Aynı dönemde uygulanan dezenflasyonist politikaların da etkisiyle kamu tüketimi yüzde 0,4 oranında azalmış ve büyümeye 0,1 puanlık negatif etkide bulunmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları, inşaat sektöründeki hareketliliğin etkisiyle yüzde 3,7 oranında artış göstermiş ve büyümeye 1,0 puan katkı yapmıştır. Son beş çeyrektr büyümeye negatif etkide bulunan net mal ve hizmet ihracatının 2024 yılı ilk yarısında ise katkısı pozitif 1,4 puan olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılının ikinci yarısında ise özel tüketim, ilk yarıya kıyasla bir miktar ivme kaybetmiş, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,0 oranında artarak büyümeye 2,7 puan katkı sunmuştur. Kamu tüketimi aynı dönemde yüzde 1,1 oranında azalarak ekonomik büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre inşaat yatırımlarının yüzde 9,6’lık güçlü büyümesiyle birlikte yüzde 1,8 oranında artmış ve büyümeye 0,4 puanlık katkıda bulunmuştur.

2025 yılının ilk çeyreğinde, fiyat istikrarını önceliklendiren politikaların devamıyla büyüme kompozisyonunda iç talep dengelenmiş olmakla birlikte belirleyici olmayı sürdürmüştür. Bu dönemde özel tüketim harcamaları yıllık bazda yüzde 1,6 artarak büyümeye 1,1 puan katkı sağlamış, sabit sermaye yatırımlarındaki yüzde 1,8’lik artış ise 0,5 puanlık katkıyla iç talep kaynaklı toparlanmayı desteklemiştir. Böylece toplam yurt içi talebin büyümeye katkısı 2,8 puan düzeyinde gerçekleşmiştir. Dış ticaret açısından değerlendirildiğinde, küresel ticaret politikalarındaki belirsizliğe bağlı olarak ihracattaki sınırlı artış ve ithalattaki ivmelenme ile birlikte net mal ve hizmet ihracatı büyümeye 0,5 puan negatif etkide bulunmuştur.

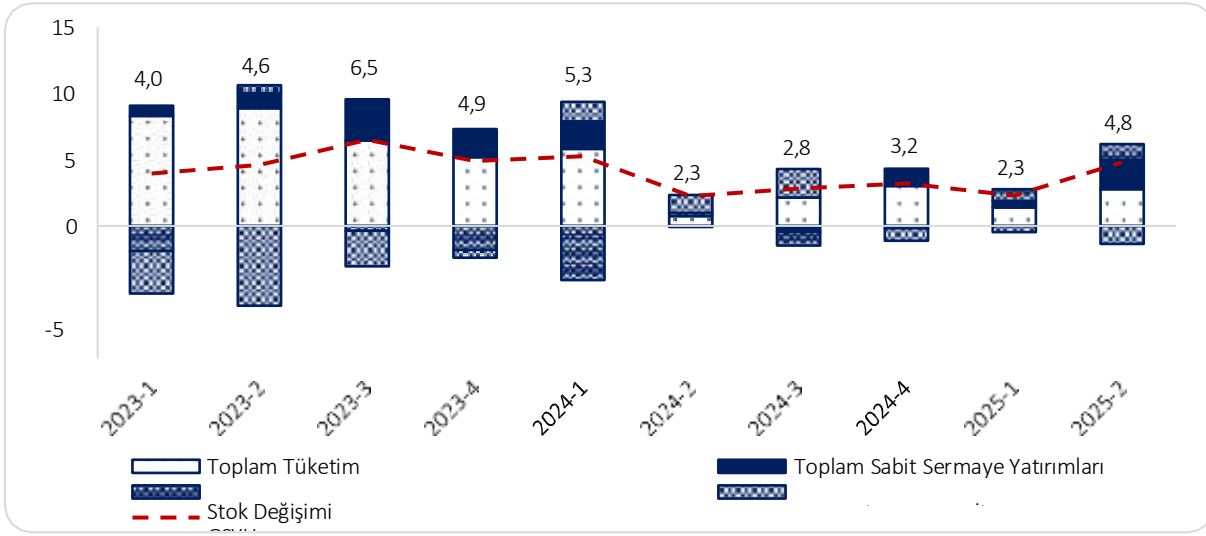
2025 yılı ikinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 5,1 oranında artarken, kamu harcamalarında yüzde 5,2 oranında düşüş yaşanmıştır. 2025 yılı ikinci çeyreğinde toplam tüketim büyümesi yüzde 3,5 oranında kaydedilirken sabit sermaye yatırımlarının büyümesi ise yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir. İkinci çeyrek itibarıyla makine-teçhizat yatırımları da yüzde 9,3 oranında belirgin bir artış kaydetmiştir. Toplam yurt içi talep büyümeye 6,2 puan katkı sağlarken ana ihracat pazarlarında süregelen zayıf dış talep koşulları ve küresel ölçekte artan korumacılık politikalarının etkisiyle net mal ve hizmet ihracatının büyümeye 1,4 puan negatif etkide bulunduğu görülmüştür. Bu çerçevede, yılın ikinci



çeyreğinde yıllık GSYH artışı yüzde 4,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2025 yılının ikinci yarısına yönelik tahminler, büyümenin dengeli bir görünüm sergileyeceğine işaret etmektedir. Sıkı parasal ve mali duruşun etkisiyle, iç talebin daha ılımlı bir patikada seyretmesi beklenirken, kamu harcamalarının büyümeyi destekleyici yöndeki katkısının sınırlı kalacağı öngörülmektedir. Dış talep tarafında ise, artan jeopolitik belirsizlikler ve küresel ticaret politikalarındaki kısıtlayıcı eğilimlerin, ihracatın büyümeye olan katkısını sınırlandırmaya devam etmesi beklenmektedir. Bu doğrultuda, yılın ikinci yarısında ekonomik büyümenin önceki yıla kıyasla daha dengeli bir yapıda sürmesi, 2025 yılı genelinde ise yüzde 3,3 seviyesinde gerçekleşmesi öngörülmektedir.

Grafik 4: Harcama Yoluyla GSYH Büyümesi ve Bileşen Katkıları (Yüzde Puan)



Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

Üretim faktörlerinin büyümeye katkısı incelendiğinde, 2024 yılında yüzde 3,3 oranında gerçekleşen büyümeye en büyük katkının sermaye stoku ve istihdamdan sağlandığı görülmektedir. 2025 yılında ise büyümenin temel belirleyicilerinin toplam faktör verimliliği ve sermaye stoku artışı olması beklenmektedir. 2025 yılında gerçekleşecek yüzde 3,3 büyümeye sermaye stoku ve toplam faktör verimliliğinin sırasıyla 1,3 puan ve 2,0 puan katkı vermesi beklenmektedir.

Parasal koşullardaki sıkılaşmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatda 165 bin kişilik ilave istihdam sağlanmıştır. Yüzde 49,1'ini kadınların oluşturduğu işgücündeki 837 bin kişilik artış, işgücüne katılım oranını yüzde 54,2 seviyesine taşımıştır. Bu doğrultuda işgücüne katılım ve istihdam oranları, serinin güncellendiği 2005 yılından bu yana en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. İşsizlik oranı ise bir önceki yıla göre 0,7 puan azalarak yüzde 8,7 seviyesine gerilemiş, böylece yüzde 9,3 olarak öngörülen OVP (2025-2027) tahmininin altında gerçekleşmiştir.

Enflasyonla mücadele sürecinde 2025 yılının ilk yarısında mevsimsel etkilerinden arındırılmış istihdam 261 bin kişi azalırken işgücüne katılım oranı 0,6 puan azalarak yüzde 53,5 olmuştur. Aynı dönemde, işsizlik oranı 2024 yılı dördüncü çeyreğine göre değişmeyerek yüzde 8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2025 yılı genelinde, istihdam ve işgücüne katılım oranında düşüş beklenmekle birlikte işsizlik oranının yüzde 8,5 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

2024 yılı başlarında tüketici fiyat artışlarında maliyet yönlü gelişmelerin yanı sıra ücret ayarlamaları ile geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi belirleyici olmuştur. Bu dönemde enerji fiyatlarındaki 25 m³'e kadar bedelsiz doğal gaz kullanımına yönelik düzenlemenin sona ermesiyle oluşan baz etkisi kaynaklı yükseliş ve başta kira olmak üzere hizmet enflasyonundaki atalet, manşet enflasyon üzerindeki baskıları artırmıştır. Haziran ayından itibaren dezenflasyon süreci başlamış, üçüncü çeyrekte enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme kaydedilmiştir. Bu dönemde Türk lirasındaki



görece istikrarlı seyir, emtia fiyatlarındaki ılımlı görünüm ve talep koşullarındaki zayıflama enflasyondaki düşüşe katkı sağlamıştır. Yılın son çeyreğinde dezenflasyon süreci ivme kazanırken, geçici arz koşullarına bağlı olarak gıda fiyatlarındaki oynaklık manşet enflasyondaki iyileşmeyi sınırlamıştır. Aralık ayında belirgin yavaşlamayla birlikte yıl sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 44,4 olarak gerçekleşerek Mayıs ayından itibaren 31,1 puanlık düşüş kaydetmiştir.

Parasal koşullardaki sıkılaştırmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatda 165 bin kişilik ilave istihdam sağlanmıştır. Yüzde 49,1'ini kadınların oluşturduğu işgücündeki 837 bin kişilik artış, işgücüne katılım oranını yüzde 54,2 seviyesine taşımıştır. Bu doğrultuda işgücüne katılım ve istihdam oranları, serinin güncellendiği 2005 yılından bu yana en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. İşsizlik oranı ise bir önceki yıla göre 0,7 puan azalarak yüzde 8,7 seviyesine gerilemiş, böylece yüzde 9,3 olarak öngörülen OVP (2025-2027) tahmininin altında gerçekleşmiştir.

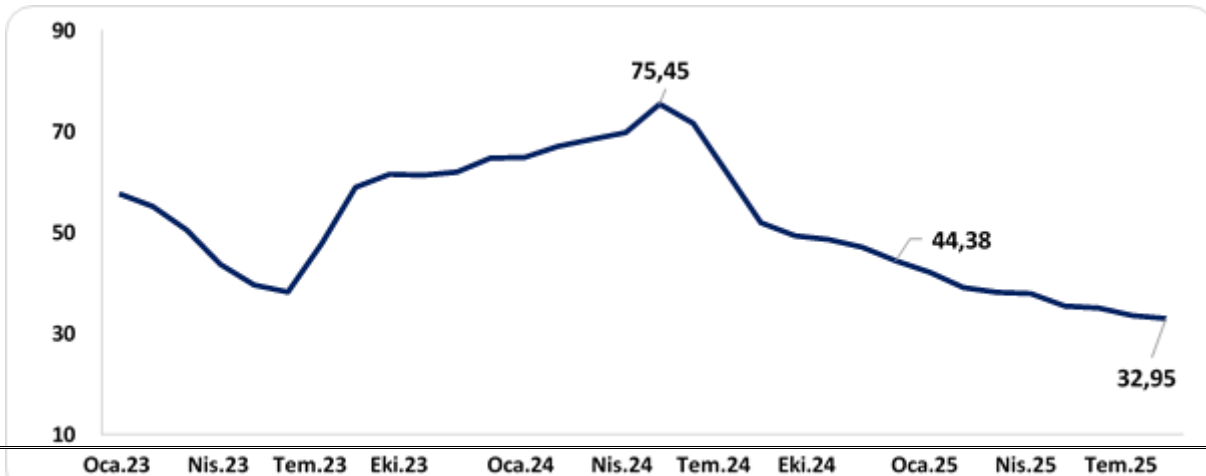
Enflasyonla mücadele sürecinde 2025 yılının ilk yarısında mevsimsel etkilerinden arındırılmış istihdam 261 bin kişi azalırken işgücüne katılım oranı 0,6 puan azalarak yüzde 53,5 olmuştur. Aynı dönemde, işsizlik oranı 2024 yılı dördüncü çeyreğine göre değişmeyerek yüzde 8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2025 yılı genelinde, istihdam ve işgücüne katılım oranında düşüş beklenmekle birlikte işsizlik oranının yüzde 8,5 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

2024 yılı başlarında tüketici fiyat artışlarında maliyet yönlü gelişmelerin yanı sıra ücret ayarlamaları ile geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi belirleyici olmuştur. Bu dönemde enerji fiyatlarındaki 25 m³'e kadar bedelsiz doğal gaz kullanımına yönelik düzenlemenin sona ermesiyle oluşan baz etkisi kaynaklı yükseliş ve başta kira olmak üzere hizmet enflasyonundaki atalet, manşet enflasyon üzerindeki baskıları artırmıştır. Haziran ayından itibaren dezenflasyon süreci başlamış, üçüncü çeyrekte enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme kaydedilmiştir. Bu dönemde Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir, emtia fiyatlarındaki ılımlı görünüm ve talep koşullarındaki zayıflama enflasyondaki düşüşe katkı sağlamıştır. Yılın son çeyreğinde dezenflasyon süreci ivme kazanırken, geçici arz koşullarına bağlı olarak gıda fiyatlarındaki oynaklık manşet enflasyondaki iyileşmeyi sınırlamıştır. Aralık ayında belirgin yavaşlamayla birlikte yıl sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 44,4 olarak gerçekleşerek Mayıs ayından itibaren 31,1 puanlık düşüş kaydetmiştir.

2025 yılı Ocak-Ağustos döneminde TÜFE birikimli artışı yüzde 21,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, hizmet grubu fiyat gelişmeleri temel belirleyici olmuştur. Diğer taraftan, gıda fiyatlarında enflasyonist baskıların azaldığı gözlenmiş olmakla beraber, olumsuz iklim koşullarına bağlı arz yönlü gelişmeler bu görünümü bir miktar sınırlamıştır. Döviz kurunda sağlanan istikrar ise temel mal fiyatlarındaki artışı sınırlayarak tüketici enflasyonunun seyrinde etkili olmuştur.

Dezenflasyon süreci, sürdürülen sıkı para politikası duruşu, Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir ve ekonomi politikaları arasındaki eşgüdümün güçlenmesiyle kesintisiz olarak devam etmiş, Ağustos 2025 itibarıyla TÜFE yıllık artış oranı yüzde 32,95 seviyesine gerilemiştir. Alt gruplar itibarıyla değerlendirildiğinde, yıllık enflasyondaki yavaşlamaya en yüksek katkı gıda ve hizmet gruplarından gelirken, temel mallar grubu bu kalemleri izlemiştir.

Grafik 6: TÜFE Yıllık Artışı (Yüzde) Kaynak: TÜİK



Para politikasında sürdürülen kararlı duruş, maliye politikasının güçlü desteği ve arz yönlü politikaların etkisiyle, yurt içi talebin dengelenmesi, döviz kurundaki istikrarlı görünüm ve enflasyon beklentilerindeki iyileşmenin devam etmesi sonucunda, aylık enflasyonun ana eğilimindeki düşüşün yılın geri kalanında da sürmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 28,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılında küresel ticarete gözlenen toparlanma süreci, hizmet ticaretindeki güçlü artışla desteklenirken, mal ticaretinde daha sınırlı bir büyüme gerçekleşmiştir. Başta Avrupa olmak üzere ana ihracat pazarlarımızda ekonomik faaliyetin kademeli olarak canlanması ve dış talepteki artış, ihracatımıza olumlu yansımıştır. Türkiye, bu dönemde uyguladığı ihracat odaklı politikalar, pazar çeşitlendirme stratejileri ve rekabet gücünü artırmaya yönelik yapısal adımlar sayesinde küresel ticaretteki ivmeden fayda sağlamış, bu doğrultuda ihracatını artırarak dünya mal ihracatındaki payını yüzde 1,07 seviyesinde sürdürmüştür. Bu dönemde mal ihracatımız bir önceki yıla göre yüzde 2,4 oranında artarak 261,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir.

2024 yılında toplam mal ithalatı, enerji ve altın ithalatındaki aşağı yönlü görünümün de etkisiyle bir önceki yıla göre yüzde 5 oranında düşüş kaydetmiştir. Bu kapsamda, 2024 yılında ithalat, 344 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Seyahat gelirleri ise 2024 yılında yükseliş eğilimini sürdürerek bir önceki yıla göre yüzde 12,5 oranında artışla 56,3 milyar dolar seviyesine yükselmiştir.

Bu gelişmelerin sonucunda, 2024 yılında 10,2 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH'ya oranla yüzde 0,8 ile OVP (2025-2027) tahmininin altında kalmıştır.

2024 yılında, bir önceki yıla benzer şekilde doğrudan yatırımlar, portföy yatırımları ve diğer yatırımlar kalemlerinde net sermaye girişleri gerçekleşmiştir. Buna karşılık, net hata ve noksan kalemi kaynaklı sermaye hareketlerinde ise 2024 yılında bir önceki yıla göre net çıkış yönünde artış kaydedilmiştir.

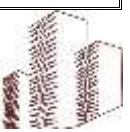
2025 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,1 oranında artarak 156,3 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Bu artışta, küresel ticaretteki yavaşlamaya rağmen ihracat miktar endeksindeki yükselişin yanı sıra ihracat birim değerindeki artış da belirleyici olmuştur. 2025 yılı ihracatının yüzde 4,6 oranında artarak 273,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir.

2025 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,9 oranında artarak 212,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiş olup 2025 yıl genelinde ithalatın yüzde 6,7 oranında artarak 367 milyar dolar seviyesinde kaydedileceği tahmin edilmektedir.

Seyahat gelirleri ise, 2025 yılının ilk 6 ayında yüzde 7,9 oranında artarak 23,8 milyar dolar seviyesine yükselmiş olup yıllıklandırılmış olarak 2024 yılının Haziran ayına göre yüzde 10,5 oranında artışla 58,1 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Yılın kalan aylarında seyahat gelirlerinin ılımlı oranda yükselerek OVP (2025-2027) hedefinin üzerine çıkması ve 2025 yılında 60 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

Söz konusu gelişmeler ışığında, cari işlemler açığının 2025 yılında OVP (2025-2027) tahminlerine göre daha düşük seviyede, 22,6 milyar dolar olarak kaydedilmesi öngörülmektedir. 2025 yılı cari işlemler açığının GSYH'ya oranının yüzde 1,4 seviyesinde gerçekleşmesi, enerji hariç cari işlemler dengesinin ise GSYH'ya oranla yüzde 1,7 fazla vermesi öngörülmektedir.

Sıkı para politikasıyla beraber parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi teşvik etmek amacıyla atılan makroihtiyati politika adımları dezenflasyon sürecini desteklemiştir. Bu çerçevede, kredi büyümesi sınırlandırılarak enflasyonla uyumlu seviyelerde seyretmesi sağlanmış ve TL finansal varlık ağırlığı artmaya devam etmiştir. Firmaların yabancı para (YP) kredi riskini azaltmak amacıyla YP kredi büyüme hızına ilişkin sınır tedrici olarak düşürülerek Mart 2025'te aylık yüzde 0,5 seviyesine getirilmiştir. Ayrıca YP kredi büyüme sınırından istisna tutulan kredilerin kapsamı da daraltılmıştır. Söz konusu önlemler neticesinde kur etkisinden arındırılmış ve yıllıklandırılmış YP ticari kredi artışı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 18,4 seviyesine gerilemiştir. Ocak ayında TL kredi büyümesine getirilen sınırların farklılaştırılmasıyla



TL/YP kredi değişimleri arasındaki fark TL krediler lehine açılmaya başlamıştır. Ağustos ayı itibarıyla TL ticari kredi artışı yüzde 32,9 seviyesinde seyretmiştir. Tüketici kredilerinde, makroihtiyati tedbirlerin yanı sıra sıkı finansal koşulların etkisiyle yıl başından itibaren dengelenme süreci gözlenmiştir.

Bankacılık sektörünün takibe dönüşüm oranı, iktisadi faaliyetteki dengelenmeye de bağlı olarak Temmuz 2025 tarihi itibarıyla geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 1,7'den yüzde 2,2'ye yükselmiştir. Bu artışta, tüketici kredileri ve kredi kartlarının alacak bakiyesindeki yükseliş etkili olurken alt kırılıma bakıldığında en fazla artışın ihtiyaç kredileri ile bireysel kredi kartı alacak bakiyelerinde gerçekleştiği görülmüştür. Son dönemde yaşanan bu artışa bağlı olarak BDDK, 2024 Eylül ve 2025 Temmuz aylarında, dönem borcu kısmen ya da tamamen ödenmemiş ihtiyaç kredileri ile bireysel kredi kartlarına yeniden yapılandırma imkânı getirmiştir. Yapılandırma düzenlemesinin ilerleyen süreçte, tahsili geciken ihtiyaç kredileri ve bireysel kredi kartlarının banka bilançolarının aktif kalitesine yönelik oluşturacağı riski azaltması beklenmektedir. Buna ilaveten ayrılan yüksek karşılık oranları ve bankaların güçlü sermaye yapısı finansal piyasalar açısından riskleri sınırlandırmaktadır.

BDDK'nın, Sermaye Yeterliliği Rasyosu (SYR) hesaplamasında kullanılan döviz alış kurlarını artırıcı yönde kararı 2025 yılı Ocak ayı itibarıyla uygulanmaya başlanmış, karar sektörün SYR'sinde bir miktar gerilemeye neden olmuştur. Diğer taraftan, uzun süredir nakdi ticari kredilere uygulanmakta olan yüksek risk ağırlıklarına son verilmiş, kararın sektör SYR'si üzerinde artırıcı yönde etkisi olmuştur. Aralık 2024 itibarıyla söz konusu düzenlemelerin öncesinde yüzde 19,7 seviyesinde bulunan sektör SYR'si, Temmuz 2025 tarihi itibarıyla yüzde 18,2 seviyesinde kaydedilmiştir. Söz konusu rasyo, Basel kriterlerine göre belirlenen yüzde 8'lik yasal alt sınırın ve BDDK'nın yüzde 12 olarak belirlediği hedef oranın üzerinde seyretmeye devam etmektedir.

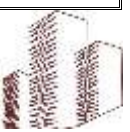
KKM uygulamasından çıkış stratejisi kapsamında, daha önce sağlanan desteklerin tedricen azaltılmasıyla birlikte KKM bakiyesi hızla düşüş eğilimine girmiştir. Ağustos 2025 tarihi itibarıyla toplam KKM bakiyesi geçen yılın aynı dönemine kıyasla 47 milyar dolardan 9,7 milyar dolara gerilemiştir. TL dönüşümlü KKM bakiyesi Aralık 2024 tarihinde sıfırlanmış olup kalan bakiye yalnızca döviz dönüşümlü hesaplardan oluşmaktadır. TL mevduat tercihlerindeki artışla birlikte KKM'den YP mevduata geçişler sınırlı kalmış, TL cinsi mevduatın payı (KKM dâhil) yüzde 62,3'e yükselerek dolarizasyon eğiliminde azalış gözlenmiştir. 23 Ağustos 2025'te KKM hesaplarının açma ve yenileme işlemleri sonlandırılmıştır.

Bankacılık sektörünün likidite göstergeleri, yabancı para pozisyonu ve kaldıraç oranı da sürdürülebilir seviyelerde seyretmekte olup Basel standartlarına uyumlu likidite karşılama oranı yükümlülüğü tüm bankalar tarafından yerine getirilmektedir. Ayrıca bankacılık sisteminin likidite dayanıklılığını artırmada önemli bir adım olan net istikrarlı fonlama oranı uygulaması, sektördeki likidite riskine karşı ilave güvence sağlamıştır.

Finansal istikrarın güçlenmesiyle Şubat 2025 itibarıyla 244 baz puana kadar düşen Türkiye'nin kredi risk primi (CDS), küresel ticarete artan gerilimlerin ve yurt içi gelişmelerin etkisiyle Nisan ayında 378 puan seviyelerinde seyretmiş, devam eden dönemde kaydedilen olumlu gelişmelerle 270 baz puan seviyesinin altına gerilemiştir.

Pay senedi piyasalarında, yılın ilk sekiz ayında yabancı yatırımcı ilgisi geçen yılın aynı dönemine göre toparlanma kaydetmiş ve toplam 1.950 milyon dolar düzeyinde yabancı yatırım girişi olmuştur. Söz konusu dönemde yerli yatırımcı ilgisi ılımlı düzeylerde gerçekleşerek 2025 yılı Ağustos ayı itibarıyla yerli yatırımcı sayısı 6 milyonun üzerinde kaydedilmiştir. BİST 100 Endeksinde ise yılın ilk çeyreğinde 11 bin seviyesine yaklaşıırken ilerleyen dönemlerde küresel piyasalarda yaşanan belirsizliklerin risk iştahını düşürmesine paralel olarak aşağı yönlü hareketler görülmüştür. Buna karşın enflasyonun ve faiz oranlarının gerileyeceği beklentisiyle Endekste tekrar 11 bin puan seviyelerinde yukarı yönlü seyir sürmektedir. Pay senedi piyasalarının arz tarafında ise firmaların özkaynak finansmanını yılın ilk iki ayında gerçekleştirdikleri gözlenmiştir. 2025 yılının ilk altı ayı itibarıyla yapılan 12 adet halka arzın toplam büyüklüğü 28,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Uluslararası karşılaştırmalarda, Türkiye'nin borçluluk göstergeleri düşük seviyelerde seyretmeye devam etmektedir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) verilerine göre, 2024 yılında kamu borcunun milli gelire oranı bir önceki yıla kıyasla 4,8 puan gerileyerek yüzde 24,8 olmuştur. Bu seviye, gelişmekte olan ülkelerin yüzde 70,5'lik ve gelişmiş ülkelerin yüzde



104,7'lik ortalamalarının oldukça altındadır. Benzer şekilde hanehalkı borçluluğu da uluslararası ortalamaların belirgin biçimde altında seyretmektedir. 2024 yılında Türkiye'de hanehalkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 1,2 puan düşerek yüzde 9,7'ye gerilemiştir. Aynı dönemde gelişmekte olan ülkelerin ortalaması yüzde 46,6, gelişmiş ülkelerin ortalaması ise yüzde 67,0 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye'de reel sektör borcunun GSYH'ya oranı da gelişmekte olan ülke ortalamalarının belirgin şekilde altında seyretmiştir. Nitekim 2024 yılı sonunda söz konusu oran, 2023 yılına göre 8,5 puan azalarak yüzde 38,5'e gerilemiştir. Aynı dönemde Çin hariç gelişmekte olan ülkelerde reel sektör borcunun GSYH'ya oranı yüzde 56,5 olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca reel sektör firmalarının net döviz pozisyon açığı Haziran 2025 itibarıyla 2024 yıl sonuna göre 38 milyar dolar artış göstermiştir. Bu artışta firmaların yurt içi ve yurt dışı döviz kredilerindeki yükseliş etkili olmuştur. Kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise aynı dönemde gerileyerek 4,5 milyar dolar olarak kaydedilmiştir.

2024 yılında kamu kesimi borçlanma gereğinin GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 0,3 puan artarak yüzde 5,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranı ise 4,6 puan azalış göstererek yüzde 24 düzeyinde gerçekleşmiştir.

2025 yılında merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranının yüzde 3,6 düzeyinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Depremlerde hasar gören bölgelerin yeniden imarı amacıyla 2025 yılında 489 milyar TL harcama yapılacağı öngörülmektedir. Bu doğrultuda, 2025 yıl sonunda deprem harcamaları hariç bütçe açığının GSYH'ya oranla yüzde 2,8 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

2025 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 0,4 puan artması, genel devlet toplam harcamalarının ise 1,1 puan azalması beklenmektedir. Aynı dönemde, genel devlet yatırım harcamalarının 0,2 puan, transfer harcamalarının 0,9 puan azalması öngörülmektedir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığının bir önceki yıla göre 1,5 puan azalarak yüzde 3,1, genel devlet faiz dışı fazlasının ise yüzde 0,3 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

2025 yılında kamu kesimi genel dengesinin GSYH'nın yüzde 3,5'i oranında açık vermesi, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranının ise yüzde 24,6 olması beklenmektedir.

2024 yıl sonu TÜFE artış oranı %44,4 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomi yönetimince 2025 yıl sonu TÜFE artış oranının %28,5, 2026 yıl sonu TÜFE artış oranının %16, 2027 yıl sonu TÜFE artış oranının %9, 2028 yıl sonu TÜFE artış oranının %8 olarak gerçekleşmesi hedeflenmiştir.

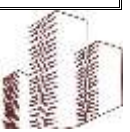
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi 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.

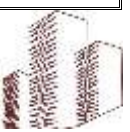
632 Ada, 12 Parsel; Projesine göre parsel üzerinde I1, I2, H1 ve H2 bloklardan oluşmakta olup H1 blok 9, H2 blok 20, I1 blok 18, I2 blok 20 adet ünite içermektedir. Parsel 32.498,18 m² yüz ölçüme sahip, geometrik olarak yamuk formda, topoğrafik olarak hafif eğimli ve engebeli bir yapıya sahip olup, üzerinde 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 %96, H2 blok %96 ve I1 blok %96, I2 blok %96 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 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 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 %96 A2 blok %96, B1 blok %96, B2 blok %96, B3 blok %96, C blok %96, D blok %96, E blok %96, F1 blok %96, F2 blok %96, F3 blok %96, F4 blok %96 ve G blok %96 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	96%	42.177,14 m ²	23%	22,48%
B	96%	41.276,25 m ²	23%	22,00%
C	96%	16.337,02 m ²	9%	8,71%
D	96%	3.044,45 m ²	2%	1,62%
E	96%	3.057,06 m ²	2%	1,63%
F	96%	28.104,76 m ²	16%	14,98%
G	96%	2.846,46 m ²	2%	1,52%
H	96%	14.632,82 m ²	8%	7,80%
I	96%	28.612,29 m ²	16%	15,25%
TOPLAM		180.088,25 m ²		96%

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

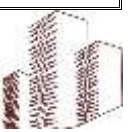
Olumsuz Etkenler:

- 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 itibarı 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.

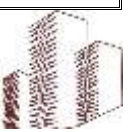
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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” ve “Maliyet 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.

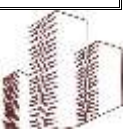
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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)	200.881,21			
Halk GYO Hasılat Oranı	25,00%			
Toplam Hasılat	10.155.415.696,69 ₺			
Asgari Arsa Satışı Karşılığı Halk GYO Payı (%29)	2.538.853.924,17 ₺			
Geliştirilmiş Arsa Değeri	2.538.853.924,17 ₺			
Arsa Toplam Bugünkü Değeri (%45)	8.561,65 ₺			
Dönemler	1 2025	2 2026	3 2027	Toplam
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%	
m ² Fiyatı	60.500,00 ₺	96.800,00 ₺	154.880,00 ₺	
Hasılat	4.965.961.000,00 ₺	6.356.430.080,00 ₺	2.542.572.032,00 ₺	13.864.963.112,00 ₺
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 m²	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	5.177.061.000,00 ₺	6.626.638.080,00 ₺	2.650.655.232,00 ₺	14.454.354.312,00 ₺
İskonto Kts.	22,00%	22,00%	22,00%	
Net Bugünkü Değer	4.243.492.622,95 ₺	4.452.188.981,46 ₺	1.459.734.092,28 ₺	10.155.415.696,69 ₺

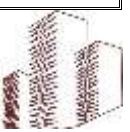
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

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	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Ergün Emlak 0 (532) 353 09 44	Değerleme konusu taşınmazda yakın konumda yer alan benzer konumda Gebkim OSB de yer alan, 7.198 m² alana sahip, daha düşük kalitede, fabrika-imalathane 400.000.000,-₺ bedelle satılıktır.	400.000.000 ₺	360.000.000 ₺	7.198,00 m²	50.013,89 ₺/m²
2	Burada Emlak 0 (262) 728 13 41	Değerleme konusu taşınmazda yakın konumda yer alan daha dezavantajlı konumda yakın konumda yer alan, 2.800 m² alana sahip, daha düşük kalitede, fabrika-imalathane 180.000.000,-₺bedelle satılıktır.	180.000.000 ₺	160.000.000 ₺	2.800,00 m²	57.142,86 ₺/m²
3	Çınar Emlak 0 (533) 240 87 24	Değerleme konusu taşınmazda yakın konumda yer alan daha iyi konumda İmes OSB de yer alan, 3.000 m² alana sahip, benzer kalitede, fabrika-imalathane 200.000.000,-₺ bedelle satılıktır.	200.000.000 ₺	170.000.000 ₺	3.000,00 m²	56.666,67 ₺/m²
4	Arge Emlak 0 (216) 561 75 75	Değerleme konusu taşınmazda yakın konumda yer alan daha dezavantajlı konumda Dilovası OSB de yer alan, 3.200 m² alana sahip, daha düşük kalitede, fabrika-imalathane 180.000.000,-₺ bedelle satılıktır.	180.000.000 ₺	165.000.000 ₺	3.200,00 m²	51.562,50 ₺/m²
5	Ergün Emlak 0 (532) 353 09 44	Değerleme konusu taşınmazda yakın konumda yer alan daha iyi konumda İmes OSB de yer alan, 3.300 m² alana sahip, benzer kalitede, fabrika-imalathane 220.000.000,-₺ bedelle satılıktır.	220.000.000 ₺	200.000.000 ₺	3.300,00 m²	60.606,06 ₺/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	Ergün Emlak	Burada Emlak	Çınar Emlak	Arge Emlak	Ergün Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (532) 353 09 44	0 (262) 728 13 41	0 (533) 240 87 24	0 (216) 561 75 75	0 (532) 353 09 44
SATIŞ FİYATI (₺)	400.000.000 ₺	180.000.000 ₺	200.000.000 ₺	180.000.000 ₺	220.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10,00%	11,11%	15,00%	8,33%	9,09%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	360.000.000 ₺	160.000.000 ₺	170.000.000 ₺	165.000.000 ₺	200.000.000 ₺



BRÜT ALAN (m²)	7.198,00 m ²	2.800,00 m ²	3.000,00 m ²	3.200,00 m ²	3.300,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	50.013,89 ₺/m ²	57.142,86 ₺/m ²	56.666,67 ₺/m ²	51.562,50 ₺/m ²	60.606,06 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BENZER	BAKIMSIZ	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMEŞİ	25%	25%	0%	25%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	ESKİ	ESKİ	ESKİ	ESKİ	ESKİ
YAPI YAŞI DÜZELTMEŞİ	20%	20%	20%	20%	20%
KAT DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KAT DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ	BENZER
KONUM DÜZELTMEŞİ	0%	30%	0%	30%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	45%	75%	20%	75%	20%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	72.520,14 ₺/m ²	100.000,00 ₺/m ²	68.000,00 ₺/m ²	90.234,38 ₺/m ²	72.727,27 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	80.696,03 ₺/m ²				

ARSA EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI	PAZARLIKLI FİYATI	BRÜT ALAN	BİRİM FİYAT
1	Advance Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan İmes OSB de yakın konumda yer alan, daha iyi konumlu, 22.000 m ² yüz ölçüme sahip, KAKS:1.00 yapılaşma haklarına sahip, sanayi imarlı arsa 390.000.000,-₺ bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	390.000.000 ₺	360.000.000 ₺	22.000,00 m ²	16.363,64 ₺/m ²
	0 (535) 312 69 73					
2	Remax Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Kobi OSB de yakın konumda yer alan, daha iyi konumlu, 14.851 m ² yüz ölçüme sahip, KAKS:1.00 yapılaşma haklarına sahip, sanayi imarlı arsa 340.000.000,-₺ bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	340.000.000 ₺	300.000.000 ₺	14.851,00 m ²	20.200,66 ₺/m ²
	0 (262) 332 22 33					
3	Mega Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Gebkim OSB de yakın konumda yer alan, daha iyi konumlu, 35.000 m ² yüz ölçüme sahip, KAKS:1.00 yapılaşma haklarına sahip, sanayi imarlı arsa 580.000.000,-₺ bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	650.000.000 ₺	580.000.000 ₺	35.000,00 m ²	16.571,43 ₺/m ²
	0 (532) 208 23 86					
4	Burada Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Gebkim OSB ye yakın konumda yer alan, daha iyi konumlu, 20.000 m ² yüz ölçüme sahip, KAKS:1.00 yapılaşma haklarına sahip, depolama imarlı arsa 350.000.000,-₺ bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	350.000.000 ₺	310.000.000 ₺	20.000,00 m ²	15.500,00 ₺/m ²
	0 (262) 728 13 41					
5	Newores Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Gebkim OSB ye yakın konumda yer alan, benzer konumlu 5.400 m ² yüz ölçüme sahip, KAKS:1.00 yapılaşma haklarına sahip, depolama imarlı arsa 90.000.000,-₺ bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	90.000.000 ₺	80.000.000 ₺	5.400,00 m ²	14.814,81 ₺/m ²
	0 (532) 520 49 41					
6	Coldwell Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Karma OSB de yer alan, daha iyi konumlu, 20.000 m ² yüz ölçüme sahip, KAKS:1.00 yapılaşma haklarına sahip, sanayi imarlı arsa 400.000.000,-₺ bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	400.000.000 ₺	360.000.000 ₺	20.000,00 m ²	18.000,00 ₺/m ²
	0 (216) 234 19 99					

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	Coldwell 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) 234 19 99
İMAR DURUMU	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ
SATIŞ FİYATI (₺)	390.000.000 ₺	340.000.000 ₺	650.000.000 ₺	350.000.000 ₺	90.000.000 ₺	400.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	7,69%	11,76%	10,77%	11,43%	11%	10%



PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	360.000.000 ₺	300.000.000 ₺	580.000.000 ₺	310.000.000 ₺	80.000.000 ₺	360.000.000 ₺
ARAZİ ALANI (m²)	22.000,00 m ²	14.851,00 m ²	35.000,00 m ²	20.000,00 m ²	5.400,00 m ²	20.000,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	16.363,64 ₺/m ²	20.200,66 ₺/m ²	16.571,43 ₺/m ²	15.500,00 ₺/m ²	14.814,81 ₺/m ²	18.000,00 ₺/m ²
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	-30%	-25%	-30%	-25%	0%	-15%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-60%	-50%	-40%	-45%	-50%	-45%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	6.545,45 ₺/m ²	10.100,33 ₺/m ²	9.942,86 ₺/m ²	8.525,00 ₺/m ²	7.407,41 ₺/m ²	9.900,00 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	8.736,84 ₺/m ²					

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 değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Taşınmazların değerlemesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekaresi birim fiyatları Raporun 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili inşaat halindedir. Ancak taşınmazların inşaat seviyesi ~%96 olduğundan tamamlanması durumunda oluşacak potansiyel kira verileri raporda belirtilmiştir.

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

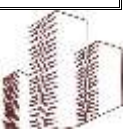
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazın halihazırdaki kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

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.



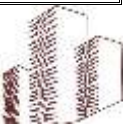
Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

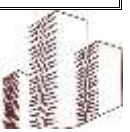
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

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.

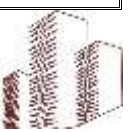


Bölüm 6

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.

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Bölgede yer alan satılık ticari nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı emsaller göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir. Taşınmazın yakın çevresinde yapılan piyasa araştırmaları sonucunda; konut nitelikli taşınmazlara ait kapitalizasyon oranlarının genellikle %3,50 - %4,50 aralığında gerçekleştiği tespit edilmiştir. Bölgenin ulaşım olanakları, altyapı durumu, sosyo-ekonomik yapısı, kiralama potansiyeli ve taşınmazın konumu dikkate alındığında; değerlendirme konusu konut için piyasa koşullarına uygun kapitalizasyon oranı %4,00 olarak kabul edilmiştir.

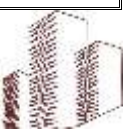
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
TAŞINMAZIN ALANI	180.088,25 m ²
TAŞINMAZIN KİRA BİRİM FİYATI	370,72 ₺/m ²
TAŞINMAZIN AYLIK KİRASI	66.762.800 ₺/Ay
TAŞINMAZIN YILLIK KİRASI	801.153.600 ₺/Ay
BÖLGE CAP-RATE	7,00%
GELİR YÖNTEMİNE ESAS TOPLAM DEĞERİ	11.445.051.429 ₺
TAKDİR EDİLMİŞ DEĞER	11.445.050.000 ₺

Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır.

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde birden fazla blok yer almakta olup, bu blokların inşaat alanları birbirinden farklıdır. Arsa paylarının dağıtımında, her bir bloğun toplam alanı dikkate alınarak ağırlıklı ortalama yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem, blok bazında farklı büyüklüklerin arsa payı dağılımı üzerindeki etkisini dengelemek ve adil bir paylaşım sağlamak amacıyla tercih edilmiştir.

Söz konusu hesaplama sürecinde, öncelikle her bloğa ait toplam inşaat alanı belirlenmiştir. Ardından, blokların toplam inşaat alanları üzerinden blok bazlı ağırlık katsayıları oluşturulmuş, bu katsayılar arsa payı dağıtımında çarpan olarak kullanılmıştır. Böylece, alanı büyük olan blokların arsa payı dağılımındaki etkisi orantısız olarak artırılmış, alanı küçük olan blokların etkisi ise aynı doğrultuda azaltılmıştır.



Arsa paylarının belirlenmesinde kullanılan ağırlıklı ortalama yöntemi, blokların farklı büyüklüklerinden kaynaklanabilecek adaletsizlikleri önlemekte ve projenin genel bütünlüğü içinde dengeli bir mülkiyet oranı dağılımı sağlamaktadır.

632/12 ARSA PAYI HESABI		
AÇIKLAMA	ALAN	BLOK ARSA PAYI
ARSA	32.498,18 m ²	-
H BLOK	14.632,82 m ²	10.996,39 m ²
I BLOK	28.612,29 m ²	21.501,79 m ²
TOPLAM		32.498 m²

632/12 ARSA PAYI HESABI		
AÇIKLAMA	ALAN	BLOK ARSA PAYI
ARSA	100.943,86 m ²	-
A BLOK	42.177,14 m ²	31.112,44 m ²
B BLOK	41.276,25 m ²	30.447,88 m ²
C BLOK	16.337,02 m ²	12.051,18 m ²
D BLOK	3.044,45 m ²	2.245,77 m ²
E BLOK	3.057,06 m ²	2.255,07 m ²
F BLOK	28.104,76 m ²	20.731,79 m ²
G BLOK	2.846,46 m ²	2.099,72 m ²
TOPLAM		100.943,86 m²

642/4 BLOK BAZINDA TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ MALİYET DEĞERİ HESABI								
AÇIKLAMA	ALAN	BLOK ARSA PAYI DEĞERİ	KAPALI ALAN MALİYET	KAPALI ALAN DEĞER	GİRİŞİMCİ KAR ORANI	ŞEREFİYE	FİNANSMAN ORANI	DEĞER
A BLOK	42.177,14 m ²	270.678.185,58 ₺	39.500,00 ₺/m ²	1.665.997.030,00 ₺	10,00%	15,00%	15,00%	2.711.345.301,81 ₺
B BLOK	41.276,25 m ²	264.896.587,52 ₺	39.500,00 ₺/m ²	1.630.411.875,00 ₺	10,00%	15,00%	15,00%	2.653.431.847,53 ₺
C BLOK	16.337,02 m ²	104.845.300,83 ₺	39.500,00 ₺/m ²	645.312.290,00 ₺	10,00%	15,00%	15,00%	1.050.220.627,16 ₺
D BLOK	3.044,45 m ²	19.538.219,09 ₺	39.500,00 ₺/m ²	120.255.775,00 ₺	10,00%	15,00%	15,00%	195.711.591,73 ₺
E BLOK	3.057,06 m ²	19.619.145,68 ₺	39.500,00 ₺/m ²	120.753.870,00 ₺	10,00%	15,00%	15,00%	196.522.221,95 ₺
F BLOK	28.104,76 m ²	180.366.555,03 ₺	39.500,00 ₺/m ²	1.110.138.020,00 ₺	10,00%	15,00%	15,00%	1.806.706.405,04 ₺
G BLOK	2.846,46 m ²	18.267.588,27 ₺	39.500,00 ₺/m ²	112.435.170,00 ₺	10,00%	15,00%	15,00%	182.983.861,58 ₺
KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER							8.796.921.857 ₺	

632/12 BLOK BAZINDA TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ MALİYET DEĞERİ HESABI								
AÇIKLAMA	ALAN	BLOK ARSA PAYI DEĞERİ	KAPALI ALAN MALİYET	KAPALI ALAN DEĞER	GİRİŞİMCİ KAR ORANI	ŞEREFİYE	FİNANSMAN ORANI	DEĞER
H BLOK	14.632,82 m ²	97.318.035,77 ₺	39.500,00 ₺/m ²	577.996.390,00 ₺	10,00%	15,00%	15,00%	945.440.196,07 ₺
I BLOK	28.612,29 m ²	190.290.857,23 ₺	39.500,00 ₺/m ²	1.130.185.455,00 ₺	10,00%	15,00%	15,00%	1.848.666.837,13 ₺
KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER							2.794.107.033 ₺	

KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER	11.591.028.890 ₺
KDV DAHİL TOPLAM DEĞER	13.909.234.668 ₺



632/12 BLOK BAZINDA NATAMAM MALİYET DEĞERİ HESABI								
AÇIKLAMA	ALAN	BLOK ARSA PAYI DEĞERİ	KAPALI ALAN MALİYET	KAPALI ALAN DEĞER	GİRİŞİMCİ KAR ORANI	ŞEREFİYE	FINANSMAN ORANI	DEĞER
H BLOK	14.632,82 m ²	97.318.035,77 ₺	37.920,00 ₺/m ²	554.876.534,40 ₺	10,00%	15,00%	15,00%	913.072.398,23 ₺
I BLOK	28.612,29 m ²	190.290.857,23 ₺	37.920,00 ₺/m ²	1.084.978.036,80 ₺	10,00%	15,00%	15,00%	1.785.376.451,65 ₺
KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER							2.698.448.850 ₺	

642/4 BLOK BAZINDA NATAMAM MALİYET DEĞERİ HESABI								
AÇIKLAMA	ALAN	BLOK ARSA PAYI DEĞERİ	KAPALI ALAN MALİYET	KAPALI ALAN DEĞER	GİRİŞİMCİ KAR ORANI	ŞEREFİYE	FINANSMAN ORANI	DEĞER
A BLOK	42.177,14 m ²	270.678.185,58 ₺	37.920,00 ₺/m ²	1.599.357.148,80 ₺	10,00%	15,00%	15,00%	2.618.049.468,13 ₺
B BLOK	41.276,25 m ²	264.896.587,52 ₺	37.920,00 ₺/m ²	1.565.195.400,00 ₺	10,00%	15,00%	15,00%	2.562.128.782,53 ₺
C BLOK	16.337,02 m ²	104.845.300,83 ₺	37.920,00 ₺/m ²	619.499.798,40 ₺	10,00%	15,00%	15,00%	1.014.083.138,92 ₺
D BLOK	3.044,45 m ²	19.538.219,09 ₺	37.920,00 ₺/m ²	115.445.544,00 ₺	10,00%	15,00%	15,00%	188.977.268,33 ₺
E BLOK	3.057,06 m ²	19.619.145,68 ₺	37.920,00 ₺/m ²	115.923.715,20 ₺	10,00%	15,00%	15,00%	189.760.005,23 ₺
F BLOK	28.104,76 m ²	180.366.555,03 ₺	37.920,00 ₺/m ²	1.065.732.499,20 ₺	10,00%	15,00%	15,00%	1.744.538.675,92 ₺
G BLOK	2.846,46 m ²	18.267.588,27 ₺	37.920,00 ₺/m ²	107.937.763,20 ₺	10,00%	15,00%	15,00%	176.687.492,06 ₺
KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER							8.494.224.831 ₺	

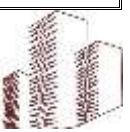
KDV HARİÇ NATAMAM TOPLAM DEĞER	11.192.673.681 ₺
KDV DAHİL NATAMAM TOPLAM DEĞER	13.431.208.417 ₺

KAT İRTİFAKI KURULMASINDAKİ BLOK BAZINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ			
AÇIKLAMA	ALAN	İNŞAAT SEVİYESİ	DEĞER
A BLOK	34.875,88 m ²	100,00%	1.992.337.000,00 ₺
B BLOK	43.771,37 m ²	100,00%	3.290.795.000,00 ₺
C BLOK	16.275,63 m ²	100,00%	1.440.439.000,00 ₺
D BLOK	2.601,45 m ²	100,00%	358.507.000,00 ₺
E BLOK	3.165,42 m ²	100,00%	241.933.000,00 ₺
F BLOK	27.114,12 m ²	100,00%	1.631.759.000,00 ₺
G BLOK	1.721,27 m ²	100,00%	235.132.000,00 ₺
H BLOK	13.053,63 m ²	100,00%	828.353.000,00 ₺
I BLOK	26.461,10 m ²	100,00%	1.680.620.000,00 ₺
KİOSK	127,00 m ²	100,00%	29.335.000,00 ₺
KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER			11.729.210.000 ₺

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 ₺	77.990.704,48 \$	67.106.167,63 €
Taşınmazların Natamam KDV Hariç Durum Değeri	11.192.673.681,00 ₺	275.808.766,32 \$	237.316.349,83 €
Taşınmazların Natamam KDV Dahil Durum Değeri	13.431.208.417,20 ₺	330.970.519,59 \$	284.779.619,80 €
Taşınmazların Tamamlanması Halinde KDV Hariç Durum Değeri	11.591.028.890,00 ₺	279.096.788,62 \$	240.145.489,24 €
Taşınmazların Tamamlanması Halinde KDV Dahil Durum Değeri	13.909.234.668,00 ₺	334.916.146,35 \$	288.174.587,09 €
Taşınmazların Kat İrtifakı Kurulması Durumunda Natamam KDV Hariç Değeri	11.729.210.000,00 ₺	279.096.788,62 \$	240.145.489,24 €
Taşınmazların Kat İrtifakı Kurulması ve Tamamlanması Halinde KDV Dahil Değeri	14.075.052.000,00 ₺	334.916.146,35 \$	288.174.587,09 €
Merkez bankasının 20.10.2025 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki efektif satış verileri esas alınmıştır.		42,0256 ₺	48,8421 ₺



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 22.10.2025 tarihinde 140 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)
--	---	--

