



# **TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU**

## **HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME A.Ş**

**KOCAELİ İLİ,  
DİLOVASI İLÇESİ  
ÇERKEŞLİ MAHALLESİ  
632 ADA 12 PARSEL VE 642 ADA 4  
PARSELLERDE KONUMLU 353  
ADET TAŞINMAZIN  
"DEĞERLEME RAPORU"  
30.06.2026**

## UYGUNLUK BEYANIMIZ

### Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ .....	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER .....	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	6
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER .....	29
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU, .....	29
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....	29
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	29
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ .....	30
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ.....	30
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	31
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI .....	31
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR .....	37
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ .....	37
5.3.2.1.	İMAR DURUMU .....	37
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	37
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	39
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	39
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	39
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .....	39
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	40
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER .....	40
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	42
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	42
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	43
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .....	43
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ .....	44
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	21
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	21
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	21
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	21
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	21
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	21
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	21
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	21
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	21
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	21
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	21
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	21
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	22
8.	SONUÇ.....	22
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	22
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	22

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	: KOCAELİ İli, DİLOVASI İlçesi, ÇERKEŞLİ Mahallesi, 632 Ada, 12 Parsel numaralı ve 642 Ada 4 Parsel numaralı ARSA nitelikli taşınmazların güncel satış değerinin tespiti.
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI</b>	: Değerlemeye konu parseller KOCAELİ İli, DİLOVASI İlçesi, ÇERKEŞLİ Mahallesi, <b>632 Ada, 12 Parsel</b> ; 32.498,18 m <sup>2</sup> parsel alanına ve 642 Ada 4 Parsel; 100.943,86 m <sup>2</sup> parsel alanına sahiptir.
<b>TAŞINMAZIN İMAR DURUMU</b>	: 5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	: Emsal Karşılaştırma Yöntemi
<b>SÖZLEŞME TARİHİ/NUMARASI</b>	: 26.01.2026
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	: <b>KDV HARIÇ: 12.026.435.000-TL Yasal Durum Değeri</b> <b>KDV HARIÇ: 12.026.435.000-TL Mevcut Durum Değeri</b> <b>KDV DAHİL: 14.431.722.000-TL Yasal Durum Değeri</b> <b>KDV DAHİL: 14.431.722.000-TL Mevcut Durum Değeri</b>
<b>TESPİT EDİLEN KİRA DEĞERİ</b>	: <b>69.010.900.-TL</b>

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 30.06.2026
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	: 2026_ÖZL_60
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 24.06.2026
<b>RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ</b>	: Rapor Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemler için hazırlanmış olup değerlendirme konusu taşınmazların güncel piyasa şartlarında değerlerini tespit için hazırlanmıştır.
<b>DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI</b>	: İş bu değerlendirme raporu; KOCAELİ İli, DİLOVASI İlçesi, ÇERKEŞLİ Mahallesi, 632 ada 12 parselde konumlu 70 adet taşınmaz ve 642 ada 4 parselde konumlu 283 adet taşınmazın değer takdiridir.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	: <b>HÜSEYİN ELGÜN (SPK Lisans No: 405913)</b> Değerleme Uzmanı
<b>DEĞERLEME UZMANI / DENETMEN</b>	: <b>MELİH ŞENTÜRK (SPK Lisans No: 405654)</b> Değerleme Uzmanı / Denetmen
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	: <b>MAHMUT EVREN BARIŞ İPEK (SPK Lisans No: 403778)</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı

### 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: A.R.E.A. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Hilal Mahallesi, Sukarno Caddesi, No: 9/6 Çankaya/ANKARA
<b>MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	: Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, İstanbul Finans Merkezi Halk Ofis Kuleleri, B Blok, No:28/51 Ümraniye / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME A. Ş. için hazırlanmıştır.
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: İş bu değerlendirme raporu; Raporla detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

#### 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

##### 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

###### KOCAELİ İLİ



Kocaeli, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık onuncu şehridir. Şehir, ülkenin en önemli sanayi ve ticaret kentlerinden biridir. Kocaeli; SEGE-2017 sıralamasına göre İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra en gelişmiş şehirdir. 2024 sonu itibarıyla 2.130.006 kişilik nüfusa sahiptir. Nüfus bakımından İstanbul ve Bursa'dan sonra Marmara Bölgesi'nin üçüncü büyük ilidir. Adımı 1320 yılında İzmit yöresini fetheden Akça Koca'dan almaktadır. İstanbul, Bursa, Sakarya, Yalova illeriyle komşudur.

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 km<sup>2</sup>'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. İstanbul'un ekonomik yapısı, Türkiye'nin önde gelen ekonomik merkezlerinden birini oluşturarak, çeşitli sektörlerdeki yoğun faaliyetleri ve dinamizmi yansıtmaktadır. Finans, ticaret, turizm, inşaat ve sanayi alanlarında gerçekleşen gelişmeler, İstanbul'u bir ekonomik güç merkezi haline getirmiştir. Finans sektörü, Levent ve Maslak gibi finansal merkezlerde yükselen

gökdelenleri ve uluslararası bankaları içermektedir. Bu bölgeler, Türkiye'nin ve bölgenin finansal karar alma merkezleri olarak önemli bir rol oynamaktadır.

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 km<sup>2</sup>'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.

Kocaeli ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından ₺150,1 milyar ile ülkenin dördüncü büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirden ise ₺79.254 ile ilk sırada yer almaktadır. Kocaeli'nin GSYİH'a yaptığı katkının yüzde 69,9'u sanayi sektöründedir. İlde Kocaeli Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık 1300 sanayi kuruluşu vardır ve bu sanayi kuruluşları genelde Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli markaların fabrikaları il sınırları içinde bulunmaktadır. İldeki sanayi faaliyetleri arasında kimya sanayi yüzde 28 ile birinci sıradadır. Türkiye'de tüketilen toplam elektriğin yüzde 10'u Kocaeli 'de üretilmektedir. Kocaeli 'de 100 aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu vardır. Bu kuruluşlar ülkeye göre sıralandığında Almanya birinci sırada yer almaktadır. İlde 7'si faal olmak üzere 12 organize sanayi bölgesi vardır.

## DİLOVASI İLÇESİ



Kocaeli'nin bir ilçesi. 2008 yılında çıkan kararla Gebze'den ayrılarak ilçe olmuştur. Kocaeli Yarımadası'nın güney kıyı şeridinde yaklaşık 2000 hektarlık bir alan üzerinde kurulmuştur. İlçe olması ile beraber kaymakamlık belediye binası bünyesinde kurulmuş ve Dilovası'nın ilk kaymakamı Hasan Göç olmuştur. 2009 yerel seçimleri sonucunda Dilovası Belediye başkanı Cemil Yaman olmuştur.

Dilovası, adını Diliskelesi sahilinde, Dilderesi'nin biriktirmesi ile oluşan, karanın denize doğru yaptığı dil şeklindeki çıkıntıdan almaktadır. Diliskelesi'nin en önemli özelliği İzmit Körfezi'nin karşı kıyıya en yakın yerinin burada olmasıdır. Hersek burnu ile Diliskelesi arasındaki deniz mesafesi çok kısa olduğu için Roma, Bizans ve Osmanlı imparatorlukları zamanında önemli yerleşim yeri olan Bursa ve İzmit'e en kısa ve hızlı yoldan ulaşım bu noktadan sağlanmıştır. Dilovası-Hersek Burnu arasında trafiği rahatlatmak için Osman Gazi Köprüsü yapılmıştır. Dilovası'nda yaşayan imparatorlukların bıraktıkları eserler Liyssa Kalesi, Liyssa İskeleyi (Diliskelesi) ve Kanuni Sultan Süleyman döneminde Mimar Sinan'ın yaptığı Mimar Sinan Köprüsü'dür.

1955 yılında yapılan E-5 karayolunun bu bölgeden geçmesiyle bölge değer kazandı.

1960 yıllarında Dilovası'nda sanayileşme başlamış olup 1980'li yıllarda nüfus hızla artarak gecekondulaşmayla birlikte kentleşme başlamıştır.

Dünya ve Türkiye ölçeğinde önemli bazı sanayi tesisi Dilovası'nda faaliyet göstermektedir.

31 Aralık 1986 tarihinde belde olan Dilovası, TBMM nin 22 Mart 2008 tarihinde çıkardığı 5747 sayılı kanunla ilçe hüviyetine kavuştu. Dilovası ilçesinin ekonomisi sanayiye dayalıdır. İlçe sınırlarında 5 adet OSB ve 1 adet sanayi sitesi mevcuttur. 5 OSB'nin 4 tanesinde altyapı çalışmaları sonuçlanma aşamasına gelmiştir. Dilovası OSB faal durumdadır. Dilovası'nda faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarından bazıları Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşları sıralamasında ilk sıralarda yer almaktadır. Uluslararası birçok markanın da üretim yeri Dilovası'dır. Dilovası ilçesinde kurulan Organize Sanayi Bölgeleri yaklaşık 2200 hektarlık sanayi alanını kapsamaktadır. Dilovası OSB'de 193 sanayi kuruluşu ve 20.000 çalışan bulunmaktadır.

Dilovası OSB: 822 hektar.

IV Makina OSB: 300 hektar.

V GEBKİM (Kimyacılar) OSB: 243 hektar.

VI İMES OSB (Makina İhtisas): 300 hektar.

Kömürcüler OSB: 78 hektar.

Mermerciler Sanayi Sitesi: 270 hektar.

İlçe, E-5 karayolu, TEM karayolu ve Demiryolu taşımacılığına uygun bağlantılarıyla, özellikle bölge sınırlarında bulunan 9 adet kuru ve sıvı yük tahmil ve tahliyesine uygun yüksek liman kapasitesiyle yatırımcılar için cazip bir OSB olmuştur.

Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı'nın 2012 yılında yaptığı denetimlerde, 157 işyerinden sadece 2'sinin iş sağlığı ve güvenliği yönünden gerekli önlemler aldığı belirlendi.

#### 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

##### ➤ Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Eylül 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2023, 2024 ve 2025 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2023	3,3	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	3,2	0,9	2,6	2,1	3,2	7,0	5,0	0,7
	2025	3,3	1,5	1,9	2,4	1,5	6,5	4,5	1,0
OECD	2023	3,1	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,7	2,6	2,9	3,7	6,7	4,9	-0,1
	2025	3,2	1,3	1,6	2,6	1,1	6,8	4,5	1,4
Dünya Bankası	2023	2,6	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	2,6	0,7	2,5	2,0	2,9	6,6	4,8	0,7
	2025	2,7	1,4	1,8	2,2	1,4	6,7	4,1	1,0

Kaynak: IMF 2024 Temmuz ayı Görünüm Raporu, OECD 2024 Eylül ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2024 Haziran ayı Görünüm Raporu

2023, 2024 ve 2025 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler				
DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)				
Bölgeler	2023	2024	2025	
Dünya Mal Ticaret Hacmi	-1,1	2,7	3,0	
İhracat Artışı				
Kuzey Amerika	3,7	2,1	2,9	
Güney Amerika	2,3	4,6	-0,1	
Avrupa	-2,6	-1,4	1,8	
Asya	0,3	7,4	4,7	
İthalat Artışı				
Kuzey Amerika	-2,0	3,3	2,0	
Güney Amerika	-4,5	5,6	1,7	
Avrupa	-5,0	-2,3	2,2	
Asya	-0,7	4,3	5,1	

IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)				
Reel Değişim (%)	2023	2024	2025	
Küresel Ticaret Hacmi	0,8	3,1	3,4	
Gelişmiş Ülkeler	0,1	2,5	2,8	
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	2,0	4,2	4,5	

Kaynak: DTÖ (Ekim 2024) Kaynak: IMF (Temmuz 2024)

## ➤ Ulusal Ekonomik Görünüm

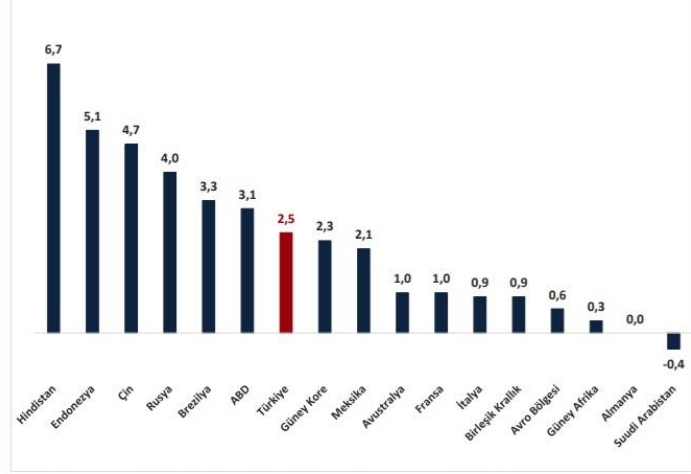
T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Eylül 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde %2,5 oranında büyüme sergilemiştir.

## MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

### G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri

- Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde %2,5 oranında büyümüştür.

Verisi Açıklanan G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri (%) (2024 Ç2)



Kaynak: S&P Global, EIU, Eurostat, US BEA, Australian Bureau of Statistics

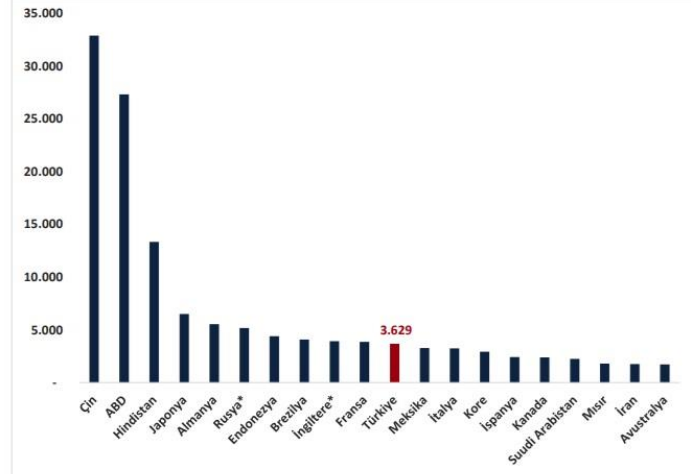
2023 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.

## MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

### Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi

- 2023 yılı itibarıyla Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11'inci, Avrupa'nın 4'üncü büyük ekonomisidir.

Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi (Satın Alma Gücü Paritesi, GSYH)



Kaynak: IMF

\*İlali ülke verileri 2022 yılına aittir.

Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür.

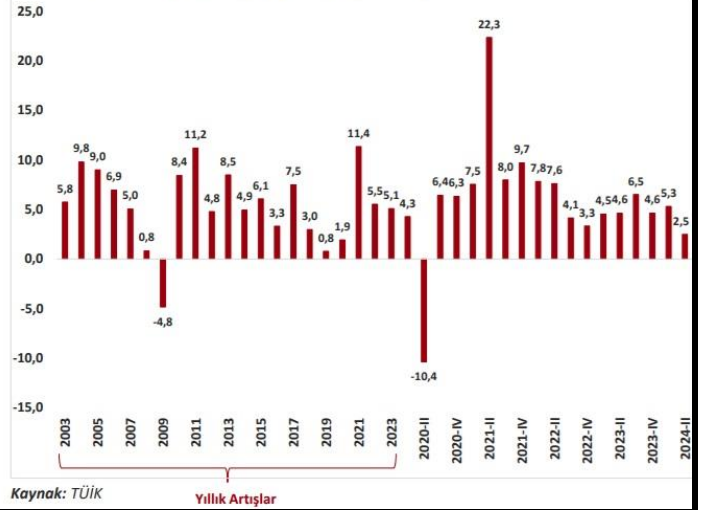
2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

## MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

### Dönemler İtibarıyla GSYH Büyümesi

- Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür.
- 2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.

### Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3,6 katına çıkarak 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.

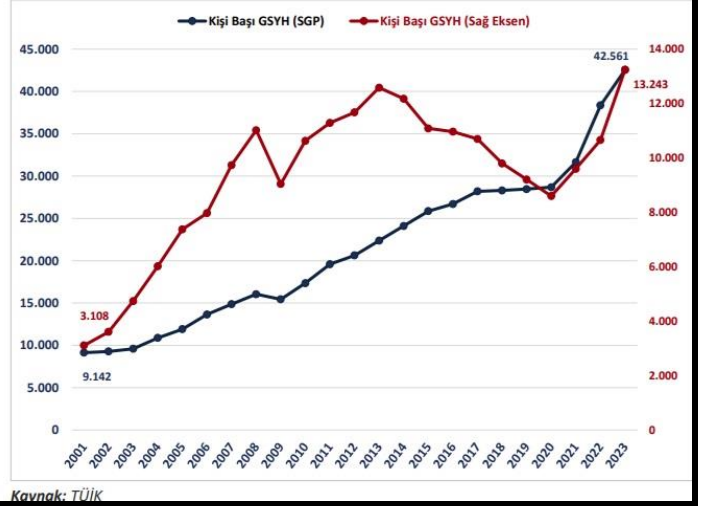
Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.

## MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

### Kişi Başına Düşen GSYH

- Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre 3,7 kat artışla 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.
- Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH 42.561 dolar olmuştur.

### Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Ağustos ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2024 Ağustos ayında, mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,2, Avro Bölgesi'nde %6,4, Almanya'da %3,5, Fransa'da %7,5 ve İtalya'da %6,2 düzeyinde bulunmaktadır.

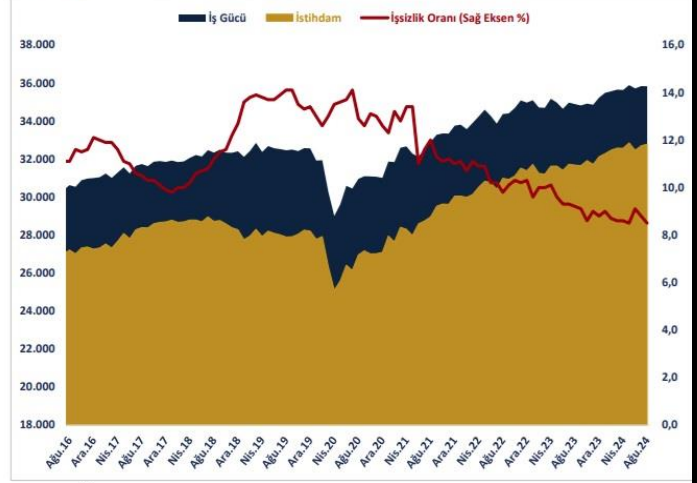
İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı ağustos ayında 78 bin kişi artarak 32 milyon 776 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

## MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

### İşgücü Piyasası

- Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Ağustos ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2024 Ağustos ayında, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,2, Avro Bölgesi'nde %6,4, Almanya'da %3,5, Fransa'da %7,5 ve İtalya'da %6,2 düzeyinde bulunmaktadır.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Ağustos ayında 78 bin kişi artarak 32 milyon 776 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

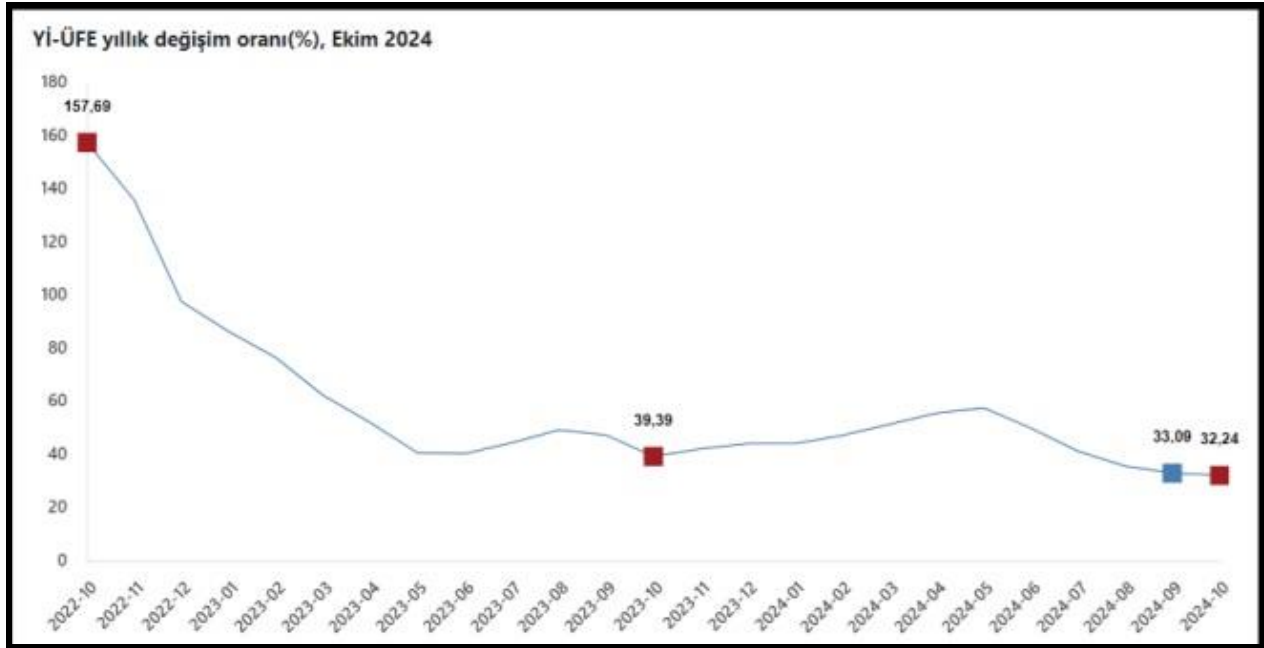
### İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



Kaynak: TÜİK

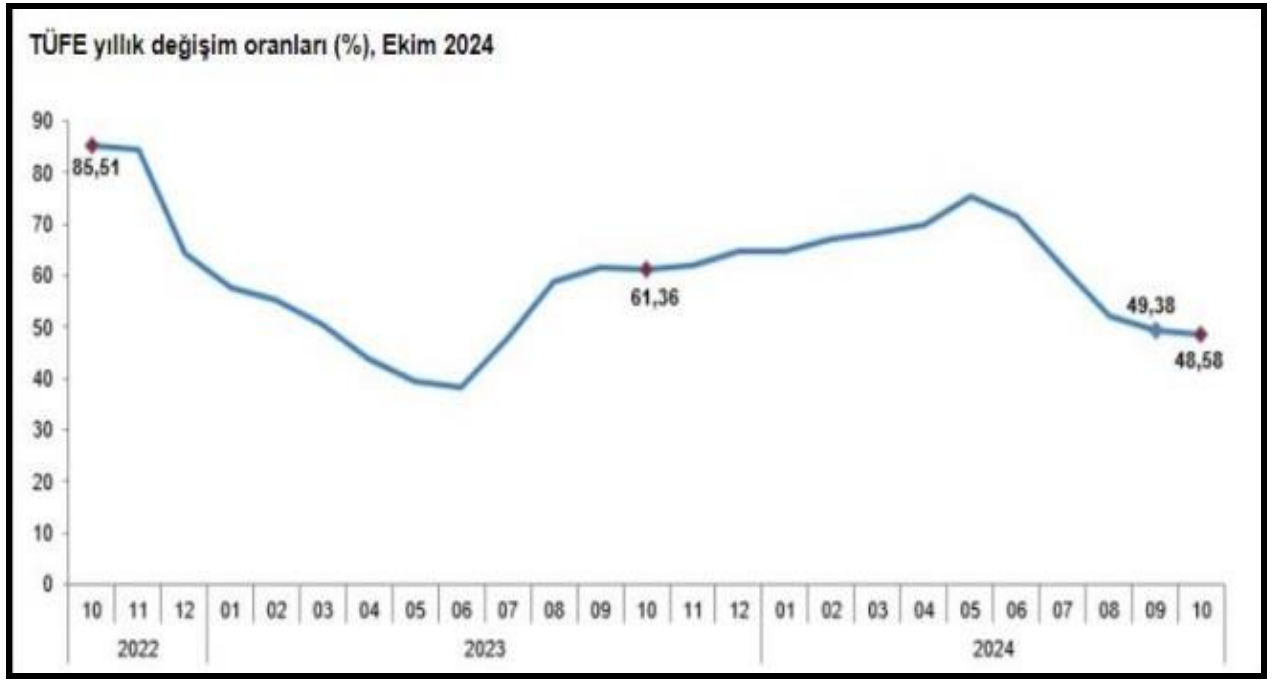
Not: Mevsimsel Düzeltilmiş Veriler

Yİ-ÜFE (2003=100) 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,29 artış, bir önceki yılın aralık ayına göre %27,17 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %32,24 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %43,93 artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

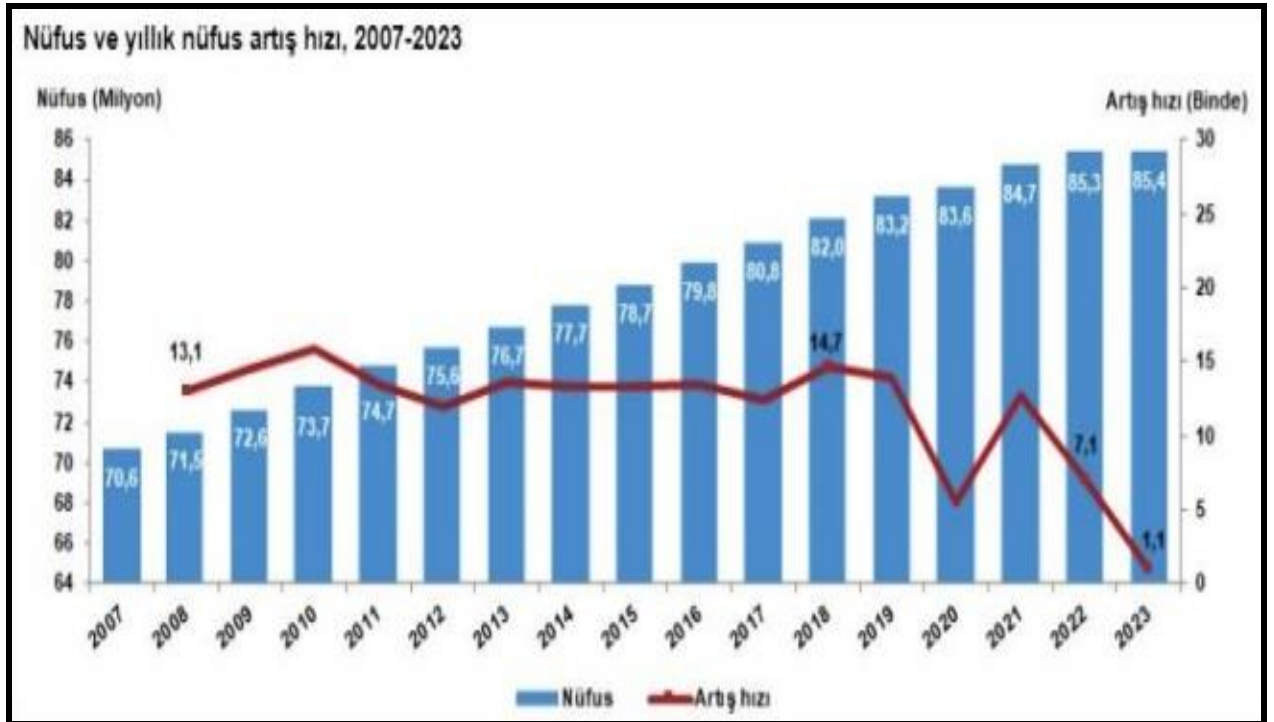
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ekim bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın aralık ayına göre %39,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,02 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

### ➤ Demografik Veriler

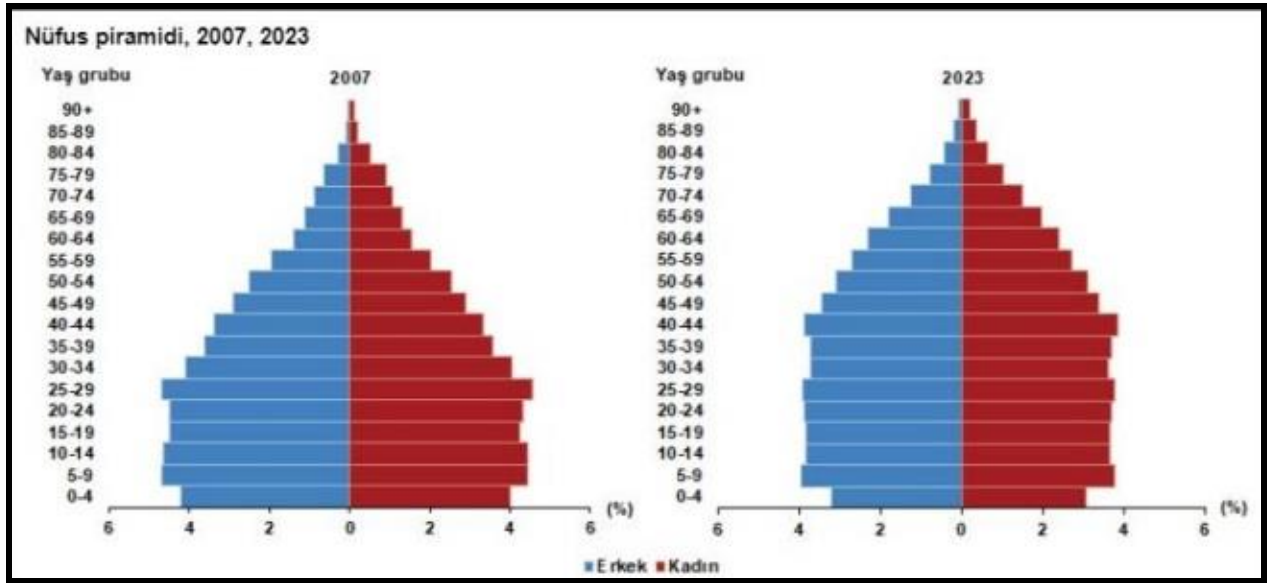
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.372.377 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.734.071), %49,9'unu ise kadınlar (42.638.306) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 olarak açıklanmıştır.



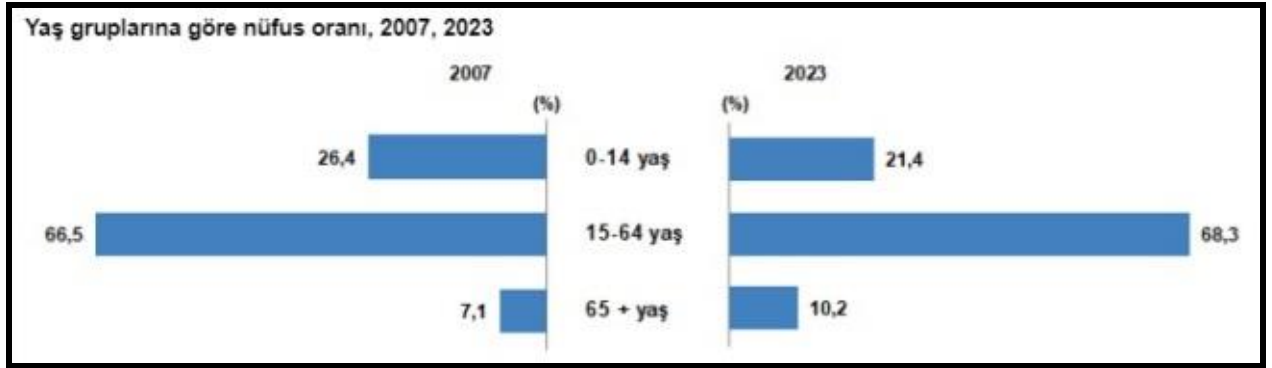
Kaynak: TÜİK

Türkiye’de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6’dan %7’ye yükselmiştir. Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır.

Türkiye’nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükselmiştir.



İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi olmuştur. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izlemektedir.

**En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023**

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 655 924	7 806 787	7 849 137	18,34	18,27	18,41
Ankara	5 803 482	2 860 361	2 943 121	6,80	6,69	6,90
İzmir	4 479 525	2 221 180	2 258 345	5,25	5,20	5,30
Bursa	3 214 571	1 605 941	1 608 630	3,77	3,76	3,77
Antalya	2 696 249	1 357 198	1 339 051	3,16	3,18	3,14

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

**En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023**

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	86 047	43 603	42 444	0,10	0,10	0,10
Tunceli	89 317	47 110	42 207	0,10	0,11	0,10
Ardahan	92 819	48 239	44 580	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	148 539	74 581	73 958	0,17	0,17	0,17
Kilis	155 179	78 198	76 981	0,18	0,18	0,18

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz olmuştur. İstanbul’dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller olmuştur.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli’yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izlemiştir.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşmiştir.

➤ **Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış**

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Fed aldığı önlemler ile ABD’de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle ‘para politikasında gevşeme’ beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD’den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

Uzakdoğu’da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışlagelmişin altında olan büyüme rakamlarını desteklemeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 24-155 27 ancak gelişmekte olan ülkelere büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da artığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. 2023 yılı GSYH artış oranı yüzde 4,5 olarak beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. Büyüme rakamlarının yüksek olmasına karşın fiyatlar genel seviyesindeki dengesizlik ve buna bağlı gelir dağılımı sorunu devam etmektedir. Bir önceki yıl para ve maliye politikasında yapılan değişiklikler ile

'enflasyonu' önleme çalışmalarına paralel iç talepte göreceli bir yavaşlamayla büyüme oranlarında mutedil bir azalış görülebilir.

Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılına ışık tutabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık' adlı)1 raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir.

Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaştırmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024'ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür.

Uluslararası Para Fonu, dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,2 büyüdüğü, büyümenin 2024 ve 2025 yıllarında da aynı hızla devam etmesinin öngörüldüğü ifade etmiştir. 2024 yılına ilişkin büyüme tahmininin ocak ayında yayımlanan tahmine kıyasla 0,1 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,1'den yüzde 3,2'ye çıkarıldığı, gelecek yıla ait tahminin de yüzde 3,2 olarak sabit tutulduğu görülmüştür.

Büyüme hızının tarihsel standartlara göre düşük olduğuna dikkat çekilen raporda, bunun hem borçlanma maliyetlerinin hala yüksek olması ve mali desteğin geri çekilmesi gibi kısa vadeli faktörlerden hem de Kovid-19 salgını ile Rusya'nın Ukrayna'daki savaşının etkileri, verimlilikteki zayıf artış ve artan jeoekonomik ayrışma gibi uzun vadeli faktörlerden kaynaklandığı ifade edilmiştir.

Söz konusu raporda, küresel manşet enflasyonun 2023'teki yıllık ortalama yüzde 6,8'den seviyesinden 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e düşmesinin beklendiği dile getirilerek, 24-155 28 gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerden daha erken ulaşacağına öngörüldüğü bildirilmiştir.

Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırılımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Mart 2024 enflasyonu geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 68,5 aylık olarak ise yüzde 3,1 düzeyinde artış kaydetmiştir. Gerek yapılan analizler gerekse TCMB tahminlerine göre Mayıs 2024 ayına kadar yıllık enflasyonda artış trendi devam edecek gibi görünmektedir. Yaz aylarında ise 2023 yılına ait yüksek enflasyon rakamlarının altında gerçekleşmesi beklenen fiyat artışlarının(baz) etkisiyle fiyatlar genel seviyesinde anlamlı bir geri çekilme görülecektir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

TCMB Mart 2024 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 50 oranına yükseltmiş, yaptığı açıklamada bant uygulamasının da başlatıldığı vurgulanmıştır. Söz konusu uygulamayla politika faizinin 300 baz puan altı veya üstünden Merkez Bankası finansal sistemi fonlayabilecektir. Son zamanlarda biraz daha sıkı para politikası uygulama eğiliminde olan TCMB genellikle üst bant oranı ile bankacılık sistemini fonlamaya başlamıştır. Para Kurulu açıklamalarında da güçlü bir şekilde enflasyon ile mücadele edileceği vurgusu yapılmaktadır.

Para politikasının yanında maliye politikalarının da enflasyon ile mücadele için kullanılacağı sıklıkla dile getirilmeye başlanmıştır.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine 24-155 29 göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü

işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 652 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 618 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur.

TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda 'köpüklerin' sönmelerine neden olmaya başlamış reel olarak konut fiyatları gerilemiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle birkaç çeyrek sürmesi beklenebilir.
- İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.
- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

#### ➤ **2024 Yılı İlk Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler**

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrılmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed

yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 24-155 31 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

#### ➤ **Konut Gayrimenkul Sektör Analizi**

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

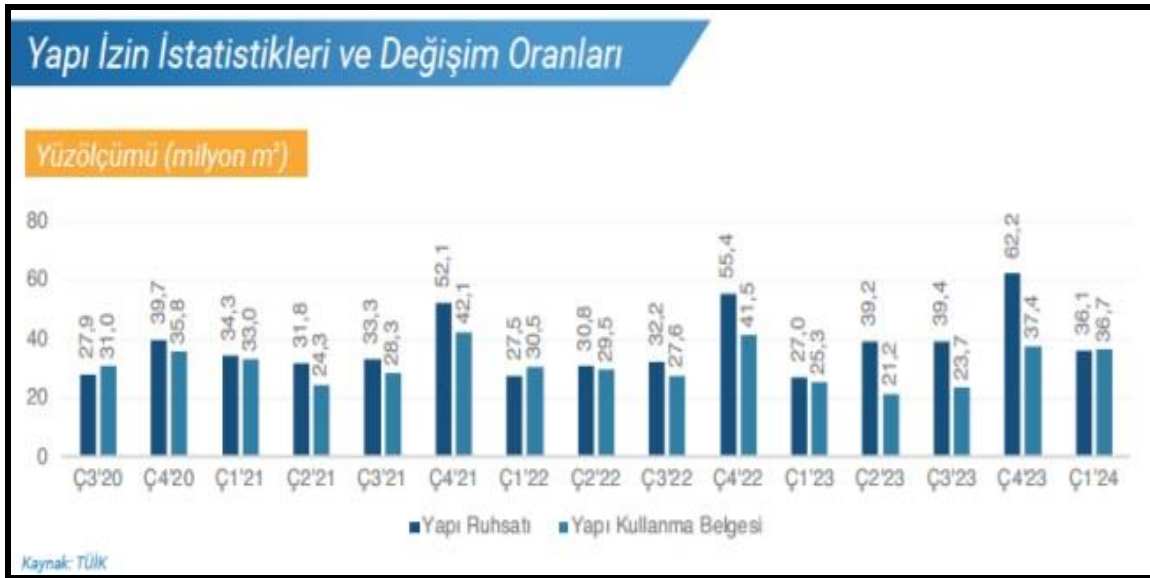
Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında

gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur.

Yabancılara yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda-%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. 24-155 33 Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 36.065 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 24.919 TL/m<sup>2</sup> olmuştur.



## Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
<b>2020 Toplam</b>	<b>469.740</b>	<b>1.029.576</b>	<b>1.499.316</b>	<b>573.337</b>	<b>38,2</b>
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
<b>2021 Toplam</b>	<b>461.523</b>	<b>1.030.333</b>	<b>1.491.856</b>	<b>294.530</b>	<b>19,7</b>
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
<b>2022 Toplam</b>	<b>460.079</b>	<b>1.025.543</b>	<b>1.485.622</b>	<b>280.320</b>	<b>18,9</b>
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8
Ç4'23	110.945	214.907	325.852	16.864	5,2
<b>2023 Toplam</b>	<b>379.542</b>	<b>846.384</b>	<b>1.225.926</b>	<b>177.748</b>	<b>14,5</b>
Ç1'24	88.256	191.348	279.604	27.622	9,9

2024 yılı 1.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %5,18 artarak 88 bin 256 adet oldu. İkinci el konut satışları da %3,99 azalarak 191 bin 348 adet olarak gerçekleşti.

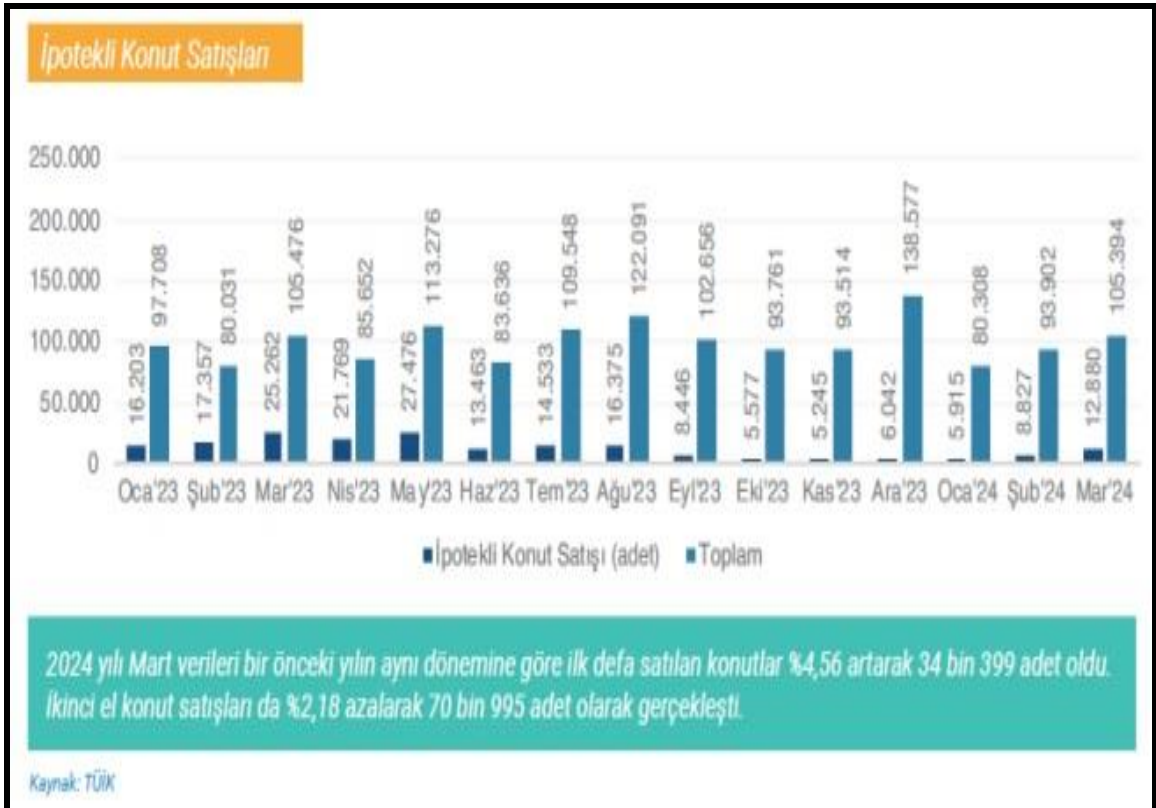
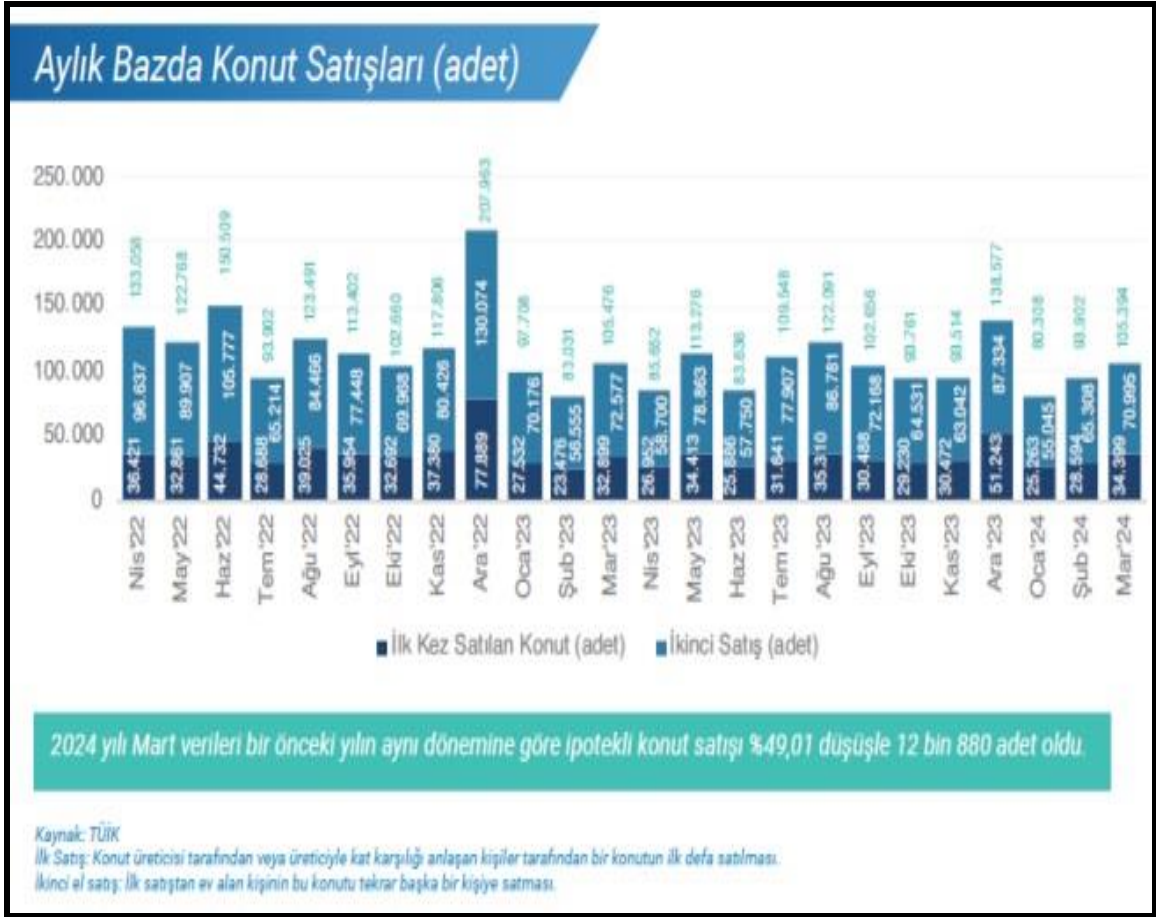
2024 yılı 1.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,9 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti.

2024 1. çeyreğinde toplam 279 bin 604 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,28 oranında azalış olmuştur.

İpotekli satışlarda ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %45,65 düşüş yaşanmıştır.

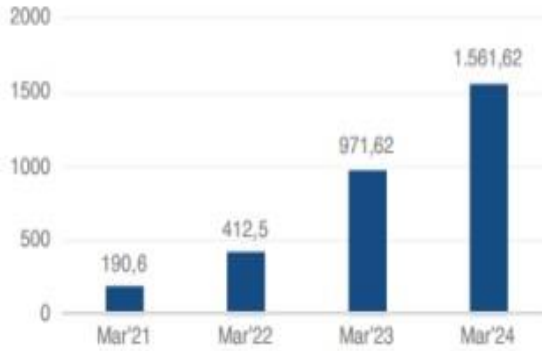
Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satıstan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.



## Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

### Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:  
2024 Mart

1.561,62

Aylık Nominal  
Değişim (%)

2,16%

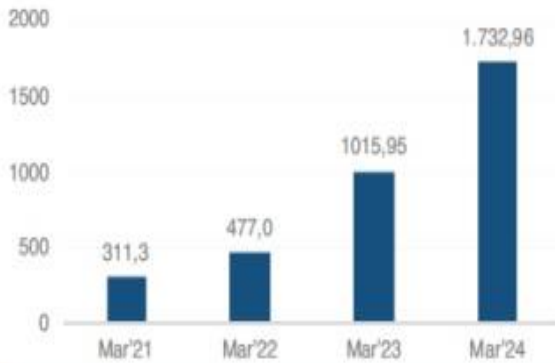
Yıllık Nominal  
Değişim (%)

60,72%

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

1461,62%

### Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:  
2024 Mart

1.732,96

Aylık Nominal  
Değişim (%)

4,00%

Yıllık Nominal  
Değişim (%)

70,58%

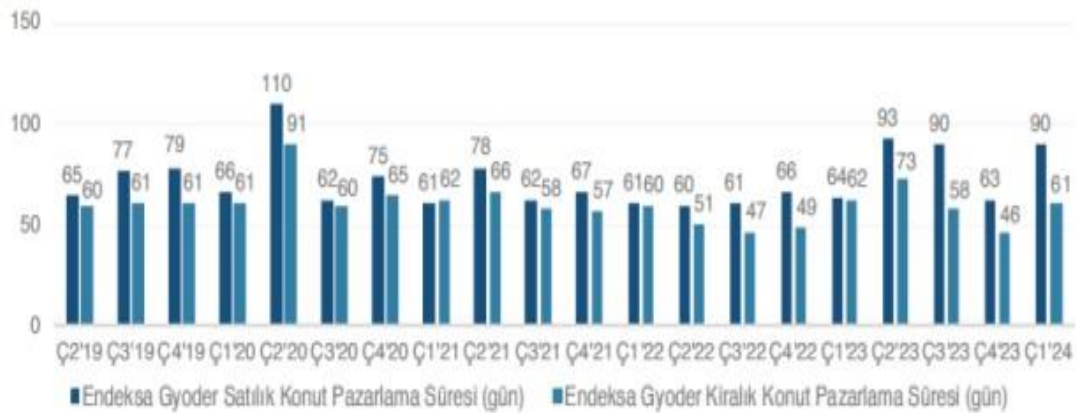
Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

1632,96%

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2024 Mart ayında bir önceki aya göre 2,16%, geçen yılın aynı dönemine göre 60,72% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1461,62% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

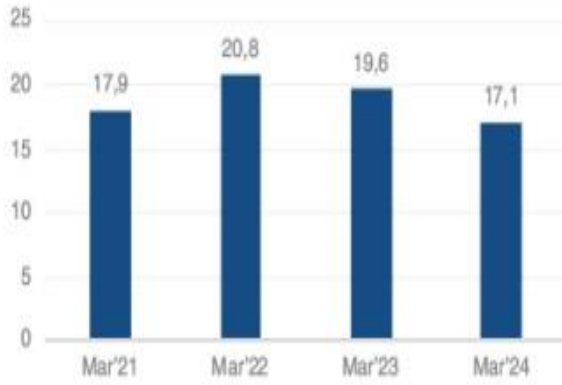
Kaynak: Endeksa

"Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır. Geri dönüş süreleri il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplamaya katılmıştır."



Kaynak: Endeksa

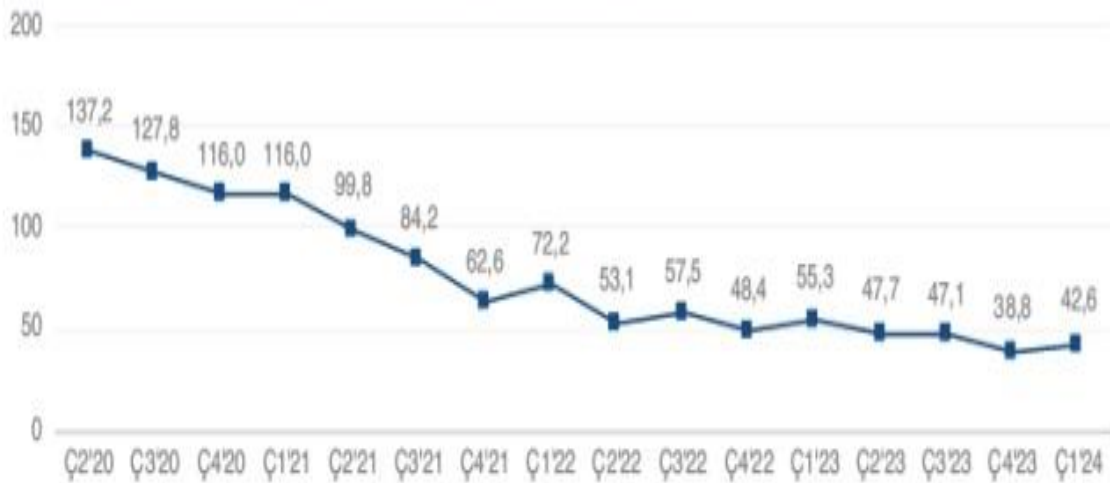
### Endeksa Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi



■ Endeksa Gyoder Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)

Kaynak: Endeksa

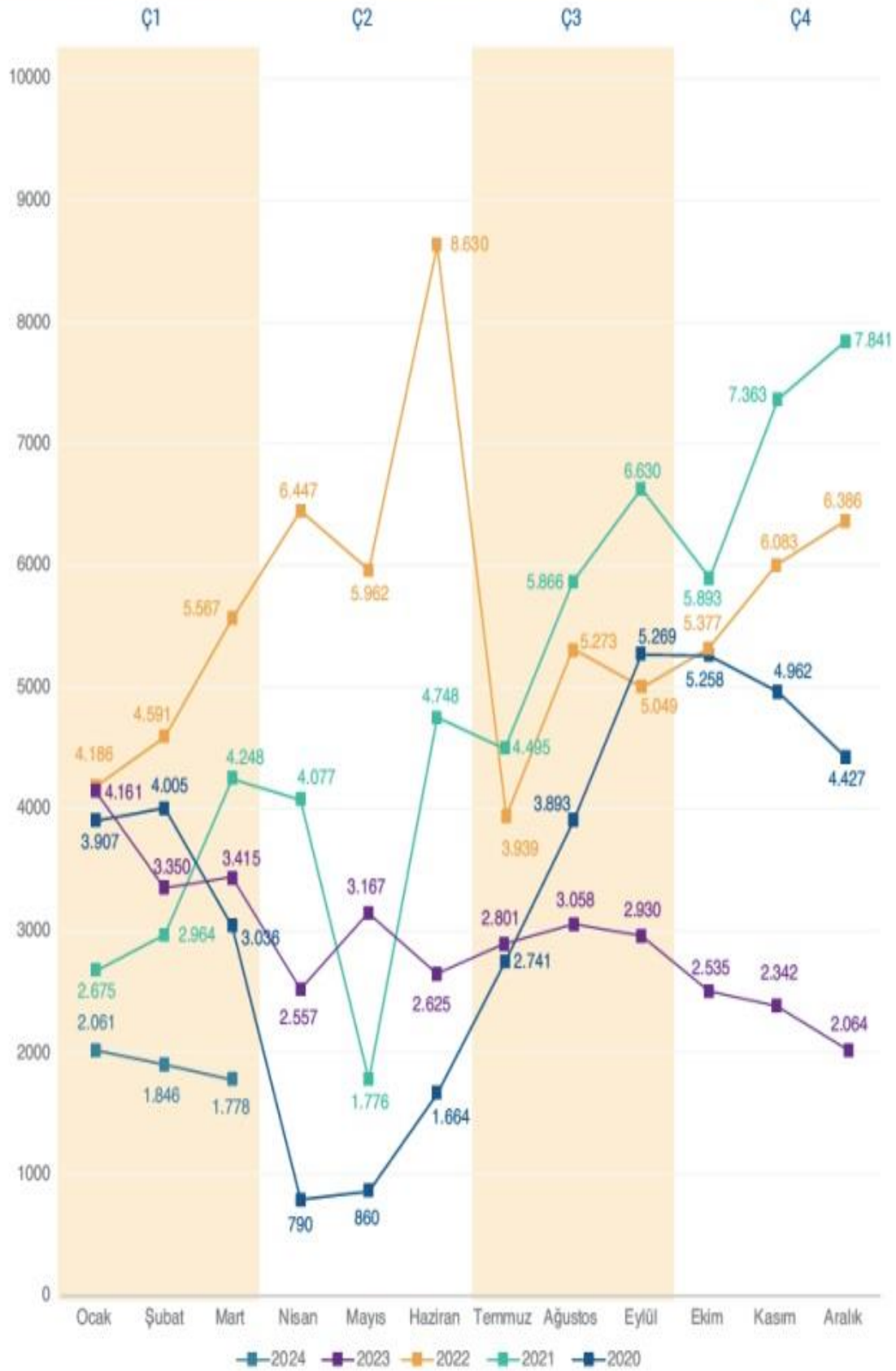
### Konut Satın Alma Gücü Endeksi\* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



Kaynak: Endeksa

\*Konut Satın Alma Gücü Endeksinde, ilgili dönemin; ortalama konut değeri, 120 ay vadeli faiz oranı ve ortalama hane geliri gibi veriler kullanılarak hazırlanmıştır. İndeks değerinin azalması, taksit ödemesinin mevcut gelire göre payının yükseldiğini, hane gelirinin taksit karşılayabilme gücünün baz döneme göre azaldığını göstermektedir.

## Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2024 yılı 1. çeyreği sonu itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,0 küçülmeye ile 5 bin 685 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

## Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2024 yılı 1. Çeyreği sonu ile birlikte yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. 2024 yılı 1. Çeyreği sonunda 2023 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %44,8 azalış görülmektedir.

		Ç1'24	Ç1'23
Ç1'24 Sıralaması (Ç1'23 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Zemin Adedi	Toplam Zemin Adedi
1(1)	İstanbul	2.612	4.484
2(2)	Antalya	2.258	4.419
3(4) ↑	Mersin	559	837
4(3) ↓	Ankara	190	390
5(5)	Bursa	174	379
6(6)	Yalova	169	364
7(10)	Muğla	136	295
8(8)	İzmir	120	263
9(7) ↓	Kocaeli	108	199
10(9) ↓	Sakarya	103	171
	Diğer	608	955
	<b>Toplam</b>	<b>7.037</b>	<b>12.756</b>
	Vatandaşlık Edinimi Toplam	3.084	2.300
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı %	43,8%	18,0%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı  
\*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

## Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke\*



Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri toplam zemin adedi bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2024 yılı 1. Çeyreği sonunda 2023 yılı aynı döneminden farklı olarak Azerbaycan ve Amerika Birleşik Devletleri'nin Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz. Rusya Federasyonu, İran ve Ukrayna ise sırasıyla ilk üçü paylaşmaya devam etmektedir.

Ç1'24

Ç1'23

Ç1'24 Sıralaması (Ç1'23 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Zemin Adedi	Toplam Zemin Adedi
1 (1)	Rusya Federasyonu	1.532	4.214
2 (2)	İran	704	1.684
3 (4) ↑	Ukrayna	396	498
4 (3) ↓	Irak	364	672
5 (5)	Almanya	310	477
6 (6)	Kazakistan	270	425
7 (10) ↑	Azerbaycan	229	
8 (10) ↑	Afganistan	202	268
9 (-)	Amerika Birleşik Devletleri	169	
10 (8) ↓	Çin	168	280
- (7)	Kuveyt		322
- (9)	Suudi Arabistan		272
	Diğer	2.693	3.644
	<b>Toplam</b>	<b>7.037</b>	<b>12.756</b>
	Körfez Ülkeleri	1.451	3.105
	<b>Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)</b>	<b>20,62%</b>	<b>24,34%</b>

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

\*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında)

\*\*1. Çeyrek sonu verisidir.

\*\*\*Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukların aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancılara yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.

➤ **Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi**

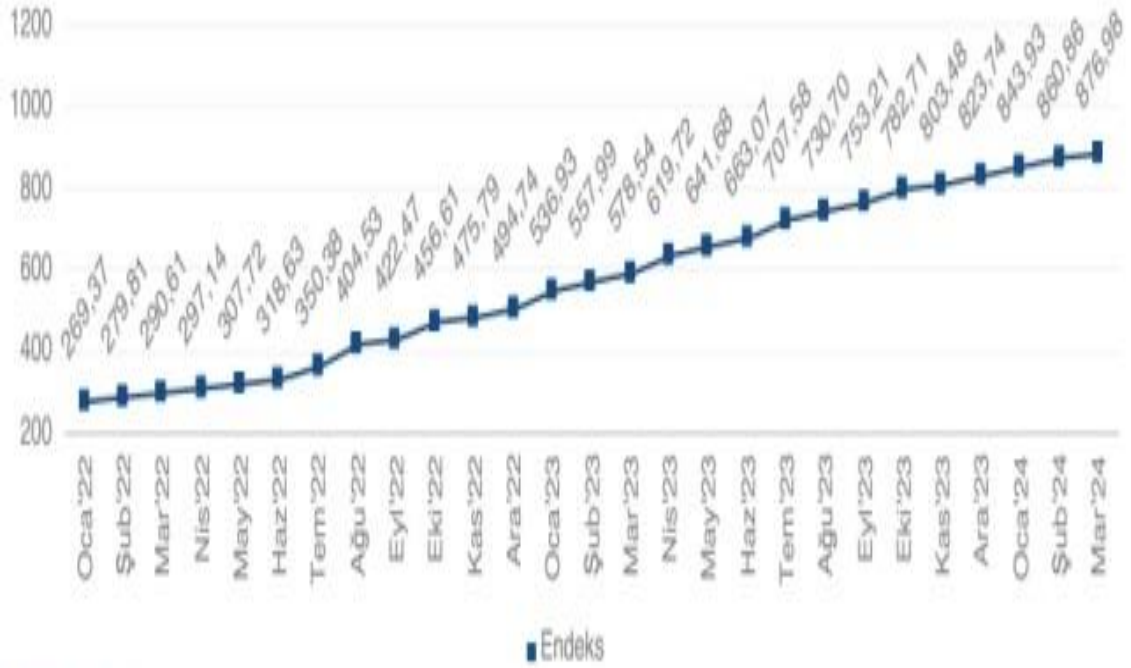
2024 yılının ilk çeyreği, İsrail-Filistin ve Rusya-Ukrayna arasındaki çatışmalara ek olarak Kızıldeniz krizinin de sürmesiyle birlikte küresel enflasyonun ve ekonomik durgunluğun devam ettiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde, bölgesel çatışmaların etkisiyle ekonomilerde belirsizlikler artarken, bunun küresel piyasalara olumsuz yansımaları devam etmiştir. Küresel ekonomideki olumsuz gelişmelere rağmen, ülkemizde yüksek döviz kuru ve enflasyon nedeniyle politika faizlerinin yüksek tutulması piyasada olumlu bir atmosfer oluşturmuştur. Özellikle 31 Mart Genel Seçimleri öncesinde yapılan politika faiz artırımı kararı, Türkiye ekonomisinin istikrarlı bir şekilde toparlanma sürecini sürdüreceğinin işareti olmuştur. Ekonomide alınan doğru adımların etkisiyle kredi derecelendirme kuruluşları Türkiye'nin kredi notunda ve kredi notu görünümünde revizyonlar yapmıştır. Fitch, 12 yıl sonra Türkiye'nin kredi notunu B'den B+'ya yükseltirken Moody's ise kredi notunu B3 olarak teyit etmiştir. Her iki kuruluş da kredi notu görünümünü durağandan pozitif çevirmiştir.

Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında hem Türk Lirası (₺) hem ABD Doları (\$) bazında artışların devam etmesine yol açmıştır. Bununla beraber ekonomik durgunluğa rağmen, gelecek beklentilerinin olumlu olması, ofis piyasasına pozitif yansımıştır ve işlem hacminde 2023 yılının ilk çeyreğine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Merkezi iş alanı (MİA) bölgelerindeki boşluk oranı bu çeyrekte düşüşünü sürdürmüştür.

<b>Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)</b>			
<b>Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller</b>			
İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
İstanbul	₺53.483	₺57.161	₺64.575
İzmir	₺42.628	₺46.152	₺46.117
Bursa	₺32.540	₺36.290	₺33.854
Ankara	₺34.179	₺35.259	₺39.603
Antalya	₺44.390	₺47.528	₺47.231
Kocaeli	₺33.304	₺33.642	₺33.730
Adana	₺26.281	₺29.611	₺25.478

Kaynak: Endeksa  
\*Mar'24 itibarıyla

### Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

### Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)\*



Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Mart sonu itibariyle 876,98 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 298,44 puan artış gösterirken yıllık bazda %51,6 artış gösterdi.

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu taşınmazlar Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Çerkeşli Mahallesi'nde yer almaktadırlar.

Ulaşım olarak ise, Dilovası İlçe Merkezinden kuzey yönüne önce Mimar Sinan Mahallesi, daha sonrasında ise Çöplük Mevkii geçilerek Çerkeşli Mahallesi istikametinde ilerlenir.

Bölge, sanayi tipi yapılaşmaların ağırlıkta olduğu bir lokasyondur. Yakın çevresinde Çerkeş Sanayi Sitesi, Gebkem Sanayi Sitesi, Beta Kimya, Ece Boya Kimya A.Ş, gibi kuruluşlar ve işletmeler mevcuttur. D-100 karayolu, TEM Otoyolu ve Kuzey Marmara Yolu'na en fazla 4 km mesafededir. Ulaşım sıkıntısı bulunmamaktadır. Her türlü altyapı imkanı tamdır.



### 5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

**632 ADA 12 PARSEL:** Güncel tapu kayıtlarına göre 32498,18 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Geometrik olarak yamuğa yakın bir forma, topografik olarak ise hafif eğimli bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde inşaat faaliyetleri devam etmektedir. Değerlemeye konu diğer parsel olan 642 ada 4 parselle arasında imar yolu bulunmaktadır. Dilovası Modern Sanayi Sitesi, bu iki parselin birleşiminden oluşmaktadır. Yapı ruhsatlarına ve mimari projelerine göre H1, H2, I1, I2, 1 adet kiosk ve 1 adet teknik hacim alanları bu parsel üzerinde konumlandırılmıştır. H1 blokta 10 adet, H2 blokta 20 adet, I1 blokta 18 adet, I2 blokta 20 adet, kiosk hacimlerinde 1 adet ve teknik hacimde 1 adet olmak üzere parsel üzerinde toplam 70 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Değerleme tarihi itibarıyla parseldeki tüm inşaat faaliyetleri tamamlanmış durumda olup dükkanlar faaliyete hazır durumdadır.

**642 ADA 4 PARSEL:** Güncel tapu kayıtlarına göre 100943,86 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Geometrik olarak amorf bir yapıda, topografik olarak da hafif eğimli bir yapıdadır. Sitenin diğer parseli olan 632 ada 12 parsel ile arasında imar yolu bulunmaktadır. Mimari projesine ve yapı ruhsatlarına göre A1 blokta 24 adet, A2 blokta 47 adet, B1 blokta 24 adet, B2 blokta 56 adet, B3 blokta 22 adet, C blokta 30 adet, D blokta 15 adet, E blokta 6 adet, F1 blokta 6 adet, F2 blokta 8 adet, F3 blokta 8 adet, F4 blokta 16 adet, G blokta 16 adet, kiosklarda toplam 4 adet ve teknik hacimde toplam 1 adet olmak üzere bu ada parselde toplam 283 bağımsız bölüm mevcuttur. Değerleme tarihi itibarıyla parseldeki tüm inşaat faaliyetleri tamamlanmış durumda olup dükkanlar faaliyete hazır durumdadır. Site içinde 7/24 güvenlik hizmeti mevcuttur.

### **5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

- 632 ada 12 parsel üzerinde H1, H2, I1, I2, 1 adet kiosk ve 1 adet teknik hacim, 642 ada 4 parsel üzerinde ise A1, A2, B, B2, B3, C, D, E, F1, F2, F3, F4, G bloklar , 4 adet kiosk ve 1 adet teknik hacim yer almaktadır. Blok inşaatları ve site içi yol ve izolasyon çalışmaları tamamlanmış durumdadır. Site, değerlendirme tarihi itibarıyla faaliyete hazır haldedir.

### **5.2.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ**

- Her iki parsel bünyesinde de ulaşım, doğalgaz, su, kanalizasyon, elektrik ve telekomünikasyon gibi altyapı imkanları tamdır. Site içinde ayrıca elektrikli araçlar için şarj istasyonları mevcuttur.

### 5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

#### 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

##### 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

<b>İLÇESİ</b>	:	DİLOVASI
<b>MAHALLESİ</b>	:	ÇERKEŞLİ Mah.
<b>KÖYÜ</b>	:	-
<b>SOKAĞI</b>	:	-
<b>MEVKİİ</b>	:	-
<b>SINIRI</b>	:	-
<b>PAFTA NO</b>	:	-
<b>ADA NO</b>	:	632
<b>PARSEL NO</b>	:	12
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	32498,18 m <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	:	2 ADET 4 KATLI KARMA ATÖLYE, 2 ADET 3 KATLI KARMA ATÖLYE, 1 KATLI BETONARME ATÖLYE,1 KATLI ÇELİK KİOSK VE ARSASI
<b>B. BÖLÜM NO</b>	:	BKNZ. Tablo
<b>BLOK NO</b>	:	BKNZ. Tablo
<b>B.B NİTELİĞİ</b>	:	BKNZ. Tablo
<b>KAT</b>	:	BKNZ. Tablo
<b>ARSA PAYI</b>	:	BKNZ. Tablo
<b>YEVMIYE NO</b>	:	BKNZ. Tablo
<b>CİLT NO</b>	:	BKNZ. Tablo
<b>SAHİFE NO</b>	:	BKNZ. Tablo
<b>TAŞINMAZ ID</b>	:	BKNZ. Tablo
<b>EDİNİM TAR.</b>	:	06/05/2026
<b>MALİK</b>	:	HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME A.Ş
<b>İLİ</b>	:	KOCAELİ
<b>İLÇESİ</b>	:	DİLOVASI
<b>MAHALLESİ</b>	:	ÇERKEŞLİ Mah.
<b>KÖYÜ</b>	:	-
<b>SOKAĞI</b>	:	-
<b>MEVKİİ</b>	:	-
<b>SINIRI</b>	:	-
<b>PAFTA NO</b>	:	-
<b>ADA NO</b>	:	642
<b>PARSEL NO</b>	:	4
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	100943,86 m <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	:	6 ADET 2 KATLI KARMA ATÖLYE, 2 ADET 5 KATLI KARMA ATÖLYE,3 ADET 3 KATLI KARMA ATÖLYE, 3 KATLI KARMA OFİS İŞYERİ,4 KATLI KARMA OFİS İŞYERİ, 4 ADET 1 KATLI ÇELİK KİOSK VE ARSASI
<b>B. BÖLÜM NO</b>	:	BKNZ. Tablo
<b>BLOK NO</b>	:	BKNZ. Tablo
<b>B.B NİTELİĞİ</b>	:	BKNZ. Tablo
<b>KAT</b>	:	BKNZ. Tablo
<b>ARSA PAYI</b>	:	BKNZ. Tablo
<b>YEVMIYE NO</b>	:	BKNZ. Tablo
<b>CİLT NO</b>	:	BKNZ. Tablo
<b>SAHİFE NO</b>	:	BKNZ. Tablo
<b>TAŞINMAZ ID</b>	:	BKNZ. Tablo
<b>EDİNİM TAR.</b>	:	22/05/2026
<b>MALİK</b>	:	HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME A.Ş

Değerleme konusu taşınmazlara ait, Web Tapu Portalından temin edilen 25/05/2026 tarihli TAKBİS belgelerine göre tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

632 ADA 12 PARSEL TAPU KAYIT BİLGİLERİ									
BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM	TAŞINMAZ ID	B.B NİTELİĞİ	ARSA PAY	ARSA PAYDA	ÇİLT	SAHİFE	YEVMIYE
H1	ZEMİN	1	140258171	OFİS	575	100000	11	1021	2735
H1	ZEMİN	2	140258172	OFİS	382	100000	11	1022	2735
H1	ZEMİN	3	140258173	DEPOLU OFİS	377	100000	11	1023	2735
H1	1	4	140258174	OFİS	259	100000	11	1024	2735
H1	1	5	140258175	OFİS	373	100000	11	1025	2735
H1	1	6	140258176	OFİS	310	100000	11	1026	2735
H1	1	7	140258177	OFİS	258	100000	11	1027	2735
H1	1	8	140258178	DEPOLU OFİS	378	100000	11	1028	2735
H1	1.BODRUM	9	140258179	İŞYERİ	1168	100000	11	1029	2735
H1	1.BODRUM	10	140258180	İŞYERİ	395	100000	11	1030	2735
H2	1.BODRUM+2.BODRUM	1	140258181	2 KATLI İMALATHANE	1602	100000	11	1031	2735
H2	1.BODRUM+2.BODRUM	2	140258182	2 KATLI İMALATHANE	1913	100000	11	1032	2735
H2	1.BODRUM+2.BODRUM	3	140258183	2 KATLI İMALATHANE	1910	100000	11	1033	2735
H2	1.BODRUM+2.BODRUM	4	140258184	2 KATLI İMALATHANE	1910	100000	11	1034	2735
H2	1.BODRUM+2.BODRUM	5	140258185	2 KATLI İMALATHANE	1910	100000	11	1035	2735
H2	1.BODRUM+2.BODRUM	6	140258186	2 KATLI İMALATHANE	1881	100000	11	1036	2735
H2	1.BODRUM+2.BODRUM	7	140258187	2 KATLI İMALATHANE	1701	100000	11	1037	2735
H2	1.BODRUM+2.BODRUM	8	140258188	2 KATLI İMALATHANE	1481	100000	11	1038	2735
H2	1.BODRUM+2.BODRUM	9	140258189	2 KATLI İMALATHANE	1275	100000	11	1039	2735
H2	1.BODRUM+2.BODRUM	10	140258190	2 KATLI İMALATHANE	1063	100000	11	1040	2735
H2	ZEMİN	11	140258191	ARAKATLI İMALATHANE	1299	100000	11	1041	2735
H2	ZEMİN	12	140258192	ARAKATLI İMALATHANE	1233	100000	11	1042	2735
H2	ZEMİN	13	140258193	ARAKATLI İMALATHANE	1233	100000	11	1043	2735
H2	ZEMİN	14	140258194	ARAKATLI İMALATHANE	1233	100000	11	1044	2735
H2	ZEMİN	15	140258195	ARAKATLI İMALATHANE	1289	100000	11	1045	2735
H2	ZEMİN	16	140258196	ARAKATLI İMALATHANE	1289	100000	11	1046	2735
H2	ZEMİN	17	140258197	ARAKATLI İMALATHANE	1309	100000	11	1047	2735
H2	ZEMİN	18	140258243	ARAKATLI İMALATHANE	1085	100000	11	1048	2735
H2	ZEMİN	19	140258198	ARAKATLI İMALATHANE	862	100000	11	1049	2735
H2	ZEMİN	20	140258199	ARAKATLI İMALATHANE	906	100000	11	1050	2735
I1	1.BODRUM+2.BODRUM	1	140258200	BODRUM VE ARA KATLI İMALATHANE	2149	100000	11	1051	2735
I1	1.BODRUM+2.BODRUM	2	140258201	BODRUM VE ARAKATLI İMALATHANE	2141	100000	11	1052	2735
I1	1.BODRUM+2.BODRUM	3	140258202	BODRUM VE ARAKATLI İMALATHANE	2144	100000	11	1053	2735
I1	1.BODRUM+2.BODRUM	4	140258203	BODRUM VE ARAKATLI İMALATHANE	2144	100000	11	1054	2735
I1	1.BODRUM+2.BODRUM	5	140258204	BODRUM VE ARAKATLI İMALATHANE	2144	100000	11	1055	2735
I1	1.BODRUM+2.BODRUM	6	140258205	BODRUM VE ARAKATLI İMALATHANE	2144	100000	11	1056	2735
I1	1.BODRUM+2.BODRUM	7	140258206	BODRUM VE ARAKATLI İMALATHANE	2144	100000	11	1057	2735
I1	1.BODRUM+2.BODRUM	8	140258207	BODRUM VE ARAKATLI İMALATHANE	2140	100000	11	1058	2735
I1	1.BODRUM+2.BODRUM	9	140258208	BODRUM VE ARAKATLI İMALATHANE	2160	100000	11	1059	2735
I1	ZEMİN	10	140258209	ARAKATLI İMALATHANE	1408	100000	11	1060	2735
I1	ZEMİN	11	140258210	ARAKATLI İMALATHANE	1335	100000	11	1061	2735
I1	ZEMİN	12	140258211	ARAKATLI İMALATHANE	1335	100000	11	1062	2735
I1	ZEMİN	13	140258212	ARAKATLI İMALATHANE	1335	100000	11	1063	2735
I1	ZEMİN	14	140258213	ARAKATLI İMALATHANE	1335	100000	11	1064	2735
I1	ZEMİN	15	140258214	ARAKATLI İMALATHANE	1335	100000	11	1065	2735
I1	ZEMİN	16	140258215	ARAKATLI İMALATHANE	1335	100000	11	1066	2735
I1	ZEMİN	17	140258216	ARAKATLI İMALATHANE	1341	100000	11	1067	2735
I1	ZEMİN	18	140258217	ARAKATLI İMALATHANE	1405	100000	11	1068	2735
I2	1.BODRUM+2.BODRUM	1	140258218	BODRUM VE ARAKATLI İMALATHANE	2049	100000	11	1069	2735
I2	1.BODRUM+2.BODRUM	2	140258219	BODRUM VE ARAKATLI İMALATHANE	2004	100000	11	1070	2735
I2	1.BODRUM+2.BODRUM	3	140258220	BODRUM VE ARAKATLI İMALATHANE	1974	100000	11	1071	2735
I2	1.BODRUM+2.BODRUM	4	140258224	BODRUM VE ARAKATLI İMALATHANE	1981	100000	11	1072	2735
I2	1.BODRUM+2.BODRUM	5	140258225	BODRUM VE ARAKATLI İMALATHANE	1973	100000	11	1073	2735
I2	1.BODRUM+2.BODRUM	6	140258226	BODRUM VE ARAKATLI İMALATHANE	2264	100000	11	1074	2735
I2	1.BODRUM+2.BODRUM	7	140258227	BODRUM VE ARAKATLI İMALATHANE	2251	100000	11	1075	2735
I2	1.BODRUM+2.BODRUM	8	140258228	BODRUM VE ARAKATLI İMALATHANE	2225	100000	11	1076	2735
I2	1.BODRUM+2.BODRUM	9	140258229	BODRUM VE ARAKATLI İMALATHANE	3215	100000	11	1077	2735
I2	ZEMİN	10	140258230	ARAKATLI İMALATHANE	1218	100000	11	1078	2735
I2	ZEMİN	11	140258231	ARAKATLI İMALATHANE	1335	100000	11	1079	2735
I2	ZEMİN	12	140258232	ARAKATLI İMALATHANE	1161	100000	11	1080	2735
I2	ZEMİN	13	140258233	ARAKATLI İMALATHANE	1161	100000	11	1081	2735
I2	ZEMİN	14	140258234	ARAKATLI İMALATHANE	1161	100000	11	1082	2735
I2	ZEMİN	15	140258235	ARAKATLI İMALATHANE	1335	100000	11	1083	2735
I2	ZEMİN	16	140258236	ARAKATLI İMALATHANE	1556	100000	11	1084	2735
I2	ZEMİN	17	140258237	ARAKATLI İMALATHANE	1545	100000	11	1085	2735
I2	ZEMİN	18	140258238	ARAKATLI İMALATHANE	1545	100000	11	1086	2735
I2	ZEMİN	19	140258239	ARAKATLI İMALATHANE	1553	100000	11	1087	2735
I2	ZEMİN	20	140258240	ARAKATLI İMALATHANE	1676	100000	11	1088	2735
KİOSK	ZEMİN	1	140258241	DÜKKAN	233	100000	11	1089	2735
TEKNİK HACİM-2	ZEMİN	1	140258242	İMALATHANE	252	100000	11	1090	2735

642 ADA 4 PARSEL TAPU KAYIT BİLGİLERİ									
BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM	TAŞINMAZ ID	B.B NİTELİĞİ	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT	SAHİFE	YEVMIYE
A1	2.BODRUM+3.BODRUM	1	140495754	BODRUM VE ARAKATLI DEPOLU İMALATHANE	519	100000	11	1091	3088
A1	2.BODRUM+3.BODRUM	2	140495756	BODRUM VE ARAKATLI DEPOLU İMALATHANE	508	100000	11	1092	3088
A1	2.BODRUM+3.BODRUM	3	140495758	BODRUM VE ARAKATLI DEPOLU İMALATHANE	544	100000	11	1093	3088
A1	2.BODRUM+3.BODRUM	4	140495762	BODRUM VE ARAKATLI DEPOLU İMALATHANE	508	100000	11	1094	3088
A1	2.BODRUM+3.BODRUM	5	140495765	BODRUM VE ARAKATLI DEPOLU İMALATHANE	544	100000	11	1095	3088
A1	2.BODRUM+3.BODRUM	6	140495766	BODRUM VE ARAKATLI DEPOLU İMALATHANE	527	100000	11	1096	3088
A1	2.BODRUM+3.BODRUM	7	140495768	BODRUM VE ARAKATLI DEPOLU İMALATHANE	544	100000	11	1097	3088
A1	2.BODRUM+3.BODRUM	8	140495770	BODRUM VE ARAKATLI DEPOLU İMALATHANE	527	100000	11	1098	3088
A1	2.BODRUM+3.BODRUM	9	140495771	BODRUM VE ARAKATLI DEPOLU İMALATHANE	565	100000	11	1099	3088
A1	2.BODRUM+3.BODRUM	10	140495773	BODRUM VE ARAKATLI DEPOLU İMALATHANE	508	100000	11	1100	3088
A1	2.BODRUM+3.BODRUM	11	140495775	BODRUM VE ARAKATLI DEPOLU İMALATHANE	573	100000	12	1101	3088
A1	2.BODRUM+3.BODRUM	12	140495776	BODRUM VE ARAKATLI DEPOLU İMALATHANE	405	100000	12	1102	3088
A1	ZEMİN+1.	13	140495777	2 KATLI İMALATHANE	336	100000	12	1103	3088
A1	ZEMİN+1.	14	140495780	2 KATLI İMALATHANE	324	100000	12	1104	3088
A1	ZEMİN+1.	15	140495781	2 KATLI İMALATHANE	324	100000	12	1105	3088
A1	ZEMİN+1.	16	140495782	2 KATLI İMALATHANE	324	100000	12	1106	3088
A1	ZEMİN+1.	17	140495783	2 KATLI İMALATHANE	324	100000	12	1107	3088
A1	ZEMİN+1.	18	140495786	2 KATLI İMALATHANE	324	100000	12	1108	3088
A1	ZEMİN+1.	19	140495787	2 KATLI İMALATHANE	324	100000	12	1109	3088
A1	ZEMİN+1.	20	140495790	2 KATLI İMALATHANE	324	100000	12	1110	3088
A1	ZEMİN+1.	21	140495791	2 KATLI İMALATHANE	324	100000	12	1111	3088
A1	ZEMİN+1.	22	140495794	2 KATLI İMALATHANE	324	100000	12	1112	3088
A1	ZEMİN+1.	23	140495797	2 KATLI İMALATHANE	328	100000	12	1113	3088
A1	ZEMİN+1.	24	140495799	2 KATLI İMALATHANE	260	100000	12	1114	3088
A2	1.BODRUM	1	140495801	İMALATHANE	168	100000	12	1115	3088
A2	1.BODRUM	2	140495803	İMALATHANE	191	100000	12	1116	3088
A2	1.BODRUM	3	140495805	İMALATHANE	191	100000	12	1117	3088
A2	1.BODRUM	4	140495807	İMALATHANE	186	100000	12	1118	3088
A2	1.BODRUM	5	140495808	İMALATHANE	186	100000	12	1119	3088
A2	1.BODRUM	6	140495810	İMALATHANE	186	100000	12	1120	3088
A2	1.BODRUM	7	140495811	İMALATHANE	186	100000	12	1121	3088
A2	1.BODRUM	8	140495812	İMALATHANE	186	100000	12	1122	3088
A2	1.BODRUM	9	140495815	İMALATHANE	186	100000	12	1123	3088
A2	1.BODRUM	10	140495817	İMALATHANE	186	100000	12	1124	3088
A2	1.BODRUM	11	140495819	İMALATHANE	186	100000	12	1125	3088
A2	1.BODRUM	12	140495820	İMALATHANE	189	100000	12	1126	3088
A2	1.BODRUM	13	140495822	İMALATHANE	246	100000	12	1127	3088
A2	1.BODRUM	14	140495825	İMALATHANE	173	100000	12	1128	3088
A2	1.BODRUM	15	140495826	İMALATHANE	191	100000	12	1129	3088
A2	1.BODRUM	16	140495829	İMALATHANE	186	100000	12	1130	3088
A2	1.BODRUM	17	140495831	İMALATHANE	186	100000	12	1131	3088
A2	1.BODRUM	18	140495832	İMALATHANE	186	100000	12	1132	3088
A2	1.BODRUM	19	140495833	İMALATHANE	186	100000	12	1133	3088
A2	1.BODRUM	20	140495835	İMALATHANE	186	100000	12	1134	3088
A2	1.BODRUM	21	140495838	İMALATHANE	186	100000	12	1135	3088
A2	1.BODRUM	22	140495839	İMALATHANE	186	100000	12	1136	3088
A2	1.BODRUM	23	140495840	İMALATHANE	186	100000	12	1137	3088
A2	1.BODRUM	24	140495843	İMALATHANE	186	100000	12	1138	3088
A2	1.BODRUM	25	140495845	İMALATHANE	189	100000	12	1139	3088
A2	1.BODRUM	26	140495847	İMALATHANE	258	100000	12	1140	3088
A2	ZEMİN+1.	27	140495848	2 KATLI İMALATHANE	289	100000	12	1141	3088
A2	ZEMİN+1.	28	140495851	2 KATLI İMALATHANE	325	100000	12	1142	3088
A2	ZEMİN+1.	29	140495855	2 KATLI İMALATHANE	325	100000	12	1143	3088
A2	ZEMİN+1.	30	140495857	2 KATLI İMALATHANE	337	100000	12	1144	3088
A2	ZEMİN+1.	31	140495858	2 KATLI İMALATHANE	329	100000	12	1145	3088
A2	ZEMİN+1.	32	140495859	2 KATLI İMALATHANE	329	100000	12	1146	3088
A2	ZEMİN+1.	33	140495860	2 KATLI İMALATHANE	325	100000	12	1147	3088
A2	ZEMİN+1.	34	140495862	2 KATLI İMALATHANE	325	100000	12	1148	3088
A2	ZEMİN+1.	35	140495863	2 KATLI İMALATHANE	325	100000	12	1149	3088
A2	ZEMİN+1.	36	140495864	2 KATLI İMALATHANE	341	100000	12	1150	3088
A2	ZEMİN+1.	37	140495865	2 KATLI İMALATHANE	342	100000	12	1151	3088
A2	ZEMİN+1.	38	140495867	2 KATLI İMALATHANE	325	100000	12	1152	3088
A2	ZEMİN+1.	39	140495869	2 KATLI İMALATHANE	325	100000	12	1153	3088
A2	ZEMİN+1.	40	140495870	2 KATLI İMALATHANE	325	100000	12	1154	3088
A2	ZEMİN+1.	41	140495871	2 KATLI İMALATHANE	329	100000	12	1155	3088
A2	ZEMİN+1.	42	140495874	2 KATLI İMALATHANE	329	100000	12	1156	3088
A2	ZEMİN+1.	43	140495875	2 KATLI İMALATHANE	337	100000	12	1157	3088
A2	ZEMİN+1.	44	140495876	2 KATLI İMALATHANE	337	100000	12	1158	3088

A2	ZEMİN+1.	45	140495879	2 KATLI İMALATHANE	325	100000	12	1159	3088
A2	ZEMİN+1.	46	140495880	2 KATLI İMALATHANE	307	100000	12	1160	3088
A2	ZEMİN	47	140495883	DÜKKAN	96	100000	12	1161	3088
B1	1.BODRUM	1	140495884	ARAKATLI İMALATHANE	308	100000	12	1162	3088
B1	1.BODRUM	2	140495886	ARAKATLI İMALATHANE	292	100000	12	1163	3088
B1	1.BODRUM	3	140495887	ARAKATLI İMALATHANE	292	100000	12	1164	3088
B1	1.BODRUM	4	140495888	ARAKATLI İMALATHANE	292	100000	12	1165	3088
B1	1.BODRUM	5	140495891	ARAKATLI İMALATHANE	292	100000	12	1166	3088
B1	1.BODRUM	6	140495892	ARAKATLI İMALATHANE	292	100000	12	1167	3088
B1	1.BODRUM	7	140495894	ARAKATLI İMALATHANE	292	100000	12	1168	3088
B1	1.BODRUM	8	140495896	ARAKATLI İMALATHANE	292	100000	12	1169	3088
B1	1.BODRUM	9	140495897	ARAKATLI İMALATHANE	292	100000	12	1170	3088
B1	1.BODRUM	10	140495899	ARAKATLI İMALATHANE	292	100000	12	1171	3088
B1	1.BODRUM	11	140495900	ARAKATLI İMALATHANE	293	100000	12	1172	3088
B1	1.BODRUM	12	140495901	ARAKATLI İMALATHANE	296	100000	12	1173	3088
B1	ZEMİN	13	140495902	ARAKATLI İMALATHANE	372	100000	12	1174	3088
B1	ZEMİN	14	140495904	ARAKATLI İMALATHANE	352	100000	12	1175	3088
B1	ZEMİN	15	140495905	ARAKATLI İMALATHANE	352	100000	12	1176	3088
B1	ZEMİN	16	140495906	ARAKATLI İMALATHANE	352	100000	12	1177	3088
B1	ZEMİN	17	140495908	ARAKATLI İMALATHANE	352	100000	12	1178	3088
B1	ZEMİN	18	140495909	ARAKATLI İMALATHANE	352	100000	12	1179	3088
B1	ZEMİN	19	140495911	ARAKATLI İMALATHANE	365	100000	12	1180	3088
B1	ZEMİN	20	140495912	ARAKATLI İMALATHANE	316	100000	12	1181	3088
B1	ZEMİN	21	140495913	ARAKATLI İMALATHANE	352	100000	12	1182	3088
B1	ZEMİN	22	140495915	ARAKATLI İMALATHANE	352	100000	12	1183	3088
B1	ZEMİN	23	140495917	ARAKATLI İMALATHANE	352	100000	12	1184	3088
B1	ZEMİN	24	140495918	ARAKATLI İMALATHANE	371	100000	12	1185	3088
B2	1.BODRUM	1	140495920	ARAKATLI İMALATHANE	392	100000	12	1186	3088
B2	1.BODRUM	2	140495922	ARAKATLI İMALATHANE	386	100000	12	1187	3088
B2	1.BODRUM	3	140495924	ARAKATLI İMALATHANE	408	100000	12	1188	3088
B2	1.BODRUM	4	140495925	ARAKATLI İMALATHANE	408	100000	12	1189	3088
B2	1.BODRUM	5	140495927	ARAKATLI İMALATHANE	392	100000	12	1190	3088
B2	1.BODRUM	6	140495930	ARAKATLI İMALATHANE	406	100000	12	1191	3088
B2	1.BODRUM	7	140495931	ARAKATLI İMALATHANE	392	100000	12	1192	3088
B2	1.BODRUM	8	140495934	ARAKATLI İMALATHANE	392	100000	12	1193	3088
B2	1.BODRUM	9	140495935	ARAKATLI İMALATHANE	392	100000	12	1194	3088
B2	1.BODRUM	10	140495936	ARAKATLI İMALATHANE	392	100000	12	1195	3088
B2	1.BODRUM	11	140495939	ARAKATLI İMALATHANE	392	100000	12	1196	3088
B2	1.BODRUM	12	140495940	ARAKATLI İMALATHANE	392	100000	12	1197	3088
B2	1.BODRUM	13	140495942	ARAKATLI İMALATHANE	406	100000	12	1198	3088
B2	1.BODRUM	14	140495943	ARAKATLI İMALATHANE	392	100000	12	1199	3088
B2	1.BODRUM	15	140495945	ARAKATLI İMALATHANE	408	100000	12	1200	3088
B2	1.BODRUM	16	140495947	ARAKATLI İMALATHANE	408	100000	13	1201	3088
B2	1.BODRUM	17	140495948	ARAKATLI İMALATHANE	386	100000	13	1202	3088
B2	1.BODRUM	18	140495949	ARAKATLI İMALATHANE	405	100000	13	1203	3088
B2	1.BODRUM	19	140495951	ARAKATLI İMALATHANE	332	100000	13	1204	3088
B2	1.BODRUM	20	140495954	ARAKATLI İMALATHANE	328	100000	13	1205	3088
B2	1.BODRUM	21	140495955	ARAKATLI İMALATHANE	346	100000	13	1206	3088
B2	1.BODRUM	22	140495957	ARAKATLI İMALATHANE	346	100000	13	1207	3088
B2	1.BODRUM	23	140495958	ARAKATLI İMALATHANE	332	100000	13	1208	3088
B2	1.BODRUM	24	140495960	ARAKATLI İMALATHANE	346	100000	13	1209	3088
B2	1.BODRUM	25	140495961	ARAKATLI İMALATHANE	332	100000	13	1210	3088
B2	1.BODRUM	26	140495963	ARAKATLI İMALATHANE	332	100000	13	1211	3088
B2	1.BODRUM	27	140495964	ARAKATLI İMALATHANE	332	100000	13	1212	3088
B2	1.BODRUM	28	140495965	ARAKATLI İMALATHANE	332	100000	13	1213	3088
B2	1.BODRUM	29	140495966	ARAKATLI İMALATHANE	332	100000	13	1214	3088
B2	1.BODRUM	30	140495968	ARAKATLI İMALATHANE	332	100000	13	1215	3088
B2	1.BODRUM	31	140495970	ARAKATLI İMALATHANE	346	100000	13	1216	3088
B2	1.BODRUM	32	140495971	ARAKATLI İMALATHANE	332	100000	13	1217	3088
B2	1.BODRUM	33	140495973	ARAKATLI İMALATHANE	359	100000	13	1218	3088
B2	1.BODRUM	34	140495974	ARAKATLI İMALATHANE	359	100000	13	1219	3088
B2	1.BODRUM	35	140495976	ARAKATLI İMALATHANE	341	100000	13	1220	3088
B2	1.BODRUM	36	140495978	ARAKATLI İMALATHANE	332	100000	13	1221	3088
B2	ZEMİN	37	140495979	ARAKATLI İMALATHANE	392	100000	13	1222	3088
B2	ZEMİN	38	140495981	ARAKATLI İMALATHANE	372	100000	13	1223	3088
B2	ZEMİN	39	140495982	ARAKATLI İMALATHANE	372	100000	13	1224	3088
B2	ZEMİN	40	140495984	ARAKATLI İMALATHANE	363	100000	13	1225	3088
B2	ZEMİN	41	140495985	ARAKATLI İMALATHANE	372	100000	13	1226	3088
B2	ZEMİN	42	140495987	ARAKATLI İMALATHANE	386	100000	13	1227	3088
B2	ZEMİN	43	140495988	ARAKATLI İMALATHANE	386	100000	13	1228	3088

B2	ZEMİN	44	140495990	ARAKATLI İMALATHANE	372	100000	13	1229	3088
B2	ZEMİN	45	140495992	ARAKATLI İMALATHANE	372	100000	13	1230	3088
B2	ZEMİN	46	140495993	ARAKATLI İMALATHANE	391	100000	13	1231	3088
B2	ZEMİN	47	140495996	ARAKATLI İMALATHANE	392	100000	13	1232	3088
B2	ZEMİN	48	140495997	ARAKATLI İMALATHANE	372	100000	13	1233	3088
B2	ZEMİN	49	140495999	ARAKATLI İMALATHANE	372	100000	13	1234	3088
B2	ZEMİN	50	140496001	ARAKATLI İMALATHANE	377	100000	13	1235	3088
B2	ZEMİN	51	140496003	ARAKATLI İMALATHANE	372	100000	13	1236	3088
B2	ZEMİN	52	140496006	ARAKATLI İMALATHANE	363	100000	13	1237	3088
B2	ZEMİN	53	140496008	ARAKATLI İMALATHANE	372	100000	13	1238	3088
B2	ZEMİN	54	140496012	ARAKATLI İMALATHANE	372	100000	13	1239	3088
B2	ZEMİN	55	140496015	ARAKATLI İMALATHANE	372	100000	13	1240	3088
B2	ZEMİN	56	140496016	ARAKATLI İMALATHANE	391	100000	13	1241	3088
B3	1.BODRUM	1	140496019	ARAKATLI İMALATHANE	277	100000	13	1242	3088
B3	1.BODRUM	2	140496020	ARAKATLI İMALATHANE	292	100000	13	1243	3088
B3	1.BODRUM	3	140496021	ARAKATLI İMALATHANE	292	100000	13	1244	3088
B3	1.BODRUM	4	140496022	ARAKATLI İMALATHANE	292	100000	13	1245	3088
B3	1.BODRUM	5	140496023	ARAKATLI İMALATHANE	292	100000	13	1246	3088
B3	1.BODRUM	6	140496025	ARAKATLI İMALATHANE	292	100000	13	1247	3088
B3	1.BODRUM	7	140496027	ARAKATLI İMALATHANE	292	100000	13	1248	3088
B3	1.BODRUM	8	140496030	ARAKATLI İMALATHANE	292	100000	13	1249	3088
B3	1.BODRUM	9	140496033	ARAKATLI İMALATHANE	292	100000	13	1250	3088
B3	1.BODRUM	10	140496034	ARAKATLI İMALATHANE	292	100000	13	1251	3088
B3	1.BODRUM	11	140496036	ARAKATLI İMALATHANE	296	100000	13	1252	3088
B3	ZEMİN	12	140496038	ARAKATLI İMALATHANE	372	100000	13	1253	3088
B3	ZEMİN	13	140496039	ARAKATLI İMALATHANE	352	100000	13	1254	3088
B3	ZEMİN	14	140496040	ARAKATLI İMALATHANE	352	100000	13	1255	3088
B3	ZEMİN	15	140496041	ARAKATLI İMALATHANE	352	100000	13	1256	3088
B3	ZEMİN	16	140496044	ARAKATLI İMALATHANE	352	100000	13	1257	3088
B3	ZEMİN	17	140496045	ARAKATLI İMALATHANE	365	100000	13	1258	3088
B3	ZEMİN	18	140496047	ARAKATLI İMALATHANE	352	100000	13	1259	3088
B3	ZEMİN	19	140496048	ARAKATLI İMALATHANE	352	100000	13	1260	3088
B3	ZEMİN	20	140496050	ARAKATLI İMALATHANE	352	100000	13	1261	3088
B3	ZEMİN	21	140496052	ARAKATLI İMALATHANE	352	100000	13	1262	3088
B3	ZEMİN	22	140496053	ARAKATLI İMALATHANE	369	100000	13	1263	3088
C	1.BODRUM	1	140496054	ARAKATLI İMALATHANE	1098	100000	13	1264	3088
C	1.BODRUM	2	140496055	ARAKATLI İMALATHANE	447	100000	13	1265	3088
C	1.BODRUM	3	140496056	ARAKATLI İMALATHANE	452	100000	13	1266	3088
C	1.BODRUM	4	140496057	ARAKATLI İMALATHANE	511	100000	13	1267	3088
C	1.BODRUM	5	140496058	ARAKATLI İMALATHANE	511	100000	13	1268	3088
C	1.BODRUM	6	140496060	ARAKATLI İMALATHANE	590	100000	13	1269	3088
C	1.BODRUM	7	140496061	ARAKATLI İMALATHANE	588	100000	13	1270	3088
C	1.BODRUM	8	140496063	ARAKATLI İMALATHANE	619	100000	13	1271	3088
C	1.BODRUM	9	140496066	ARAKATLI İMALATHANE	619	100000	13	1272	3088
C	1.BODRUM	10	140496068	ARAKATLI İMALATHANE	588	100000	13	1273	3088
C	1.BODRUM	11	140496070	ARAKATLI İMALATHANE	588	100000	13	1274	3088
C	1.BODRUM	12	140496072	ARAKATLI İMALATHANE	595	100000	13	1275	3088
C	1.BODRUM	13	140496073	ARAKATLI İMALATHANE	506	100000	13	1276	3088
C	1.BODRUM	14	140496075	ARAKATLI İMALATHANE	959	100000	13	1277	3088
C	ZEMİN	15	140496077	ARAKATLI İMALATHANE	529	100000	13	1278	3088
C	ZEMİN	16	140496078	ARAKATLI İMALATHANE	338	100000	13	1279	3088
C	ZEMİN	17	140496079	ARAKATLI İMALATHANE	336	100000	13	1280	3088
C	ZEMİN	18	140496080	ARAKATLI İMALATHANE	335	100000	13	1281	3088
C	ZEMİN	19	140496081	ARAKATLI İMALATHANE	398	100000	13	1282	3088
C	ZEMİN	20	140496082	ARAKATLI İMALATHANE	394	100000	13	1283	3088
C	ZEMİN	21	140496084	ARAKATLI İMALATHANE	483	100000	13	1284	3088
C	ZEMİN	22	140496085	ARAKATLI İMALATHANE	462	100000	13	1285	3088
C	ZEMİN	23	140496087	ARAKATLI İMALATHANE	479	100000	13	1286	3088
C	ZEMİN	24	140496088	ARAKATLI İMALATHANE	478	100000	13	1287	3088
C	ZEMİN	25	140496089	ARAKATLI İMALATHANE	462	100000	13	1288	3088
C	ZEMİN	26	140496090	ARAKATLI İMALATHANE	462	100000	13	1289	3088
C	ZEMİN	27	140496091	ARAKATLI İMALATHANE	464	100000	13	1290	3088
C	ZEMİN	28	140496092	ARAKATLI İMALATHANE	395	100000	13	1291	3088
C	ZEMİN	29	140496094	ARAKATLI İMALATHANE	400	100000	13	1292	3088
C	ZEMİN	30	140496095	ARAKATLI İMALATHANE	529	100000	13	1293	3088
D	1.BODRUM	1	140496096	İMALATHANE	354	100000	13	1294	3088
D	1.BODRUM	2	140496097	İMALATHANE	347	100000	13	1295	3088
D	1.BODRUM	3	140496099	İMALATHANE	317	100000	13	1296	3088
D	ZEMİN	4	140496101	DÜKKAN	275	100000	13	1297	3088
D	ZEMİN	5	140496102	DÜKKAN	236	100000	13	1298	3088

D	ZEMİN	6	140496103	DÜKKAN	236	100000	13	1299	3088
D	ZEMİN	7	140496104	DÜKKAN	239	100000	13	1300	3088
D	ZEMİN	8	140496105	DÜKKAN	239	100000	14	1301	3088
D	ZEMİN	9	140496106	DÜKKAN	296	100000	14	1302	3088
D	1	10	140496108	DÜKKAN	232	100000	14	1303	3088
D	1	11	140496110	DÜKKAN	221	100000	14	1304	3088
D	1	12	140496112	DÜKKAN	221	100000	14	1305	3088
D	1	13	140496113	DÜKKAN	221	100000	14	1306	3088
D	1	14	140496114	DÜKKAN	221	100000	14	1307	3088
D	1	15	140496115	DÜKKAN	232	100000	14	1308	3088
E	1.BODRUM	1	140496116	DEPOLU ARAKATLI İMALATHANE	444	100000	14	1309	3088
E	1.BODRUM	2	140496117	ARAKATLI İMALATHANE	345	100000	14	1310	3088
E	1.BODRUM	3	140496119	ARAKATLI İMALATHANE	349	100000	14	1311	3088
E	1.BODRUM	4	140496120	ARAKATLI İMALATHANE	731	100000	14	1312	3088
E	ZEMİN	5	140496121	ARAKATLI İMALATHANE	378	100000	14	1313	3088
E	ZEMİN	6	140496123	ARAKATLI İMALATHANE	376	100000	14	1314	3088
F1	ZEMİN	1	140496125	ARAKATLI İMALATHANE	377	100000	14	1315	3088
F1	ZEMİN	2	140496128	ARAKATLI İMALATHANE	359	100000	14	1316	3088
F1	ZEMİN	3	140496129	ARAKATLI İMALATHANE	358	100000	14	1317	3088
F1	ZEMİN	4	140496130	ARAKATLI İMALATHANE	359	100000	14	1318	3088
F1	ZEMİN	5	140496131	ARAKATLI İMALATHANE	343	100000	14	1319	3088
F1	ZEMİN	6	140496132	ARAKATLI İMALATHANE	353	100000	14	1320	3088
F2	ZEMİN	1	140496133	ARAKATLI İMALATHANE	301	100000	14	1321	3088
F2	ZEMİN	2	140496134	ARAKATLI İMALATHANE	290	100000	14	1322	3088
F2	ZEMİN	3	140496136	ARAKATLI İMALATHANE	290	100000	14	1323	3088
F2	ZEMİN	4	140496137	ARAKATLI İMALATHANE	292	100000	14	1324	3088
F2	ZEMİN	5	140496138	ARAKATLI İMALATHANE	290	100000	14	1325	3088
F2	ZEMİN	6	140496139	ARAKATLI İMALATHANE	291	100000	14	1326	3088
F2	ZEMİN	7	140496141	ARAKATLI İMALATHANE	291	100000	14	1327	3088
F2	ZEMİN	8	140496142	ARAKATLI İMALATHANE	302	100000	14	1328	3088
F3	ZEMİN	1	140496143	ARAKATLI İMALATHANE	403	100000	14	1329	3088
F3	ZEMİN	2	140496146	ARAKATLI İMALATHANE	397	100000	14	1330	3088
F3	ZEMİN	3	140496148	ARAKATLI İMALATHANE	397	100000	14	1331	3088
F3	ZEMİN	4	140496150	ARAKATLI İMALATHANE	397	100000	14	1332	3088
F3	ZEMİN	5	140496151	ARAKATLI İMALATHANE	397	100000	14	1333	3088
F3	ZEMİN	6	140496154	ARAKATLI İMALATHANE	397	100000	14	1334	3088
F3	ZEMİN	7	140496156	ARAKATLI İMALATHANE	397	100000	14	1335	3088
F3	ZEMİN	8	140496217	ARAKATLI İMALATHANE	416	100000	14	1336	3088
F4	1.BODRUM+2.BODRUM	1	140496158	2 KATLI İMALATHANE	421	100000	14	1337	3088
F4	1.BODRUM+2.BODRUM	2	140496160	2 KATLI İMALATHANE	509	100000	14	1338	3088
F4	1.BODRUM+2.BODRUM	3	140496161	2 KATLI İMALATHANE	581	100000	14	1339	3088
F4	1.BODRUM+2.BODRUM	4	140496164	2 KATLI İMALATHANE	623	100000	14	1340	3088
F4	1.BODRUM+2.BODRUM	5	140496167	2 KATLI İMALATHANE	643	100000	14	1341	3088
F4	1.BODRUM+2.BODRUM	6	140496169	2 KATLI İMALATHANE	648	100000	14	1342	3088
F4	1.BODRUM+2.BODRUM	7	140496170	2 KATLI İMALATHANE	650	100000	14	1343	3088
F4	1.BODRUM+2.BODRUM	8	140496172	2 KATLI İMALATHANE	650	100000	14	1344	3088
F4	1.BODRUM+2.BODRUM	9	140496174	2 KATLI İMALATHANE	650	100000	14	1345	3088
F4	1.BODRUM+2.BODRUM	10	140496175	2 KATLI İMALATHANE	650	100000	14	1346	3088
F4	1.BODRUM+2.BODRUM	11	140496176	2 KATLI İMALATHANE	648	100000	14	1347	3088
F4	1.BODRUM+2.BODRUM	12	140496178	2 KATLI İMALATHANE	650	100000	14	1348	3088
F4	1.BODRUM+2.BODRUM	13	140496179	2 KATLI İMALATHANE	650	100000	14	1349	3088
F4	1.BODRUM+2.BODRUM	14	140496180	2 KATLI İMALATHANE	665	100000	14	1350	3088
F4	1.BODRUM+2.BODRUM	15	140496181	2 KATLI İMALATHANE	665	100000	14	1351	3088
F4	1.BODRUM+2.BODRUM	16	140496182	2 KATLI İMALATHANE	692	100000	14	1352	3088
G	ZEMİN	1	140496185	DÜKKAN	429	100000	14	1353	3088
G	ZEMİN	2	140496186	DÜKKAN	186	100000	14	1354	3088
G	ZEMİN	3	140496188	DÜKKAN	182	100000	14	1355	3088
G	ZEMİN	4	140496189	DÜKKAN	236	100000	14	1356	3088
G	ZEMİN	5	140496191	DÜKKAN	173	100000	14	1357	3088
G	ZEMİN	6	140496193	DÜKKAN	177	100000	14	1358	3088
G	ZEMİN	7	140496194	DÜKKAN	242	100000	14	1359	3088
G	1	8	140496195	DEPOLU OFİS	98	100000	14	1360	3088
G	1	9	140496196	DEPOLU OFİS	98	100000	14	1361	3088
G	1	10	140496197	OFİS	92	100000	14	1362	3088
G	1	11	140496198	OFİS	97	100000	14	1363	3088
G	1	12	140496200	OFİS	76	100000	14	1364	3088
G	2	13	140496202	DEPOLU OFİS	98	100000	14	1365	3088
G	2	14	140496203	DEPOLU OFİS	98	100000	14	1366	3088
G	2	15	140496205	OFİS	92	100000	14	1367	3088
G	2	16	140496207	OFİS	97	100000	14	1368	3088
KİOSK1	ZEMİN	1	140496208	DÜKKAN	64	100000	14	1369	3088
KİOSK2	ZEMİN	1	140496210	DÜKKAN	64	100000	14	1370	3088
KİOSK3	ZEMİN	1	140496212	DÜKKAN	64	100000	14	1371	3088
KİOSK4	ZEMİN	1	140496214	DÜKKAN	64	100000	14	1372	3088
TEKNİK HACİM-1	1.BODRUM	1	140496215	İMALATHANE	98	100000	14	1373	3088

## **TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR**

### **DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLİŞKİN KISITLAMALAR**

\*\* Web Tapu Portalından temin edilen 25/05/2026 tarihli takbis belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar yer almaktadır:

#### **632 ADA 12 PARSEL ÜZERİNDEKİ TAŞINMAZLARDA MÜŞTEREK OLARAK:**

-- BEYAN: Yönetim Planı 24/04/2026 (T: 06/05/2026 Y: 2735)

-- BEYAN: İmar planında küçük sanayi alanı olarak ayrılmış olup başka bir kamusal amaçla kullanılamaz. (T: 25/07/2005 Y: 6049)

-- İRTİFAK: A HARFİ LE GÖSTERİLEN TARALI KISIMLARDAKİ TOPLAMDA 865,24M<sup>2</sup> LİK ALANDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE BU PARSEL ALEYHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI TESİSİ( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (T: 06/04/2026 Y: 2182)

#### **642 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDEKİ TAŞINMAZLARDA MÜŞTEREK OLARAK:**

-- BEYAN: Yönetim Planı 18/05/2026 (T: 22/05/2026 Y: 3088)

-- BEYAN: İmar planında küçük sanayi alanı olarak ayrılmış olup başka bir kamusal amaçla kullanılamaz. (T: 25/07/2005 Y: 6049)

-- İRTİFAK: Diğer İrtifak Hakkı : TEDAŞ lehine 1978,43 m<sup>2</sup> kısım üzerinde irtifak hakkı vardır.( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (T: 06/04/2026 Y: 2181)

### **Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:**

Taşınmazın satışına engel olabilecek herhangi bir riskli takyidat bulunmamaktadır.

### **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Taşınmazın devredilmesine engel olabilecek herhangi bir riskli takyidat bulunmamaktadır.

### **Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:**

Güncel takyidatların taşınmazın değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

## **EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR**

### **5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ**

#### **5.3.2.1. İMAR DURUMU**

Dilovası Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlar, 12.05.2006 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli ÇERKEŞLİ BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI sınırları içinde yer almakta olup E:1,00 yükseklik en çok 9,50 m, küçük sanayi tesisi imar lejantında yer almaktadırlar. Net imar parselleridir. Parsellerin müstakilen yapılması mevcuttur.

#### **5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ**

(\*) 17.06.2025 tarihinde Dilovası Belediyesi imar müdürlüğünden ve ilgili projenin proje müdürlüğünden alınan ruhsat belgelerine göre ruhsat detayları şu şekildedir:

#### **632 ADA 12 PARSEL:**

\* 01/09/2022 tarih, 2022/70 numaralı (H1-H2 bloklar için düzenlenmiştir. 20 adet atölye, 9 adet işyeri, ofis ve ortak alanları ve toplam 14632,82 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiştir.

\* 01/09/2022 tarih, 2022/70 numaralı (I1-I2 bloklar için düzenlenmiştir. 38 adet atölye ve ortak alanlar ve toplam 28612,29 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiştir)

\* 01/09/2022 tarih, 2022/70 numaralı (1 adet restoran-lokanta kiosk 5 için ve toplam 38,1 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiştir)

\* 01/09/2022 tarih, 2022/70 numaralı (Teknik oda ve toplam 981,28 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiştir)

\* 01/09/2022 tarih, 2022/70 numaralı (İstinat duvarı-bina dışı yapılar ve toplam 2937 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiştir.

**642 ADA 4 PARSEL:**

\* 01/09/2022 tarih, 2022/71 numaralı (A1-A2 bloklar için düzenlenmiş olup 71 adet atöyle, ortak alanlar ve 42177,14 m<sup>2</sup> inşaat alanı için verilmiştir.

\* 01/09/2022 tarih, 2022/71 numaralı (B1-B2-B3 bloklar için düzenlenmiş olup 102 adet atölye ve ortak alanlar ve toplam 41276,25 m<sup>2</sup> inşaat alanı için verilmiştir.

\* 01/09/2022 tarih, 2022/71 numaralı (C blok için 30 adet atölye ve ortak alanlar ve 16337,02 m<sup>2</sup> inşaat alanı için verilmiştir.

\* 01/09/2022 tarih, 2022/71 numaralı (D blok için 12 adet ofis ve işyeri, 3 adet atölye ve ortak alanlar ve 3044,45 m<sup>2</sup> inşaat alanı için verilmiştir.

\* 01/09/2022 tarih, 2022/71 numaralı (E blok için 6 adet atölye ve ortak alanlar ve 3057,06 m<sup>2</sup> inşaat alanı için verilmiştir.

\* 01/09/2022 tarih, 2022/71 numaralı (F1-F2-F3-F4 için 38 adet atölye ve 28104,76 m<sup>2</sup> inşaat alanı için verilmiştir.

\* 01/09/2022 tarih, 2022/71 numaralı (G blok için 17 adet ofis işyeri ve ortak alanları ve 2846,46 m<sup>2</sup> inşaat alanı için verilmiştir.)

\* 01/09/2022 tarih, 2022/71 numaralı (528 m<sup>2</sup> alanlı arıtma ünitesi için düzenlenmiştir)

\* 01/09/2022 tarih, 2022/71 numaralı (1 adet restoran-lokanta kiosk 1 alanı için ve 38,1 m<sup>2</sup> inşaat alanı için verilmiştir)

\* 01/09/2022 tarih, 2022/71 numaralı (1 adet restoran-lokanta kiosk 2 alanı için ve 38,1 m<sup>2</sup> inşaat alanı için verilmiştir)

\* 01/09/2022 tarih, 2022/71 numaralı (1 adet restoran-lokanta kiosk 3 alanı için ve 38,1 m<sup>2</sup> inşaat alanı için verilmiştir)

\* 01/09/2022 tarih, 2022/71 numaralı (1 adet restoran-lokanta kiosk 4 alanı için ve 25,4 m<sup>2</sup> inşaat alanı için verilmiştir)

\* 01/09/2022 tarih, 2022/71 numaralı (Bina dışı yapılar-teknik oda ve 1501,85 m<sup>2</sup> inşaat alanı için verilmiştir)

\* 01/09/2022 tarih, 2022/70 numaralı (128 m<sup>2</sup> alanlı bina dışı yapılar – istinat duvarı ve 7227 m<sup>2</sup> alanlı istinat duvarı için verilmiştir)

\*\*\* İlgili belediye imar arşivinde, parseller üzerinde yer alan yapıları etkileyecek herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

\*\*\* Parsellerin konum doğruluğu, Dilovası Belediyesinde yer alan imar paftası üzerinden kontrol edilmiştir.

**5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR**

(\*) Dilovası Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde parsele ait yapı tatil tutanağı ve encümen kararı gibi olumsuz bir evraka rastlanılmamıştır.

Taşınmazlarla ilgili olarak Dilovası Belediyesinde yapılan incelemeye göre güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 başlığı altında anlatılmış olup, son 3 yıldaki gelişmeler ise raporun 5.3.3 başlığı altında verilmiştir.

**5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI**

**YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Dilovası Belediyesi Yapı Kontrol biriminden alığımız şifahi bilgiye göre mevcut projenin yapı denetim firması olan NİDA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ' nin faal olduğu görülmüştür.

**5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM**

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

<b>TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b> (Son Beş Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	632 ada 12 parsel üzerinde yer alan taşınmazlara 06/05/2026 tarihinde, 642 ada 4 parsel üzerinde yer alan taşınmazlara ise 22/05/2026 tarihinde kat mülkiyeti tesis işlemi gerçekleşmiştir.
<b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel gelinen durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuştur.

**5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE**

**EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Taşınmazlar üzerinde küçük sanayi tesisi nitelikli proje gerçekleştirilmiş olup yakın zamanda herhangi bir farklı proje geliştirilmesi söz konusu değildir.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmaktadır.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- Pazar (Emsal) Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- Yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.
- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

#### ➤ PAZAR (EMSAL) YAKLAŞIMI:

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirme istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

➤ **GELİR YAKLAŞIMI:**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

➤ **MALİYET YAKLAŞIMI:**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) Toplama yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel

üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

Amortisman kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

### **Taşınmaz Mülkiyet Hakları;**

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk mevzuatında tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (İntifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı. (Geçit hakkı vb.)

### **Geliştirme Amaçlı Mülk;**

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi,
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

## **6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Parseller üzerinde yer alan bloklarda inşaat faaliyetleri büyük bir yoğunlukla tamamlanmıştır. Atölyeler, iç mekân özellikleri natamam şekilde pazarlanmaktadır. Site içinde yol, peyzaj ve izolasyon çalışmaları devam etmektedir.

## **6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

### **➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- o Prestijli bir proje içinde yer alması
- o Parselin yapılaşmaya açık olması
- o Kat mülkiyetli yapıda olması
- o D-100 karayolu, TEM otoyolu ve Kuzey Marmara Otoyoluna yakın konumda olması
- o Sitenin faaliyete hazır durumda olması

### **➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- o Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk
- o Belirli alıcı kesime hitap etmesi

#### 6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ayrıca bu yöntem çerçevesinde taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi olası proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki yapılaşmanın satış rakamlarına yönelik olarak da piyasa araştırma yapılmıştır.

#### 6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

##### SATILIK DÜKKAN – FABRİKA EMSAL BİLGİLERİ

- **EMSAL 1**

##### ÇINAR PAŞA GAYRİMENKUL – ÖZKAN BEY – 0532 604 21 76

Yakın konumda, yaklaşık 4000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, toplam 2800 m<sup>2</sup> kapalı alanlı (2000 m<sup>2</sup> üretim alanı + 800 m<sup>2</sup> ofis alanı), üretim alanı iç yüksekliği yaklaşık 11 m olan, içinde kiracısı mevcut olan yaklaşık 6 yıllık fabrika 190.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

- **EMSAL 2**

##### YAKUP KUŞ SANAYİ VE TİCARİ EMLAK DANIŞMANLIĞI – 0532 418 25 00

Yakın konumda, İMES O.S.B içinde, 50 m<sup>2</sup> bodrum kat, 250 m<sup>2</sup> taban ve imalathane alanı, 80 m<sup>2</sup> ofis alanı olmak üzere toplam 380 m<sup>2</sup> alanlı, sosyal donatı ve inşaat kalitesi bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara göre negatif şerefiyeli atölye hacmi 26.500.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

- **EMSAL 3**

##### YILBAY GAYRİMENKUL – 0532 591 19 94

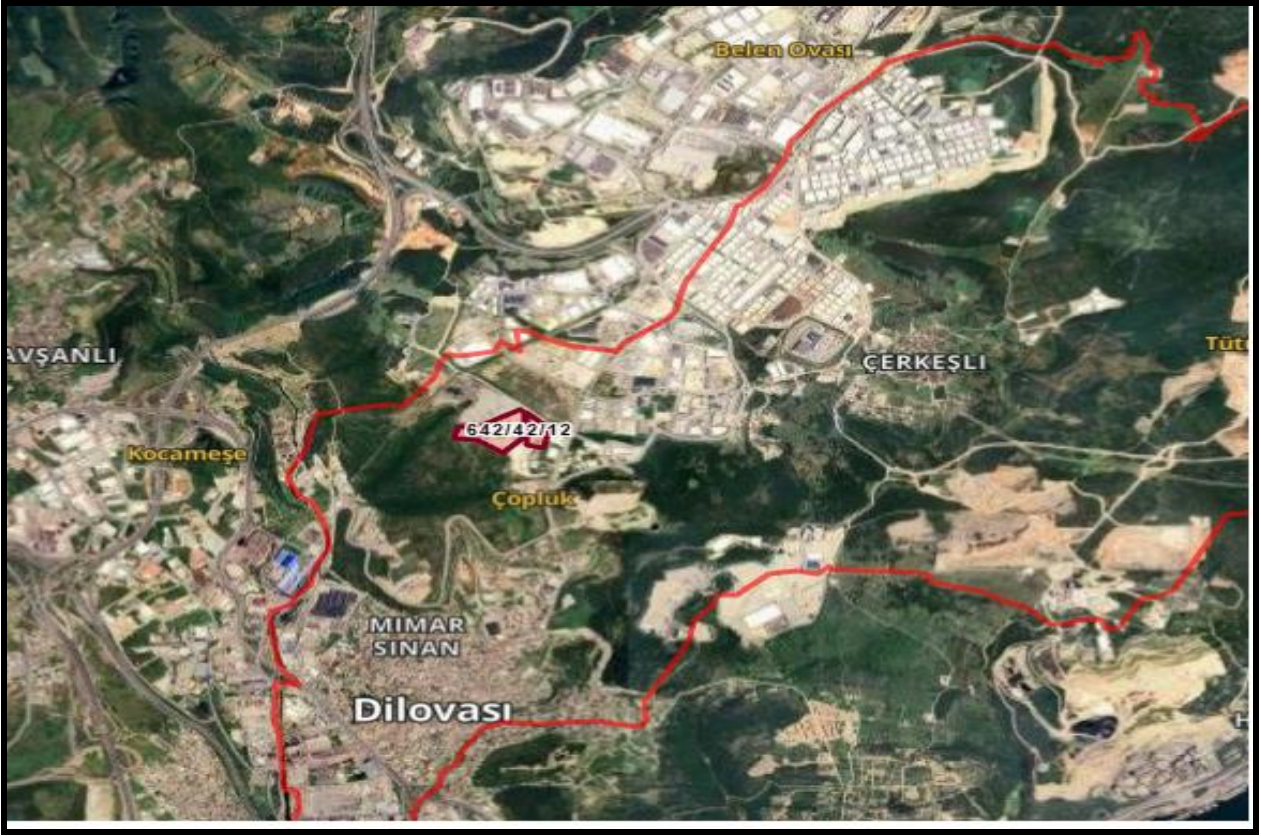
Yakın konumda, yaklaşık 4000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, toplam 3000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı, üretim alanı iç yüksekliği yaklaşık 10 m olan, yaklaşık 10 yıllık fabrika 175.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

- **EMSAL 4**

##### NEXUS GAYRİMENKUL – RAMAZAN BEY – 0538 335 77 94

Yakın konumda, yaklaşık 1361 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, 1000 m<sup>2</sup> depolama alanı, 300 m<sup>2</sup> ofis alanı olmak üzere toplam 1300 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, içinde hazır kurulu 3 ton, 10 ton ve 20 ton taşıma kapasiteli vinç kurulu olan, depolama alanı yüksekliği 8,50 m olan depo hacmi 76.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

Düzeltilme Tablosu	Değer (TL)	Beyan Edilen Alan (m2)	Tahmini Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Düzeltilmeler					Toplam Düzeltilme Miktarı	Düzeltilme Sonrası Birim Değer (TL/m2)	Düzeltilme Sonrası Emsal Değeri (TL)
					Konum	Kat	İç Dekorasyon / Alan Büyüklüğü	Pazarlık	Cephe			
Emsal-1	₺190.000.000,00	2.800,00	2.800,00	₺67.857,14	0,00%	0,00%	-30,00%	3,00%	0,00%	-27,00%	₺86.178,57	₺241.300.000,00
Emsal-2	₺26.500.000,00	380,00	380,00	₺69.736,84	10,00%	0,00%	-30,00%	3,00%	0,00%	-17,00%	₺81.592,11	₺31.005.000,00
Emsal-3	₺175.000.000,00	3.000,00	3.000,00	₺58.333,33	0,00%	0,00%	-30,00%	3,00%	0,00%	-27,00%	₺74.083,33	₺222.250.000,00
Emsal-4	₺76.000.000,00	1.300,00	1.300,00	₺58.461,54	-15,00%	0,00%	-20,00%	3,00%	0,00%	-32,00%	₺77.169,23	₺100.320.000,00



Değerleme emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınarak yapılmıştır. Emsal verilerden hareketle taşınmazların konum ve durumlarına göre şerefiye farklılıkları ayrıştırılarak elde edilen satış birim değerleri ile sonuca gidilmiş, satış birim değerleri saptanmıştır. Raporu konu emsallere ait konum bilgileri noktasal değil, bölgesel olarak işaretlenmiştir.

Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış/kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlamaları yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için fiyat belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, mimari özellik, inşai kalite, bina yaşı ve manzara gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş olup pazarlık payları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

#### **6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ /EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME**

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında pazarlık payları, konumları, yapılaşma hakları gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmaza;

##### **6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ**

Taşınmazların değer takdirinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

##### **6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ**

Taşınmazlara maliyet yöntemi kullanılarak değer takdir yapılmıştır.

##### **6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.**

Taşınmazların değer takdirinde gelir yöntemi kullanılmamıştır.

## **KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER**

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre, parseller üzerinde yer alan bölümler için kira değer analizi yapılmıştır.

### **6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ**

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde satış kabiliyetini sınırlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

### **6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ**

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımının küçük sanayi tesisi niteliği olduğu kanaatindeyiz.

### **6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

Değer tespiti taşınmazların tamamı için yapılmıştır.

### **6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

## **7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI**

Yapılan çalışmada; Değerlemeye konu taşınmazların emsal bilgileri ışığında arsa değerleri tespit edilmiş, halihazırda taşınmazlarda mevcut olan yapılaşmanın yerine koyma maliyetleri ile toplam değerler tespit edilmeye çalışılmıştır. Değerleme analizinde emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

**642 ADA 4 PARSEL TAŞINMAZLARIN TOPLM DEĞERİ: 9.442.693.000,00.-TL**

**632 ADA 12 PARSEL TAŞINMAZLARIN TOPLM DEĞERİ: 2.583.742.000,00.-TL**

**GENEL TOPLAM: 12.026.435.000,00.-TL**

Yaklaşım	TL
Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Taşınmazların Toplam Değeri	<b>12.026.435.000 TL</b>

**Emsal Karşılaştırma Yöntemi yapılan değerlendirme işleminde;** Değerleme emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınarak yapılmıştır. Piyasa araştırması esnasında taşınmazların yakın çevresinde taşınmazlara doğrudan emsal teşkil edecek benzer özelliğe sahip emsaller dikkate alınmıştır. Ayrıca bölge hakkında bilgi sahibi olduğu düşünülen bölge emlak ofisleri ile görüşülerek beyan niteliğinde bilgiler ile emsal verileri kontrol edilmiştir.

**Gelir Yaklaşımı Yöntemi yapılan değerlendirme işleminde;**

Değerleme işleminde gelir yöntemi kullanılmamıştır.

## **7.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

## **7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerlemeye konu taşınmazın gerekli tüm izinleri alınmış, ilgili evraklar incelenmiş, tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

## **7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerleme konusu gayrimenkullerin SPK mevzuatı uyarınca G.Y.O portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

**Taşınmazın yasal kullanımı ve fiili kullanımı arasında farklılık bulunmadığı tespit edilmiştir.**

## **8. SONUÇ**

### **8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

Rapor içerisinde değerlendirme uzmanı tarafından yapılan analiz ve sonuçların kontrolü tarafımda yapılmış olup uzman tarafından ulaşılan sonuçlara katılıyorum.

(\*) Taşınmazın piyasa değeri, emsal bilgileri kapsamında yapılan mukayeseler, olumlu ve olumsuz özellikleri ile oluşan şerefiyesi doğrultusunda düzeltilerek 12.026.435.000.-TL (On İki Milyar Yirmi Altı Milyon Dört Yüz Otuz Beş Bin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Bu takdir, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

(\*) Değerleme konusu taşınmazların konu olduğu Dilovası Modern Sanayi Sitesi, 2 adet parselden oluşmaktadır. Toplam 353 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

(\*) Dilovası Bölgesi, Türkiye'nin en önemli sanayi bölgelerinden biridir. D-100 Karayolu, TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu, demiryolu hattı ve Marmara Denizine yakın olması nedeni ile hem kara hem deniz hem de demiryolu taşımacılığı avantajını getirmektedir.

(\*)Taşınmazların tapu kaydı müşteri tarafından tarafımıza sunulmuş ve rapor içindeki tapu bilgileri, bu belgeler üzerinden paylaşılmıştır.

(\*) Cumhurbaşkanlığının 12 Eylül 2018 tarihli 85 Sayılı Kararı ile Türk Lirası Koruma Kanunu Kapsamında Türkiye'de yerleşik kamu ve özel hukuku kişilerinin, Hazine ve Maliye Bakanlığı ("Bakanlık") tarafından belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmaz maddesi bulunmasına rağmen bölgedeki lüks projelerin dolar bazında satıldığı da bilinmektedir. Dövizdeki hareketlilik taşınmazların m<sup>2</sup>/TL bazında değişkenlik gösterebileceğini göz önünde bulundurulmasında fayda vardır.

## 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkullerin arsasının alanı, geometrik şekli, topografik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşa sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin konut alanı olarak kullanılması, ticari aktivitenin yoğun olması, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak;

### **30/06.2026 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL ve MEVCUT PİYASA DEĞERİ** **(KDV Hariç)**

**12.026.435.000 TL**

**257.475.754.-USD**

### **30/06/2026 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL ve MEVCUT PİYASA DEĞERİ** **(KDV Dahil)**

**14.431.722.000 TL**

**308.970.904.-USD**

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa satış değeridir.
- 2- KDV hariçtir.
- 3- 1 USD= 46,7090,-TL kabul edilmiştir. (29/06/2026 tarihli T.C.M.B  
1.-USD satış kuru 46,7090.-TL'dir)
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

**DEĞERLEME UZMANI // DEĞERLEME UZMANI/DENETMEN // SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**  
HÜSEYİN ELGÜN MELİH ŞENTÜRK MAHMUT EVREN BARIŞ İPEK