



Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

4 Adet Arsa

Değerleme

Tuzla / İstanbul

Raporu

2025A1334 / 12.12.2025

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Tuzla’da konumlu olan “**4 Adet Arsa**”nın toplam pazar değerine yönelik **2025A1334** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 80.908,88 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	12.12.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.023.385.000-TL	İkimilyaryirmiüçmilyonüçyüzseksenbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.225.723.500.-TL	İkimilyarikiyüzyirmibeşmilyonyediyüzyirmiüçbinbeşyüz-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 11.12.2025 tarih, ORD-2025-01340 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	35
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	37
Ekler	40

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme 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 şartlarını 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 RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ 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 olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO kapsamında portföye dahil edilecek gayrimenkuller olmaları nedeniyle hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Aydınlı Mahallesi Hisar Sokak 9304 Ada 10 No.lu Parsel, 9305 Ada 1 No.lu Parsel, 9306 Ada 1 ve 2 No.lu Parseller Tuzla/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınlı Mahallesi, 9304 Ada 10 Parsel, 9305 Ada 1 Parsel, 9306 Ada 1 ve 2 No.lu Parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	9304 Ada 10 No.lu Parsel: 7.389,78 m ²
	9305 Ada 1 No.lu Parsel: 67.686,16 m ²
	9306 Ada 1 No.lu Parsel: 5.653,44 m ²
	9306 Ada 2 No.lu Parsel: 179,50 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Lojistik Tesis Alanı (9304 Ada 1 Parsel, 9305 Ada 1 Parsel, 9306 Ada 1 Parsel) Lejant: Trafo Alanı (9306 Ada 2 Parsel)
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Lojistik Tesis (9304 Ada 1 Parsel, 9305 Ada 1 Parsel, 9306 Ada 1 Parsel) Trafo Alanı (9306 Ada 2 Parsel)
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	9304 Ada 1 No.lu Parsel: 28.000 TL/m ²
	9305 Ada 1 No.lu Parsel: 24.500 TL/m ²
	9306 Ada 1 No.lu Parsel: 27.500 TL/m ²
	9306 Ada 2 No.lu Parsel: 15.000 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	12.12.2025
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.023.385.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.225.723.500.-TL

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 12.12.2025 tarihinde, 2025A1334 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınlı Mahallesi, 9304 ada 10 parsel, 9305 ada 1 parsel, 9306 Ada 1 ve 2 parsel no.lu gayrimenkullerin 12.12.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; GYO kapsamında portföye dahil edilecek gayrimenkuller olmaları nedeniyle hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan Kolcuoğlu (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 11.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 12.12.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen ORD-2025-01340 no.lu ve 11.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, ORD-2025-01340 no.lu ve 11.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınlı Mahallesi, 9304 ada 10 parsel, 9305 ada 1 parsel, 9306 Ada 1 ve 2 parsel no.lu gayrimenkullerin 12.12.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

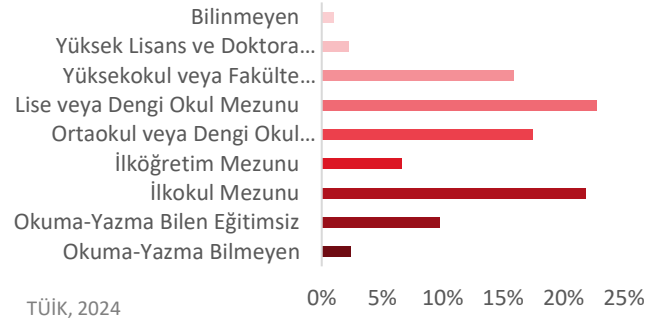
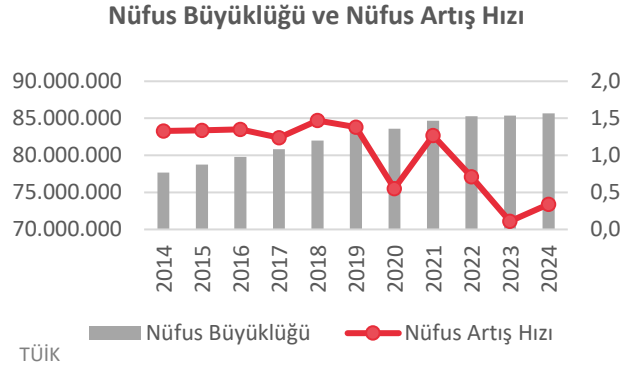
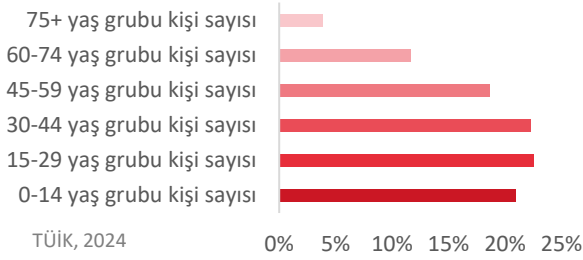
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

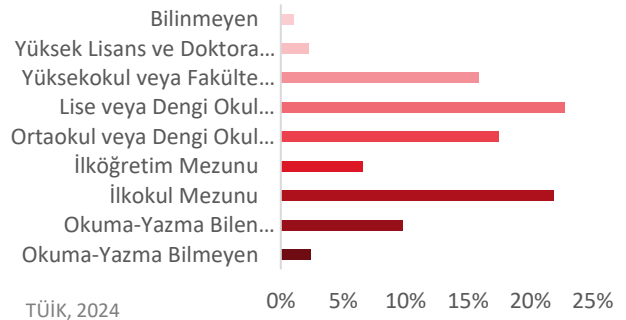
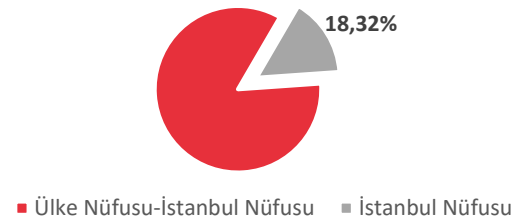
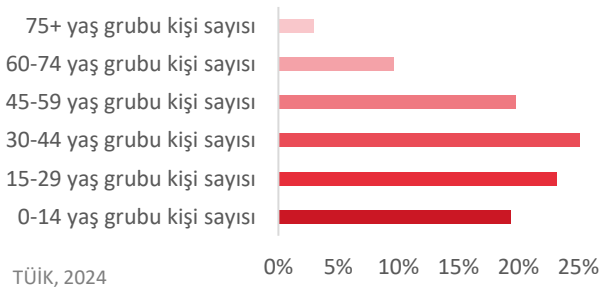
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,34 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,19 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



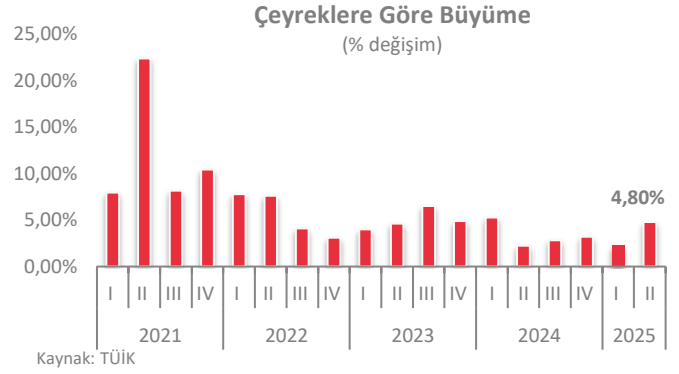
İstanbul

2024 yılında, Türkiye nüfusunun %18,32’sinin ikamet ettiği İstanbul, 15.701.602 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2024 yılında yaklaşık yüzde 0,29 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,19 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

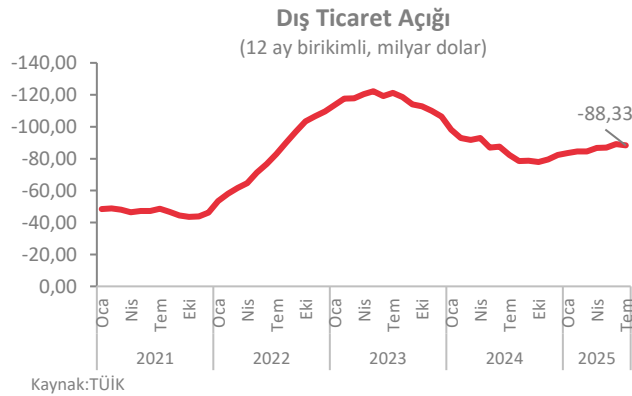
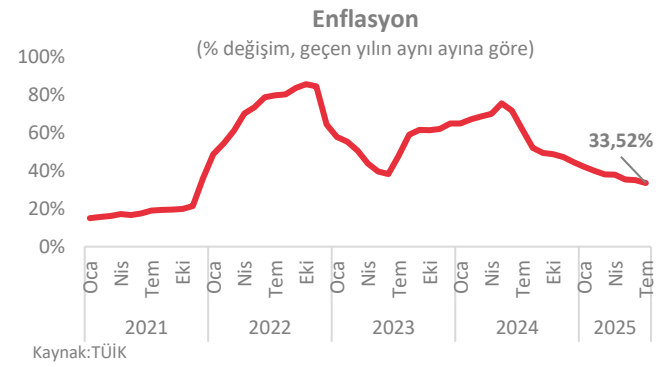


2.2 Ekonomik Veriler¹

2025 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,6 genişlerken, ilk çeyrek büyümesi %1,0'dan %0,7'ye revize edilmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %2,9'dan %4,6'ya, arındırılmamış seride de %2,3'ten %4,8'e yükselmiştir. Harcamalar tarafında yıllık büyümeye özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken, net dış talep ikinci çeyrekte büyümeye negatif katkı yapmayı sürdürmüştür.



Temmuz ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,06 artarken yıllık bazda haziran ayındaki %35,05'ten %33,52'ye inmiştir. Manşet enflasyona en yüksek katkı yine konut grubundan gelirken giyim harcamaları grubu aylık enflasyonu aşağı çekmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda %1,7 artarken, yıllık enflasyon Haziran'daki %24,5'ten %24,2'ye inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık enflasyonları arasındaki makas 9,3 yüzde puan seviyesinde gerçekleşmiştir.



Haziran ayında ihracat yıllık bazda %7,9 genişleyerek 20,5 milyar dolar olurken ithalat %15,2 yükselişle 28,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı bir önceki yılın aynı ayındaki %76,4 seviyesinden %71,5'e gerilemiştir. Haziran ayı verilerinin detayları, AB ülkelerinin öncülüğünde gelişmiş ekonomilere yapılan ihracatta yükselişin sürdüğünü ve gelişmekte olan ekonomilere yapılan ihracattaki toparlanmayı ortaya koymuştur. İthalat tarafında ise enerji ithalatındaki yatay seyre rağmen çekirdek ve altın ithalatındaki yükselişin toplamı yukarı çektiği görülmüştür.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul			
İlçesi	Tuzla			
Mahallesi	Aydınlı			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	-	-	-	-
Ada No	9304	9305	9306	9306
Parsel No	10	1	1	2
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	Teknik Altyapı
Ana Gayrimenkullerin Yüz Ölçümü	7.389,78 m ²	67.686,16 m ²	5.653,44 m ²	179,50 m ²
Malik / Hisse	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden müşteri tarafından 12.12.2025 tarih, saat 16:13 ve 16:14 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm taşınmazlar üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Kullanım Amacı: -(Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasası'nın 2/i Fıkrası* Gereği Belirtme) (11.12.2025 tarih, 39237 yevmiye no ile)

* 4046 Sayılı Özelleştirme Yasası'nın 2/i Fıkrası

i) Özelleştirme uygulamalarında, milli güvenlik ve kamu yararının gerektirdiği durumlar hariç, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu tüzel kişiliğine sahip eğitim kurumları ve mahalli idarelere devir yapılmaması, ilkeleri esas alınır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken "Kullanım Amacı: -(Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasası'nın 2/i Fıkrası* Gereği Belirtme)" beyanı bulunmakta olup söz konusu takyidat kaydı değerleme konusu taşınmazların devredilmesini milli güvenlik ve kamu yararının gerektirdiği durumlar hariç, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu tüzel kişiliğine sahip eğitim kurumları ve mahalli idarelere devir yapılmaması, ilkeleri kapsamında kısıtlamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken "Kullanım Amacı" beyanı bulunmakta olup söz konusu takyidat kaydının değerleme konusu taşınmazların değerlerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden müşteri tarafından 12.12.2025 tarih, saat 16:13 ve 16:14 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazların mülkiyeti, 11.12.2025 tarih ve 39237 yevmiye no ile "Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına satış ile tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede ağırlıklı olarak sanayi ve lojistik yapıları yer almakta olup bölgenin doğusunda yeni gelişmekte olan site tipi konut yapıları da bulunmaktadır.

Tuzla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 11.12.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "İstanbul İli, Tuzla İlçesi Aydınli Mahallesi Sınırları İçerisinde Yer Alan Yaklaşık 81.81 Hektarlık Rezerv Yapı Alanında 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 06.09.2024

9304 Ada 1 Parsel, 9305 Ada 1 Parsel, 9306 Ada 1 Parsel;

Lejandı: Lojistik Tesis Alanı

Emsal: 0,70

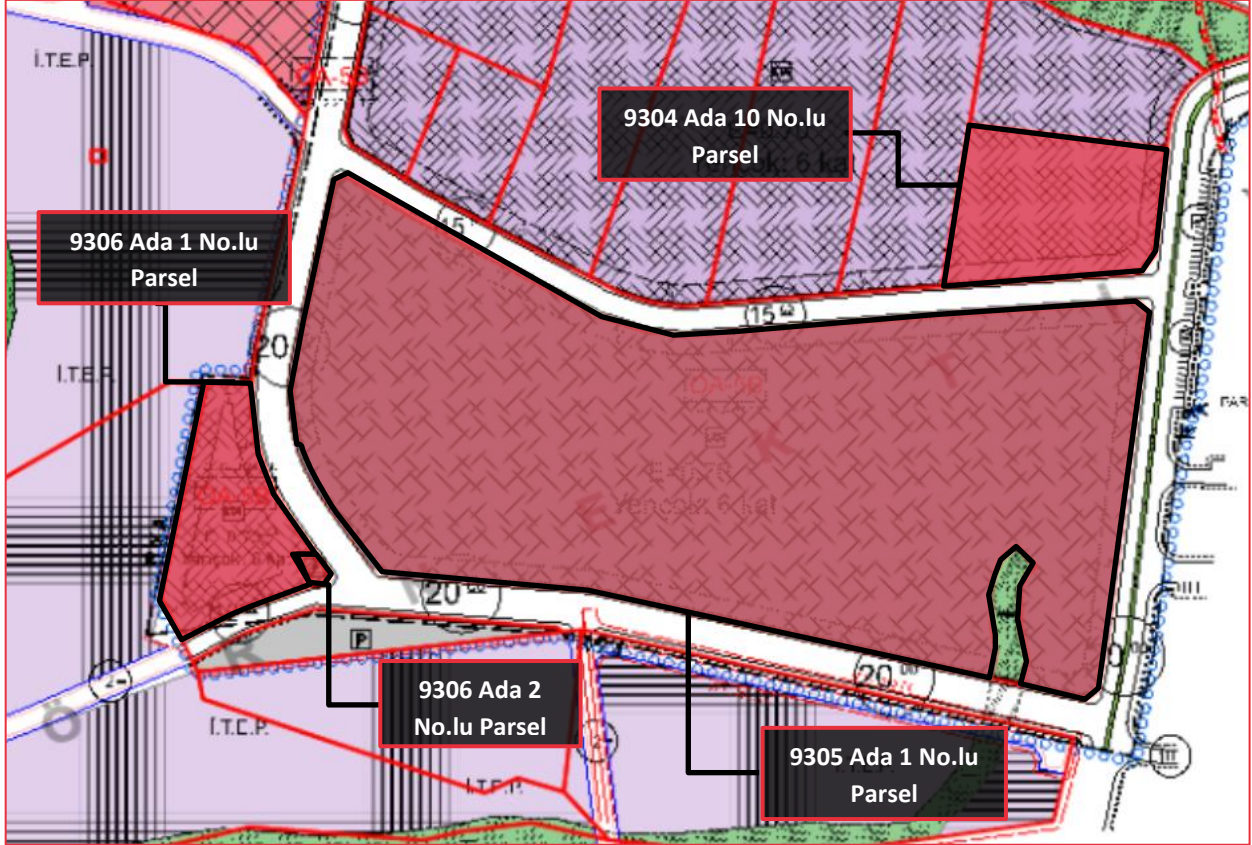
Yençok: 6 kat

9306 Ada 2 Parsel;

Lejandı: Trafo Alanı

Plan Notları:

- Resmi kurum alanlarında (Gümrük Alanı) Lojistik ve Lojistik Faaliyetine dayalı hizmet birimlerinin yer aldığı ithalat ve ihracata yönelik gümrük işlemlerinin yapıldığı ve bu faaliyetlerin gerektirdiği idari ve hizmet birimlerinin bulunduğu alanlardır. Resmi kurum alanlarında yapılaşma koşulları E: 0,70 Yençok: 6 kattır.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, 23.02.2022 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “İstanbul İli, Tuzla İlçesi Aydınli Mahallesi ve Kocaeli İli Çayırova İlçesi Şekerpınarı 2 Mahallesi’nde Bulunan Muhtelif Parsellere İlişkin 82,83 ha Alanda Uygulama İmar Planı Değişikliği” kapsamında “Lojistik Tesis Alanı” ve “Trafo Alanı” lejandında kalmakta iken taşınmazların da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda, 06.09.2024 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “İstanbul İli, Tuzla İlçesi Aydınli Mahallesi Sınırları İçerisinde Yer Alan Yaklaşık 81.81 Hektarlık Rezerv Yapı Alanında 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Lojistik Tesis Alanı” ve “Trafo Alanı” lejandında kalmaktadır.

Taşınmazların yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Tuzla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde 11.12.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal belgeye rastlanmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı yer almamakta olup 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanunu’na tabi değildir. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı inşa edilmesi durumunda yapılar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanunu’na tabii olacaktır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazlara ilişkin herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup Tuzla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan konu taşınmazlara ilişkin düzenlenmiş herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Aydınlı Mahallesi Hisar Sokak 9304 Ada 10 No.lu Parsel, 9305 Ada 1 No.lu Parsel, 9306 Ada 1 ve 2 No.lu Parseller Tuzla/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, Tuzla ilçesi idari sınırlarında yer almakta olup Kocaeli ili Çayırova ilçesi sınırında konumlanmaktadır. Bölgeye erişim, D-100 Karayolu ve TEM Otoyolu üzerinden sağlanmakta olup bölgede çok sayıda sanayi tesisi ve Organize Sanayi Bölgeleri konumlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı bölge, lojistik sektörü açısından gelişim göstermiş ve halen gelişmekte olan bir bölgedir. Taşınmazların deniz, kara ve hava ulaşımına oldukça yakın olması, bölgenin cazibesini artırmaktadır.

Ulaşım alternatifleri açısından Osmangazi Köprüsü'ne ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü Bağlantı Yolu'na yakın mesafede olan bölgenin ulaşım ağlarının desteklenmesi ve çeşitlenmesiyle bölge, lojistik anlamda daha cazip hale gelmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar Erenköy Gümrük Alanı'nın taşınması planlanan 9302 ada 2 no.lu parselde oldukça yakın konumlanmaktadır.



Taşınmazların yakın çevresinde çok sayıda sanayi tesisi ve organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Dericiler OSB, TAYSAD OSB, Kimyacılar OSB, GOSB, İTOSB, DOSB, Boya ve Vernikçiler OSB ve Kimyacılar OSB gibi sanayi alanları taşınmaza yakın konumda yer almaktadır.

Ayrıca Tuzla Meyve ve Sebze Hali, Omsan Lojistik, Borusan Lojistik, Flormar Lojistik, P&G Şekerpınar, KJ Power Generatör, Civil Genel Müdürlük, Doğu Otomotiv Genel Müdürlük, Hilton Garden INN Şekerpınar, Sabancı Üniversitesi Merkez Kampüsü, Sabiha Gökçen Havalimanı gibi bilinirliği yüksek yapılar ve tesisler yer almaktadır.



Konu taşınmazlar, D-100 Karayolu'na ve TEM Otoyolu'na oldukça yakın olup erişilebilirliği yüksek bir bölgede konumlanmaktadır. Taşınmazlara, otobüs vb. toplu ulaşım araçları ve özel araçları ile kolaylıkla erişim sağlanmaktadır. Söz konusu taşınmazlar, Kadıköy-Sabiha Gökçen Havalimanı metro hattı üzerinde yer konumlu Sabiha Gökçen Havalimanı metro istasyonuna yaklaşık 15,6 km, Halkalı-Gebze Marmaray hattında konumlu Tuzla istasyonuna yaklaşık 7,7 km mesafede bulunmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (≈)
TEM Otoyolu	3,1 km
D-100 Karayolu	4,9 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	18,3 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	43,0 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	49,4 km

BÖLÜM 5

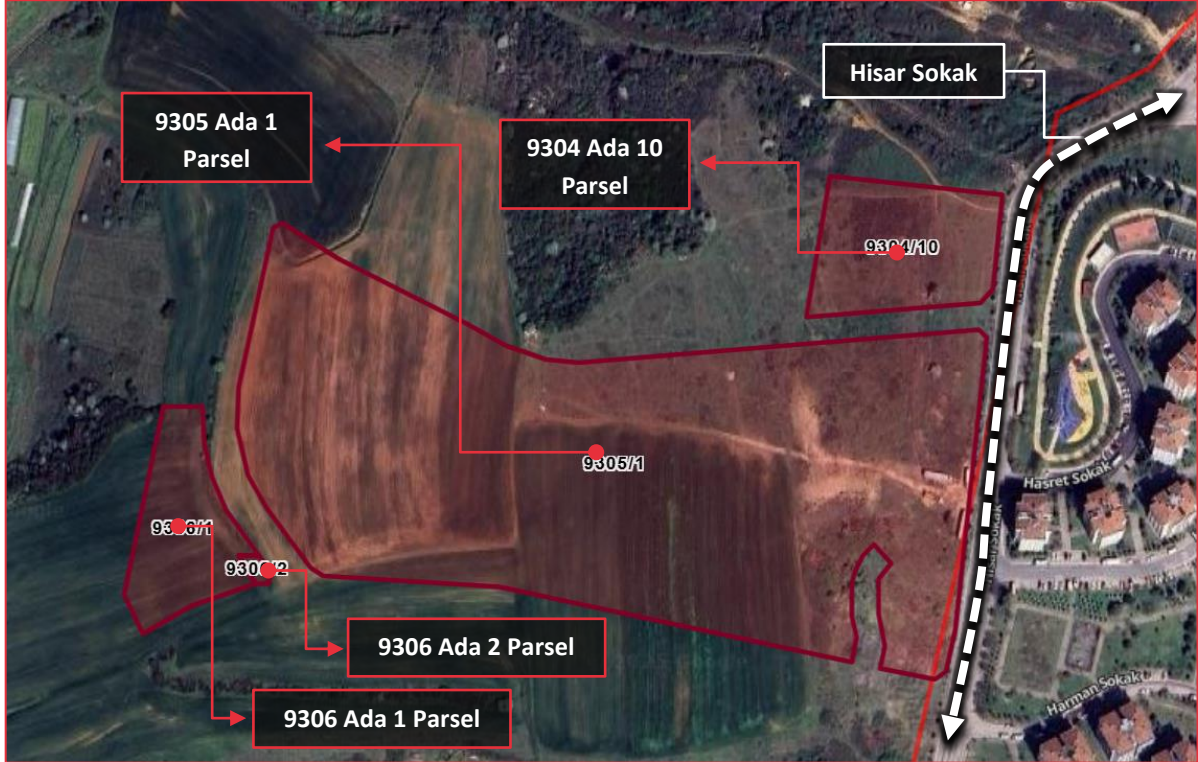
GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınli Mahallesi'nde konumlu 9304 ada 10 parsel, 9305 ada 1 parsel, 9306 ada 1 ve 2 parsel no.lu toplam 80.908,88 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı gayrimenkullerdir.



Değerleme konusu 9304 ada 10 no.lu parsel dikdörtgene benzer bir geometrik forma sahip olup hafif eğimli bir topoğrafik yapıdadır. Değerleme konusu taşınmazın Hisar Sokak'a yaklaşık 55 m cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu 9305 ada 1 no.lu parsel amorf bir geometrik forma sahip olup hafif eğimli bir topoğrafik yapıdadır. Değerleme konusu taşınmazın Hisar Sokak'a yaklaşık 200 m cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu 9306 ada 1 no.lu parsel amorf bir geometrik forma sahip olup hafif eğimli bir topoğrafik yapıdadır. Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir kadastral yola cephesi bulunmamakta olup mevcut uygulama imar planına göre 15 m'lik imar yoluna cephelidir.

Değerleme konusu 9306 ada 2 no.lu parsel dikdörtgene benzer bir geometrik forma sahip olup hafif eğimli bir topoğrafik yapıdadır. Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir kadastral yola cephesi bulunmamakta olup mevcut uygulama imar planına göre 15 m'lik imar yoluna cephelidir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazların üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Değerleme konusu taşınmazların sınırlarını belirleyen herhangi bir ayırıcı eleman bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar Erenköy Gümrük Alanı'nın taşınması planlanan 9302 ada 2 no.lu parsel ile oldukça yakın konumlanmaktadır.

Taşınmazlara ilişkin detaylı bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Topografik Yapı	Yola Cephe (~)
9304 ada 10 No.lu Parsel	7.389,78	Hafif Eğimli	Hisar Sokak'a 55 m
9305 ada 1 No.lu Parsel	67.686,16	Hafif Eğimli	Hisar Sokak'a 200 m
9306 ada 1 No.lu Parsel	5.653,44	Hafif Eğimli	-
9306 ada 2 No.lu Parsel	179,50	Hafif Eğimli	-

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde mevcut bir yapı ya da devam eden herhangi bir proje bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından "Arsa" nitelikli taşınmazın 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu 9304 ada 10 no.lu parselin Hisar Sokak'a yaklaşık 55 m, 9305 ada 1 no.lu parselin yaklaşık 200 m cephesi bulunmaktadır.
- Taşınmazlara, otobüs vb. toplu ulaşım araçları ve özel araçları ile kolaylıkla erişim sağlanmaktadır.
- Söz konusu taşınmazlar Şekerpınar Çayırova Bağlantı Yolu'na yaklaşık 1,2 km, TEM Otoyolu'na yaklaşık 3,1 km mesafede yer almakta olup erişilebilirliği yüksektir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu 9306 ada 1 ve 2 no.lu parsellerin herhangi bir kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu 9306 ada 2 parsel, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında "Trafo Alanı" lejandında kalmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı bölge, sanayi ve lojistik fonksiyonlu olarak gelişimi devam eden bir bölgedir.
- Değerleme konusu taşınmazlar Erenköy Gümrük Alanı'nın taşınması planlanan 9302 ada 2 no.lu parselde oldukça yakın konumlanmaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkulün “Arsa” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olmaması ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilmesi nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Taşınmazlar üzerindeki herhangi bir yapı bulunmadığından “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar Yaklaşımı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
İrtibat Bilgisi		Burada Yapı Gayrimenkul A.Ş 0533 211 58 90	Altıntaş Emlak 0532 488 73 72	Seka Gayrimenkul 0533 241 69 92	Enes Gayrimenkul 0532 162 03 61	Turyap Olive 0541 941 36 75	
	Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
	Satış Fiyatı (TL)	210.000.000	100.000.000	148.000.000	150.000.000	840.000.000	
	Yüz Ölçümü (m²)	6.500	3.003	5.407	5.500	31.347	
	Birim Fiyatı (TL/m²)	32.308	33.300	27.372	27.273	26.797	
	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	
		0%	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart	
		0%	0%	0%	0%	0%	
	Yapılaşma Hakkı	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	
		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	
	Konum	Benzer	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer	Benzer	
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler		0%	-5%	5%	0%	0%	
	Yüz Ölçümü	Kısıtlı Derecede Küçük	Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Çok Daha Büyük	
		-5%	-10%	-5%	-5%	20%	
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart	
		0%	0%	0%	0%	0%	
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer	
		0%	10%	5%	5%	0%	
	Düzeltilmiş Değer	28.283	29.152	26.484	25.132	29.632	

*** Karşılaştırma tablosu değerlendirme konusu taşınmazlardan 9304 ada 10 no.lu parsel dikkate alınarak hazırlanmıştır.**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, bölgede konumlu benzer imar lejandına sahip arsaların birim satış değerlerinin; imar durumlarına, yola cephelerine, yüz ölçümlerine, yapılaşma koşullarına ve konumlarına gibi etkenlere bağlı değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm değerlendirmeler ışığında söz konusu taşınmazlara benzer “**Lojistik Alan**” lejandında kalan bir arsanın birim satış değerinin 24.000-29.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Turyap Kalamış Altın 0532 690 66 92	Tuzla Konut Emlak 0533 393 62 16	Atabaş Mülk Yatırım 0554 724 12 22	Century 21 Premium 0542 187 85 70	
	Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
	Satış Fiyatı (TL)	9.500.000	2.890.000	5.200.000	3.450.000	
	Yüz Ölçümü (m²)	712	253	433	238	
	Birim Fiyatı (TL/m²)	13.343	11.423	12.009	14.496	
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	
	Mülkiyet Durumu	Hisseli	Hisseli	Hisseli	Hisseli	
		10%	10%	10%	10%	
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	
		0%	0%	0%	0%	
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	
		0%	0%	0%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı	0,00	0,00	0,00	0,00	
		0%	0%	0%	0%	
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	
	Konum	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	
		5%	10%	10%	5%	
	Yüz Ölçümü	Büyük	Kısıtlı Derecede Büyük	Büyük	Kısıtlı Derecede Büyük	
		10%	5%	10%	5%	
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	
		0%	0%	0%	0%	
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer	Kısıtlı Derecede Avantajlı	
		0%	0%	0%	-5%	
	Düzeltilmiş Değer	16.035	13.727	15.060	15.906	

*** Karşılaştırma tablosu değerlendirme konusu taşınmazlardan 9306 ada 2 no.lu parsel dikkate alınarak hazırlanmıştır.**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Aydınli Mahallesi ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde, bölgedeki taşınmaza benzer kamulaştırılacak nitelikteki arsa vasıflı taşınmazların alım-satım işlemlerinin kısıtlı olduğu bilgisi edinilmiştir. Söz konusu 9306 ada 2 parsel no.lu taşınmaza benzer nitelikteki arsaların satış bedellerinin parselin lokasyonuna, imar planındaki lejandına, yapılaşma hakkının bulunup bulunmamasına, topoğrafik yapısına, kısıtlılık etkenlerine vb. durumlara bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, konu taşınmazın imar planında **“Trafo Alanı”** lejandında kalıyor olması da göz önünde bulundurularak, birim satış değerinin 14.000-16.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
9304 Ada 10 No.lu Parsel	7.389,78	28.000	206.913.840
9305 Ada 1 No.lu Parsel	67.686,16	24.500	1.658.310.920
9306 Ada 1 No.lu Parsel	5.653,44	27.500	155.469.600
9306 Ada 2 No.lu Parsel	179,50	15.000	2.692.500
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			2.023.386.860
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			2.023.385.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu 9304 ada 10 parsel, 9304 ada 1 parsel, 9306 ada 1 parsel no.lu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve çevresi ile uyumu dikkate alınarak “**Lojistik**” amaçlı kullanımı, 9306 ada 2 parsel no.lu taşınmazın ise imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak “**Trafo Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmaz için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%

KDV ORANLARI		
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken “Kullanım Amacı: -(Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasası’nın 2/i Fıkrası* Gereği Belirtme)” beyanı bulunmakta olup söz konusu takyidat kaydı değerlendirme konusu taşınmazların devredilmesini milli güvenlik ve kamu yararının gerektirdiği durumlar hariç, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu tüzel kişiliğine sahip eğitim kurumları ve mahalli idarelere devir yapılmaması, ilkeleri kapsamında kısıtlamaktadır. Söz konusu takyidat kaydının taşınmazların değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazlar, 06.09.2024 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “İstanbul İli, Tuzla İlçesi Aydınli Mahallesi Sınırları İçerisinde Yer Alan Yaklaşık 81.81 Hektarlık Rezerv Yapı Alanında 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Lojistik Tesis Alanı” ve “Trafo Alanı” lejandında kalmakta olup lojistik tesis alanı lejandına sahip 9304 ada 1 parsel, 9305 ada 1 parsel, 9306 ada 1 parseller E: 0,70 ve Yençok: 6 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu taşınmazların mevcut kullanımı için herhangi bir izine ihtiyacı bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkullerden 9304 ada 1 parsel, 9305 ada 1 parsel, 9306 ada 1 parsellerin tapudaki vasıfı “**Arsa**”, 9306 ada 2 no.lu parselin tapudaki vasıfı “**Teknik Altyapı**”dır. Taşınmazların fiili niteliği, tapudaki fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “**Arsa**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu taşınmazların mevcut kullanımı için herhangi bir izine ihtiyacı bulunmamaktadır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken “Kullanım Amacı: -(Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasası’nın 2/i Fıkrası* Gereği Belirtme)” beyanı bulunmakta olup söz konusu takyidat kaydı değerlendirme konusu taşınmazların devredilmesini milli güvenlik ve kamu yararının gerektirdiği durumlar hariç, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu tüzel kişiliğine sahip eğitim kurumları ve mahalli idarelere devir yapılmaması, ilkeleri kapsamında kısıtlamaktadır. Söz konusu takyidat kaydının taşınmazların değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken yer alan “Kullanım Amacı: -(Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasası’nın 2/i Fıkrası* Gereği Belirtme)” beyanı haricinde taşınmazların devredilmesini sınırlandıran herhangi bir durum bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar “Arsa” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	2.023.385.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	12.12.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.023.385.000-TL	İkimilyaryirmiüçmilyonüçyüzseksenbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.225.723.500.-TL	İkimilyarikiyüzyirmibeşmilyonyediyüzyirmiüçbinbeşyüz-TL

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgeleri
2	İmar Durumu
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri