

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KOCAELİ İLİ, KARTEPE İLÇESİ,
UZUNTARLA MAHALLESİ,
TARLA NİTELİKLİ
165 ADA, 17 PARSEL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	12.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	RYGYO-2510098
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET TARLA
DEĞERLEME ADRESİ	UZUNTARLA MAHALLESİ, AKGÜRGEN MEVKİİ, 165 ADA, 17 PARSEL, KARTEPE/KOCAELİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ahmet İPEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411627) Merve HARMAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403519) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - Tapu Sureti
- Ek 4** - İmar Durumu (kopya)
- Ek 5** - Arsa Beyan Yazısı
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan tarlanın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 PK:34696 Üsküdar / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan tarlanın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2510098 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Merve HARMAN Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde, Berrin KURTULUŞ SEVER Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafından hazırlanmış olan rapor bilgileri aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	RYGYO-2310096	RYGYO-2410138	
Rapor Tarihi	3.01.2024	6.01.2025	
Rapor Konusu	1 ADET TARLA	1 ADET TARLA	
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK Eren KURT	Ahmet İPEK Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	21.600.000	37.500.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

165 ADA 17 PARSEL	
İli	: KOCAELİ
İlçesi	: KARTEPE
Bucağı	:
Mahallesi	: UZUNTARLA
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: AKGÜRGEN
Pafta No	:
Ada No	: 165
Parsel No	: 17
Alanı	: 22.053,92 m ²
Vasfı	: TARLA
Sınırı	:
Sahibi	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No	: 16089
Cilt No	: 22
Sayfa No	: 2282
Tapu Tarihi	: 31.12.2010

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 03.11.2025 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden müşteri tarafından alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan: Diğer (Konusu: 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanununun 19.maddesi kapsamında yapılan denetimler sonucu, bu kanunun aykırılık tespit edilmiştir.) (24.07.2024 tarih, 17966 yevmiye)

Beyan: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (23.12.2022 tarih, 29447 yevmiye)

Şerh: Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (KOCAELİ 8.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 16/11/2023 tarih 2023/111 sayılı Mahkeme Kararı yazısı ile) (17.11.2023 tarih, 28899 yevmiye)

Şerh: İhtiyati Tedbir: KOCAELİ 8. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 24/03/2023 tarih 2023/111 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) (27.03.2023 tarih, 6710 yevmiye)

İrtifak: TEK Genel Müdürlüğü lehine 946 m2 üzerinde irtifak hakkı vardır. (30.11.1981 tarih, 3846 yevmiye)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesi c bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir.

İrtifak hakkı: yüksek gerilim hatları ile ilgili olup, tasarruf etme hakkı beyanının konulduğu dönem itibarıyla kısa adı TEK olan Türkiye Elektrik Kurumudur. Söz konusu takyidattan dolayı TEK tarafından herhangi bir olumsuzluk görülmediği sonucu ortaya çıkmaktadır. Gayrimenkule ait tapu kütüğü üzerinde yer alan kablo salınımından doğan irtifak hakkının gayrimenkulün satışına bir manisinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Beyana konu edilen 2942 sayılı kanun 7. maddesi: İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 – 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

"Kamulaştırma beyanının 6 aylık süresini doldurduğu görülmektedir."

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi/Köyü 165 Ada, 17 Parselden geçecek Yüksek Gerilim Hattı ile ilgili İrtifak Kamulaştırması bedeli konusunda TEİAŞ ile uzlaşma sağlanamamış, akabinde TEİAŞ tarafından Kamulaştırma Bedelinin tespiti amacı ile Kocaeli 8. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2023/111 E sayılı dosyasından dava açılmıştır.

Açılan bu davadan sebep taşınmaz kaydına ihtiyati tedbir konulmuştur. (dava kesinleştiğinde terkin edilebilir.)

Gelinen aşamada dava 15.11.2023 tarihinde sonuçlanmış ve; Davanın KABULÜNE, A-Dava konusu Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi 165 Ada 17 Parselde tapuda kayıtlı 22.053,92-m² yüzölçümlü taşınmazın, 7.862,08-m² lik bölümünde daimi irtifak hakkına esas olmak üzere kamulaştırma bedelinin 2.954.343,12-TL olduğunun TESPİTİNE, B-Kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen 2.954.343,12-TL'nin kararın kesinleşmesi beklenmeksizin tapu maliki olan davalı tarafa derhal ödenmesine, bu hususta ilgili banka şubesine müzekkere yazılmasına, Tespit edilen kamulaştırma bedeline dava tarihinden 4 ay sonrası olan 24/07/2023 tarihinden karar tarihi olan 15/11/2023 tarihine karar tarihine kadar yasal faiz uygulanmasına, işleyecek faizin tapu maliki olan davalı taraflara ödenmesine, C-Taşınmazın tapu kaydında varsa haciz, ipotek vs takyidatların kamulaştırma bedeline yansıtılmasına,

D-Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi 165 Ada 17 Parselde tapuda davalı adına kayıtlı taşınmazın Fen bilirkışisinin 01/06/2023 tarihli rapor ve ekli krokisinde (İRT) harfi ile gösterilen 7.862,08-m²lik daimi irtifak hakkının takyidatsız olarak davacı kurum lehine TESİSİNE ve tapuya TESCİLİNE, yönünde hüküm kurulduğu bilgisi edinilmiştir.

E- 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu:

Madde 19 - Bu Kanunun uygulamasında denetim görevini Bakanlık, valilikler veya kurullar yapar ya da yaptırır. Bu Kanunda yer alan projeler ve izinlerle ilgili denetimler, proje ve izin onaylarının verilmesinden itibaren iki yıl içerisinde tamamlanarak sonucundan Bakanlık ve kurullara bilgi verilir. Uygulamada etüt, sınıflama, analiz gibi toprak ve arazi ile ilgili teknik konularda denetim görevini Bakanlık yapar veya yaptırır. Kurul üyesi kurum veya kuruluşlar ile sivil toplum kuruluşları tespit ettikleri arazi bozulmaları ve toprak kayıpları ile verilen iznin amacına uygun olmayan faaliyetler hakkında valiliklere ihbarda bulunabilir. Valilikler konuyu inceleyerek, sonucu en geç bir ay içerisinde Bakanlığa ve ihbarı yapana bildirmek zorundadır.

(Ek fıkra:28/10/2020-7255/23 md.) Yapılan denetimler sonucu aykırılık tespit edilmesi halinde bu durum, tapu ayıtlarının beyanlar hanesine kaydedilmek üzere ilgili idaresince tapu dairesine en geç yedi gün içinde yazılı olarak bildirilir. Aykırılığın giderildiğine dair ilgili idaresince tapu dairesine bildirim yapılmadan beyanlar hanesindeki kayıt kaldırılmaz.

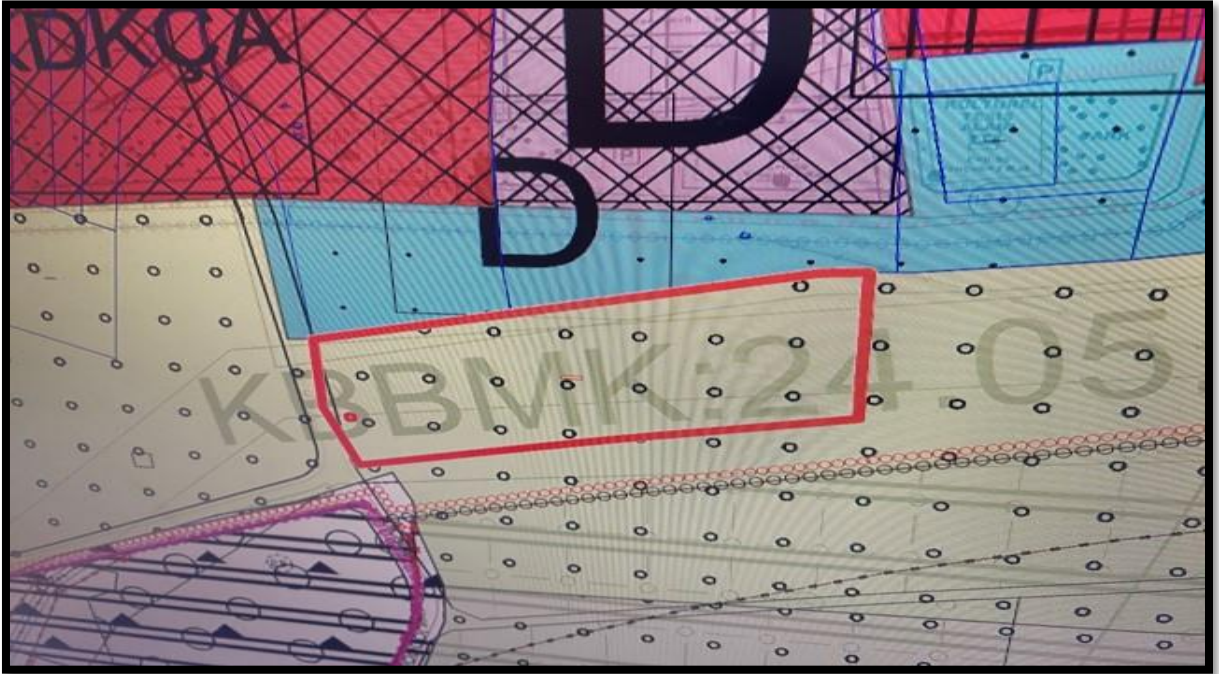
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemede değerlemesi yapılan taşınmazın 31.12.2010 tarihinde satış işleminden tescil edildiği görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kartepe Belediyesi'nden alınan imar durum bilgisine göre; 22.09.2016 tasdik tarihli 509 sayılı 1/25.000 ölçekli Kartepe Nazım İmar Planı'nda "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" kapsamında kalmaktadır. (Mutlak Tarım Alanı)



* Tarımsal Niteliği Korunacak Alan: Yapı Şartları Madde 63 Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parsellerde inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m2 yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ vesayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir. Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00)m.den, parsel hudutlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40 ı ve yapı yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40) ı geçemez. İskân dışı alanlarda yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni, yapının niteliğine göre "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin" Yapı Ruhsat İşleri başlıklı bölümünde yer alan hükümlere uygun olarak ilgili idarece verilir. % 30 düzeyinde tarımsal amaçlı kullanıma yönelik yapı yapılabilecektir.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Alınan bilgiye göre 22.09.2016 tarihli 1/25.000 ölçekli plan onaylanarak uygulamaya koyulmuştur. Son üç yıl içerisinde imar planlarında başka herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Konu taşınmaz tarla nitelikli olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Taşınmazın tapu kayıtlarında 946 m² daimi irtifak hakkı bulunduğu beyanı (30.11.1981) yer almaktadır. TKGM portal üzerinden yapılan incelemede ve kadastro paftasında taşınmazın üzerinde 904,69 m² irtifak hakkı olduğu bilgisi ednilmiştir.

Bahse konu edilen irtifak hakkı yüksek gerilim hatları ile ilgili olup, tasarruf etme hakkı beyanın konulduğu dönem itibarıyla kısa adı TEK olan Türkiye Elektrik Kurumudur. Söz konusu takyidattan dolayı TEK tarafından herhangi bir olumsuzluk görülmediği sonucu ortaya çıkmaktadır. Gayrimenkule ait tapu kütüğü üzerinde yer alan kablo salınımından doğan irtifak hakkının gayrimenkulün satışına bir manisinin bulunmadığı tespit edilmiştir.



2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Konu taşınmaz tarla nitelikli olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Mevcutta taşınmazın sınırları belirsiz olup boş tarla vasfındadır. Yerinde yapılan incelemede, tarımsal üretim dışında yapılaşma, sanayi veya diğer faaliyetler için kullanılması amacıyla taşınmazın çakıl dolgu ile stabilize edilerek taş ile kaplandığı belirlenmiştir. Alanın etrafının saç panel çitlerle çevrili olduğu, çevrede yüksek aydınlatma direkleri ve enerji nakil hattı altyapısının bulunduğu gözlemlenmiştir. Zemin düzenlemesinin tesviye makineleri ile yapıldığı ve yüzeyin tamamen kullanım için hazır hale getirildiği anlaşılmıştır. Parselin yakın çevresi ağaçlık alanlar ve endüstriyel nitelikli açık sahalar ile karakterize olup taşınmazın bir bölümünden elektrik hattı geçmektedir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, Akgürgen Mevkii, 165 ada, 17 parsel de kain 22.053,92 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz 1/1 hisse ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine aittir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza hâlihazırda doğrudan bir ulaşım bağlantısı bulunmamakla birlikte, D-100 Karayolu üzerinden 165 ada 9 parsel sınırları içerisinde iç yollara bağlanılarak ulaşım sağlanabilmektedir. Bölge genelinde ulaşım ana aksları D-100 Karayolu ve TEM Otoyolu olup, bu iki arterin sağladığı erişilebilirlik taşınmazın makro ölçekte önemli bir ulaşım koridoru üzerinde yer aldığını göstermektedir. Ancak parsel özelinde henüz düzenlenmiş bir servis yolu veya imar yolu açılmamış olması, mevcut kullanımın kırsal/tarla vasfında devam ettiğini ortaya koymaktadır.

Bölgedeki mevcut yapılaşma karakteri ağırlıklı olarak boş tarla, düşük yoğunluklu konut alanları ve karayolu hattı boyunca konumlanan depolama-lojistik fonksiyonlarından oluşmaktadır. D-100 karayolu cepheli kesimde depolama, antrepo, lojistik firmalarına ait tesisler ve ticari yapılar yoğunlaşırken; yolun güney cephesi daha çok 2-3 katlı müstakil ve site tipi konut kullanımı ile karakterize olmaktadır. Bu durum, bölgenin kuzeyinde ticari ve lojistik baskının, güneyinde ise konut gelişim eğiliminin belirginleştiğine işaret etmektedir. Ayrıca bölgedeki düşük yapı yoğunluğu ve geniş açıklıklar, bölgenin yarı-kırsal niteliğini halen koruduğunu göstermektedir.

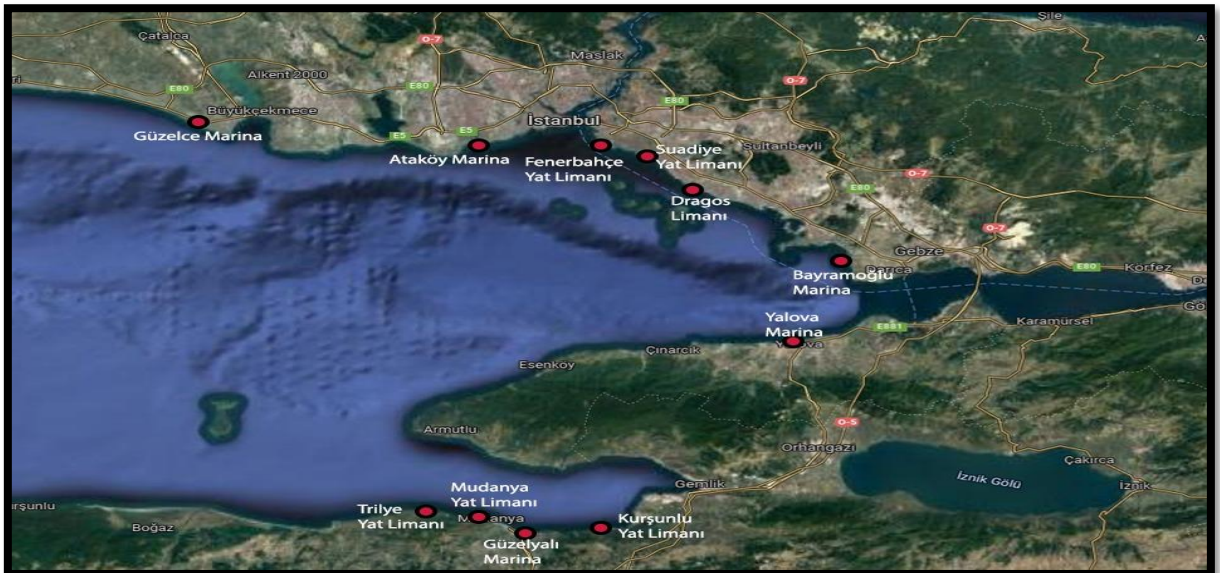
Taşınmazın yakın çevresinde önemli rekreasyon ve turizm odakları olan Sapanca Gölü ve Ormanya Doğal Yaşam Parkı bulunmaktadır. Ormanya'nın bölgeye getirdiği ziyaretçi trafiği, rekreasyonel cazibe ve doğal alan niteliği taşınmazın bulunduğu çevreyi kıymetlendiren unsurlar arasında yer almaktadır. Bunun yanı sıra Honda Eğitim Merkezi, Ant Lojistik, Horoz Lojistik gibi kurumsal kullanımlar bölgenin ticari ve lojistik fonksiyon açısından geliştiğini göstermektedir. Ayvalık Evleri Sitesi ve Duru Göl Evleri Sitesi gibi konut projeleri ise bölgede orta yoğunluklu konut gelişiminin devam ettiğini kanıtlamaktadır. Bu bileşenler bir arada değerlendirildiğinde, taşınmazın bulunduğu çevrenin lojistik, konut ve rekreasyon fonksiyonlarının kesiştiği karma bir gelişim bölgesi niteliği taşıdığı anlaşılmaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Kocaeli, içinde bulunduğu coğrafya gereği Doğu Avrupa, Batı Asya ve Orta Doğu arasında bir geçiş bölgesi konumundadır. Bu nedenle kent içi ulaşım politikaları geliştirilirken, Kocaeli'nin içinde bulunduğu uluslararası transit trafiği de göz önüne almak gerekmektedir. Uluslararası transit trafiğin neden olduğu yoğunluk, kent içi trafik üzerinde de olumsuz etkilere yol açmakta ve zaten yoğun olarak kullanılan karayolu taşımacılığının payını daha da artırmaktadır. İstanbul gibi büyük bir metropolün karayolu ağı üzerinden tüm Anadolu'dan çektiği trafik akımlarının kesişim noktası olan Kocaeli ilinin il sınırları içerisinde yer almaktadır. Bağlantı yolları, otoyol kavşakları ve bağlantı yolları kavşak kolları ile birlikte yer almaktadır.

Özel araçlar ve toplu taşıma araçları vasıtası ile sağlanmaktadır. D-100 karayoluna 420 m, Tem Karayolu 5,5 km, Cengiz Topel Havalimanı 4 km, Osmangazi Köprüsüne 57 km mesafede, yer almaktadır.

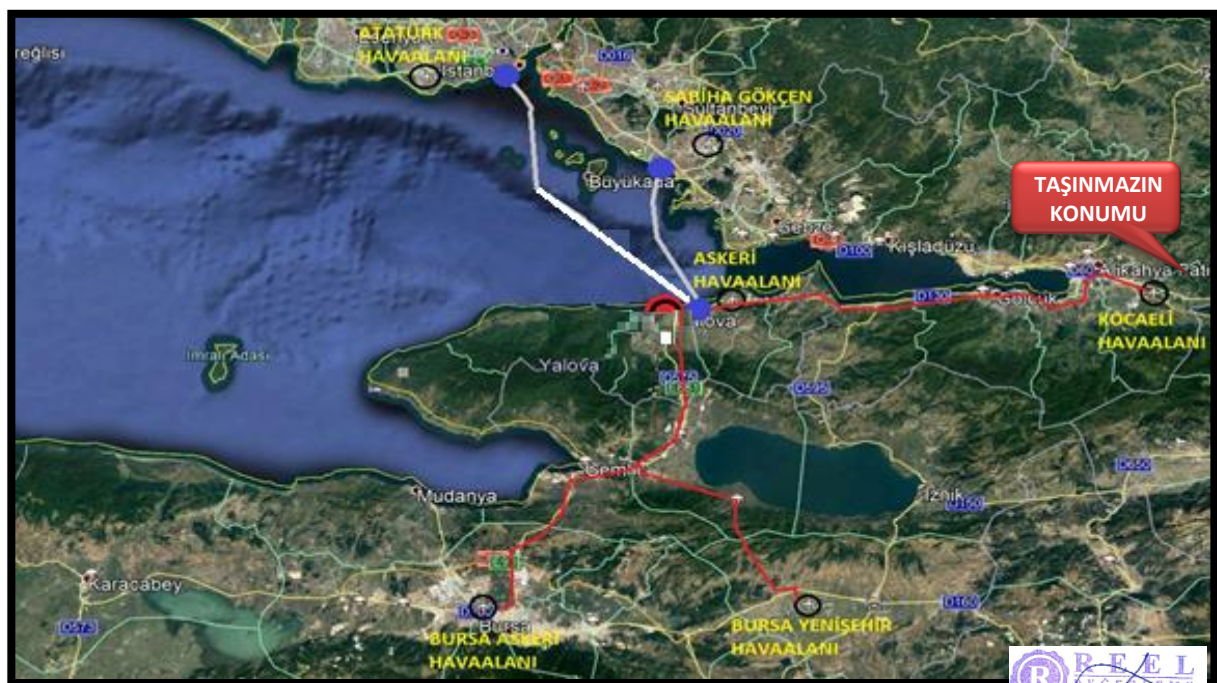


İlçede Kartepe Kayak Merkezi bulunur ve Kartepe Dağı vardır. Bu dağ Marmara'nın en büyük 3. dağıdır. Kartepe'nin Uzuntarla semtinde bulunan Sukaypark'da su sporları yapılmaktadır. Kartepe kayak merkezi Türkiye'nin yeni kayak merkezlerindendir. İstanbul'a 1 saatlik uzaklıktadır. Avrupa'nın en büyük doğal yaşam parkı olduğu ve ayda yaklaşık olarak 1 milyon ziyaretçi ağırladığı belirtilen Ormanya da Kartepe sınırları içerisinde yer almaktadır.

Kocaeli, deniz taşımacılığı konusunda da stratejik bir avantaja sahiptir. Limanların varlığı ile Türkiye'nin en önde gelen sanayi bölgesi olan Marmara bölgesine yakınlığı bu avantajların başında yer almaktadır. Kocaeli'de lojistik hizmetler zincirinde özellikle limanlar ön plana çıkmaktadır. Karayollarına ve serbest bölgeye de yakın olması limanın aktif olarak kullanılmasını oldukça kolaylaştırmaktadır.



Sabiha Gökçen Havalimanı ile Kocaeli Havalimanı yakın çevredeki havalimanlarıdır. Bursa'daki Yenişehir havalimanı da Osmangazi Köprüsü ile ulaşılabilir düzeydedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli İli, Kandıra İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, Akgürgen Mevkii 22.053,92 m² yüzölçümlü 165 ada, 17 parseldir. Yola direkt cephesi bulunmamaktadır. Dikdörtgen şemalı bir parseldir. Düz bir alanda yer almaktadır.

Parselin güney cephesi 401. Sokak yönünde 123 metre olup, taşınmazın en kullanışlı ve erişilebilir cephesi olarak ulaşımın açılacağı ana hat niteliği taşımaktadır. Kuzeydoğu cephesi 169 metre ile parselin en uzun sınırını oluşturmakta ve yoğun ağaçlık dokuya komşuluk etmektedir. Doğu cephesi 83,7 metre uzunlukta olup tarımsal nitelikli açık alanlarla sınır oluşturmaktadır. Batı ve güneybatı yönlerinde yer alan 29,6 metre ve 140 metre uzunluğundaki kısa cepheler, parselin daralan kısmını teşkil ederek kullanım düzeni üzerinde sınırlayıcı bir etki yaratmaktadır. Kuzey ve kuzey-kuzeybatı sınırları ise sırasıyla 80,4 metre ve 47,8 metre uzunluklarıyla orman örtüsü ile komşu hattı meydana getirmektedir. Tüm bu cepheler birlikte değerlendirildiğinde parselin toplam çevre uzunluğu yaklaşık 915–930 metre aralığındadır.

parselin kompakt bir dikdörtgen formdan ziyade geniş tabanlı, doğal sınırlarla şekillenmiş irrasyonel bir geometriye sahip olduğunu göstermektedir. Parsel sınırlarının farklı uzunluklarda olması, özellikle kullanım planlaması, alt-parcelasyon, yapı yaklaşma mesafeleri ve imar uygulamalarında dikkat edilmesi gereken bir unsur olarak öne çıkmaktadır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Kocaeli İli

Kocaeli; Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan kara, deniz ve demiryolu ağlarının kesişim noktasında konumlanan, Marmara Denizi'nin doğusunda yer alan stratejik bir sınai ve liman kentidir. Kuzeyde Karadeniz kıyıları, doğuda ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa, batıda ise Yalova ve İstanbul ile komşudur. Bu konumu, kenti hem Marmara Bölgesi'nin hem de Türkiye'nin kuzeybatı ulaşım omurgasında kritik bir transit merkez haline getirmektedir. İl genelinde idari olarak 1 Büyükşehir Belediyesi ile İzmit, Derince, Körfez, Gebze, Gölcük, Karamürsel, Kandıra, Başiskele, Kartepe, Çayırova, Darıca ve Dilovası olmak üzere 12 ilçe belediyesi bulunmakta; böylece toplam 13 belediye tarafından yönetilmektedir.

Kocaeli, sahip olduğu gelişmiş sanayi kümelenmeleri, liman altyapısı, Ar-Ge kuruluşları, organize sanayi bölgeleri ve nitelikli işgücü kapasitesi ile yalnızca Türkiye'nin değil, bölgenin de üretim dinamiklerini belirleyen öncü bir kenttir. İlde yer alan yaklaşık 400 adet 1. sınıf ve yaklaşık 7.000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessese (GSM), kenti güçlü bir üretim ve katma değer merkezi konumuna taşımaktadır. Bu yapı; otomotiv, kimya-petrokimya, metal, lastik, savunma sanayi, makine, plastik, lojistik ve enerji gibi sektörlerde yüksek kapasite yaratmakta; Kocaeli'nin "Türkiye Sanayisinin Başkenti" olarak anılmasını mümkün kılmaktadır. TÜİK tarafından yayımlanan 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre Kocaeli'nin toplam nüfusu 2.156.582 kişi olarak belirlenmiştir.



Kent, yalnızca sanayi üretimindeki gücüyle değil, bilimsel araştırma ve teknoloji geliştirme altyapılarıyla da öne çıkmaktadır. Kocaeli Üniversitesi ve Gebze Teknik Üniversitesi'nin yanı sıra TÜBİTAK Marmara Araştırma Merkezi (MAM) ve TÜSSİDE'nin varlığı, kenti ileri teknoloji, malzeme bilimleri, enerji, çevre ve bilişim alanlarında Türkiye'nin en kapsamlı Ar-Ge ekosistemlerinden biri hâline getirmektedir. İldeki 16 Organize Sanayi Bölgesi (OSB) ile 4 teknopark —özellikle Türkiye'nin mobilite ve yazılım üssü olarak konumlanan Bilişim Vadisi— akademi-sanayi iş birliğini destekleyerek yüksek katma değerli üretimi ve teknoloji girişimciliğini hızla geliştirmektedir.

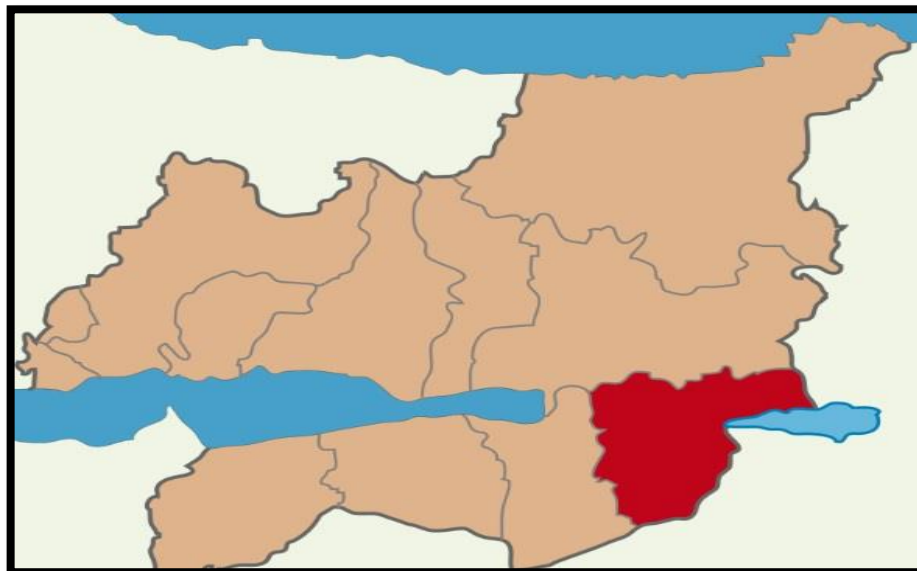
Kocaeli, Türk imalat sanayisine sağladığı yaklaşık %13'lük katkıyla İstanbul'un ardından ülke ekonomisinin en güçlü üretim merkezi konumundadır. Bu üstünlüğün temelinde limanlar kompleksi, geniş lojistik ağlar, nitelikli işgücü, yüksek teknoloji yatırımları ve stratejik ulaşım avantajları bulunmaktadır. Türkiye'nin en yüksek konteyner hacmine sahip limanlarından oluşan kıyı bandı, TEM ve D-100 gibi ana arterler, Kuzey Marmara Otoyolu ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü bağlantıları ile demiryolu hatları ve Sabiha Gökçen Havalimanı yakınlığı Kocaeli'ni uluslararası lojistik koridorlarının ana halkası hâline getirmektedir. Bu özellikleriyle Kocaeli, sürdürülebilir büyüme ve teknoloji odaklı dönüşüm açısından Türkiye'nin lokomotif şehirlerinin başında yer almaktadır.

4.1.2 - Kartepe İlçesi

22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 1/32. maddesi gereğince; Uzunçiftlik, Uzuntarla, Eşme, Acısu, Maşukiye, Büyükderbent, Arslanbey, Sarımeşe ve Suadiye ilk kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak mahalleleri ile birlikte Köseköy İlk Kademe Belediyesine katılmıştır. Köseköy Belediyesi merkez olmak ve Köseköy Belediyesinin adı Kartepe olarak değiştirilmek üzere Kocaeli İlinde Kartepe İlçesi kurulmuştur.

06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 1/4. maddesi gereğince; Sultaniye, Pazarçayırı, Örnekköy, Karatepe, Balaban, Nusretiye, Şirinsulhiye, Avluburun, Eşme Ahmediye ve Ketenciler köylerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak, Kartepe İlçe Belediyesine mahalle olarak katılmışlardır. Tüzel kişiliği kaldırılarak mahalleye dönüşen köyler ile birlikte ilçemiz sınırları içerisinde 32 adet mahalle bulunmaktadır.

Kartepe, batıda Köseköy yerleşim alanından başlayarak doğuda Sapanca Gölü ve Sakarya sınırına, yine güneyde ve güneydoğuda Kartepe Dağını içine alacak şekilde Sakarya sınırına, güneybatıda ve güneyde Başiskele ilçesine, kuzeyde İzmit ilçesine dayanmaktadır. Kartepe'nin güney kesimini, doğu-batı doğrultusunda uzanan ve yüksek bir kütle oluşturan Samanlı Dağları'nın orta bölümü meydana getirir. İzmit Körfezi ile İzmit Gölü, kısmen de Sakarya Nehri arasındaki su bölümü sahasını teşkil eden bu bölüm çeşitli yüksekliklerdeki platolardan oluşur. İlçenin yüz ölçümü ise 269 km² dir. Kartepe ilçesinin nüfusu 2024 yılına göre 147.814 dir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

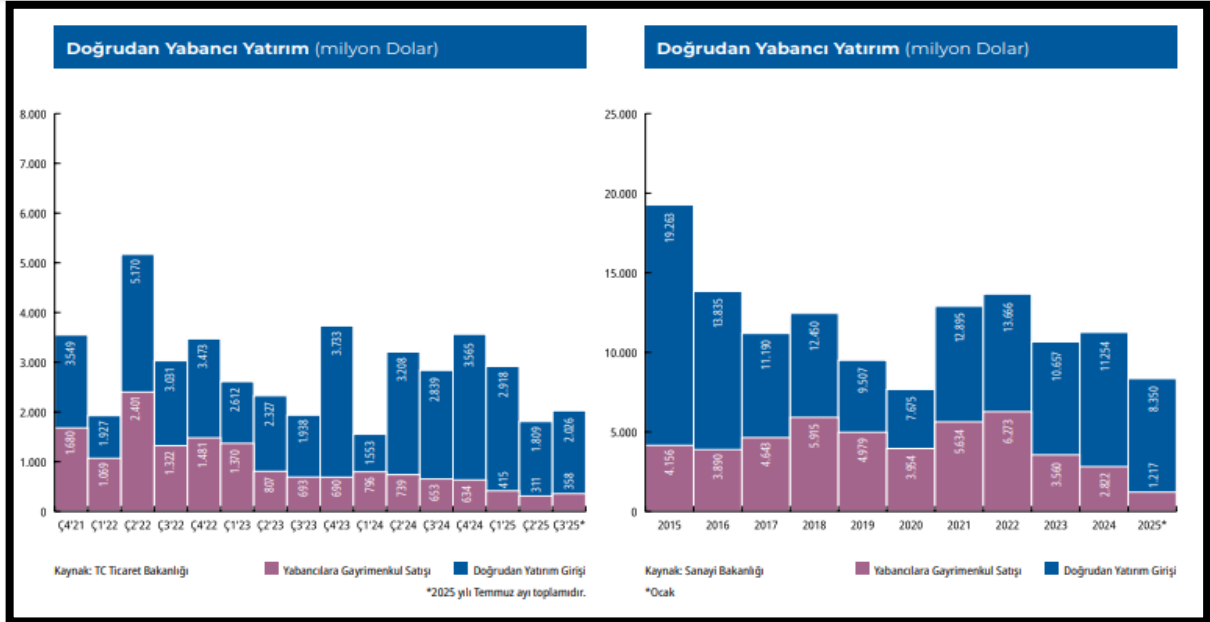
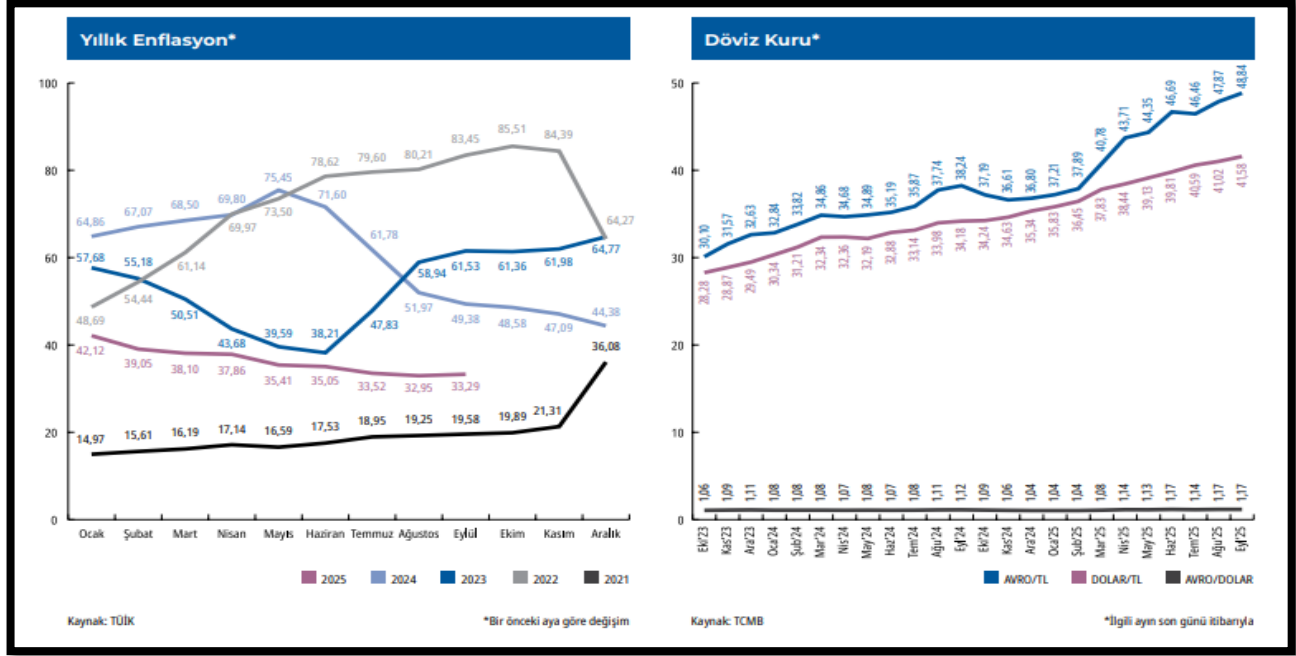
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: GYoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK



(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi,göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışlarıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişmeler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

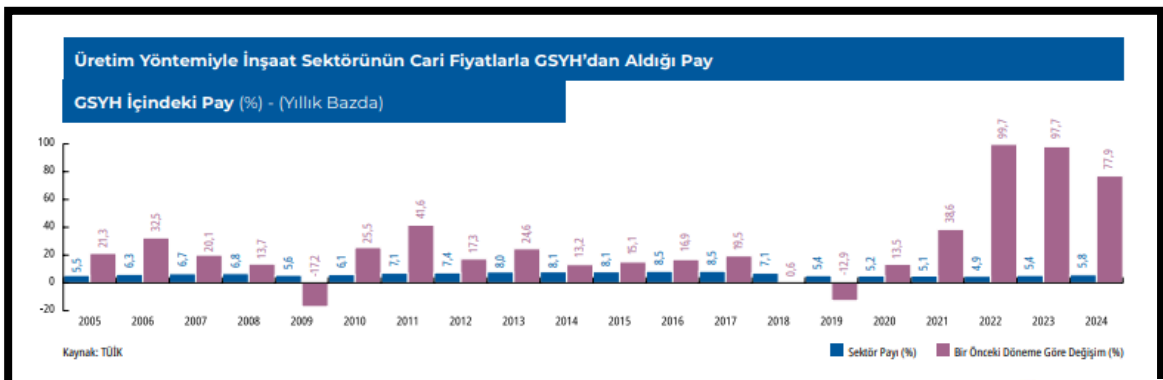
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksinde (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

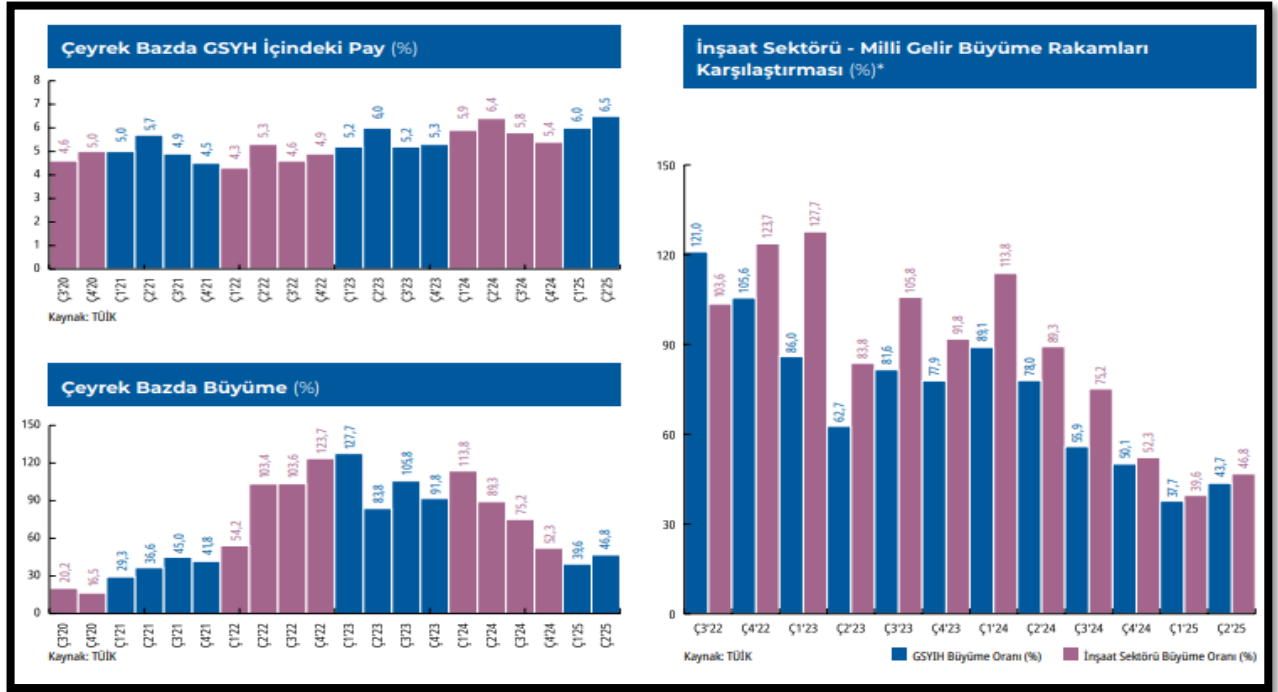
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümünün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izini verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)





(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Lojistik ve Sanayi Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

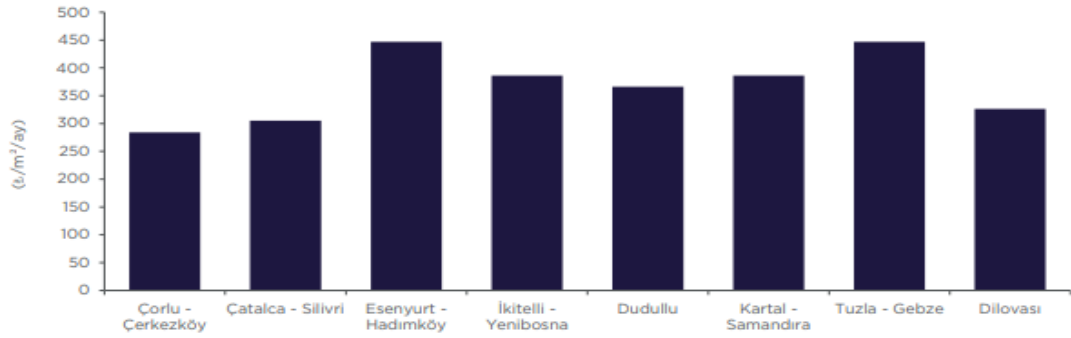
Üretim ve lojistik alanında 2025 3. çeyrekte yavaşlayan talep ve artan maliyet baskıları öne çıkmaktadır. Dünyada ihracat büyümesi %2'nin altında gerçekleşirken, kritik bileşenlerin özellikle Çin kaynaklı az bulunan ve kıymetli madenler ihracatında gerileme gözlenmiştir. Öte yandan, ABD'nin Çin'den gelen sanayi ürünlerine yönelik tarifeleri yeniden yükselmekte ve lojistik ağlarında alternatif üs arayışı ivme kazanmaktadır. Lojistik şirketlerinde birleşme-satın alma faaliyetlerinde daralma görülmekte, navlun ve kapasiteler açısından da kapasite fazlası riski doğmaktadır.

Ağustos 2025 döneminde ihracat ticaret hacmi, bir önceki yılın aynı ayına göre %1,2 gerileme göstererek ABD\$21,7 milyar olarak gerçekleşmiştir. Ocak – Ağustos 2025 döneminde ise ihracat hacmi, geçen yılın aynı dönemine kıyasla %4,3 oranında artışla toplam ABD\$178,1 milyar seviyesinde kaydedilmiştir. İthalat ticaret hacmi, Ağustos ayında yıllık %3,9 azalışla ABD\$25,9 milyar olarak gerçekleşirken, Ocak – Ağustos döneminde ise ithalat hacmi geçen yılın aynı dönemine göre %5,6 artışla ABD\$238 milyar seviyesine ulaşmıştır. Bu dönemde dış ticaret açığı %9,7 oranında arttı, ABD\$54,8 milyardan ABD\$60,1 milyara yükselmiştir. Eylül ayında Türkiye İmalat PMI değeri 46,7 seviyesine gerileyerek azalmaya devam etti. Mayıs Ağustos ayına kıyasla üretimde düşüş seyretmeye devam ederken, sanayi üretimindeki ivme kaybı net bir şekilde devam etmektedir. Buna karşılık, küresel imalat PMI ise Eylül ayında aylık bazda 2,7 puan artışla 50,3'ten 53,0 seviyesine yükselmiştir

Mevcut verilere göre, İstanbul ve çevresi A sınıfı depo kiralama faaliyetlerinde 2025 yılının üçüncü çeyreğinde 78.900 m² işlem gerçekleşerek yılın ilk üç çeyreğinde toplam 199.848 m² kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla işlem hacmi %4'lük bir artış yaşanmıştır. Yükselen inşaat ve işletme maliyetleri geliştirme faaliyetlerini yavaşlatırken, talep güçlü, arz sınırlı kalmış; bu durum İstanbul birincil kira değerlerinde dolar bazında %5'lik yıllık artışla sonuçlanmıştır.

Yılın üçüncü çeyreğinde kategori bazında önemli kiralama işlemleri lojistik ve yapı market sektörlerinde faaliyet gösteren firmalardan oluşmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde A sınıfı depolarda gerçekleşen büyük kiralama işlemleri arasında bir lojistik firması (54.889 m², İstanbul/Tuzla), yine bir lojistik firması (20.000 m², Kocaeli/Gebze) ve bir firmanın Avrasya OSB'de (5.000 m², Yalova/Çiftlikköy) gerçekleştirdiği işlemler yer almaktadır.

KUZEY MARMARA LOJİSTİK BÖLGELERİ BİRİNCİL KİRALAR



BİRİNCİL LOJİSTİK KİRALAR - EYLÜL 2025

LOJİSTİK BÖLGELER	€	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	447	11.00	113	12.26	4.76	19.57
Ankara	264	6.50	67	7.25	0.00	18.77

BİRİNCİL LOJİSTİK GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

LOJİSTİK BÖLGELER (RAKAMLAR BRÜTTÖR, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	3. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	8.50	8.50	8.50	9.25	8.50
Ankara	9.50	9.50	9.50	10.25	9.50

*Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

İnşaat maliyetlerinin yüksekliği ve yeni stok üretimindeki yavaşlama nedeniyle mevcut tesislere olan talep güçlü seyrini korumaktadır. Yeni inşaat arzı sınırlı kalırken, stok azlığı ve mevcut kiracının çıkmaması sebebiyle boşalan alanlarda kira beklentileri yüksek seyretmiştir. Bu nedenle lojistik şirketleri ve büyük hacimli lojistik kullanıcıları, İstanbul çevresinde daha düşük maliyetli, uzak lokasyonlara yönelmiştir.

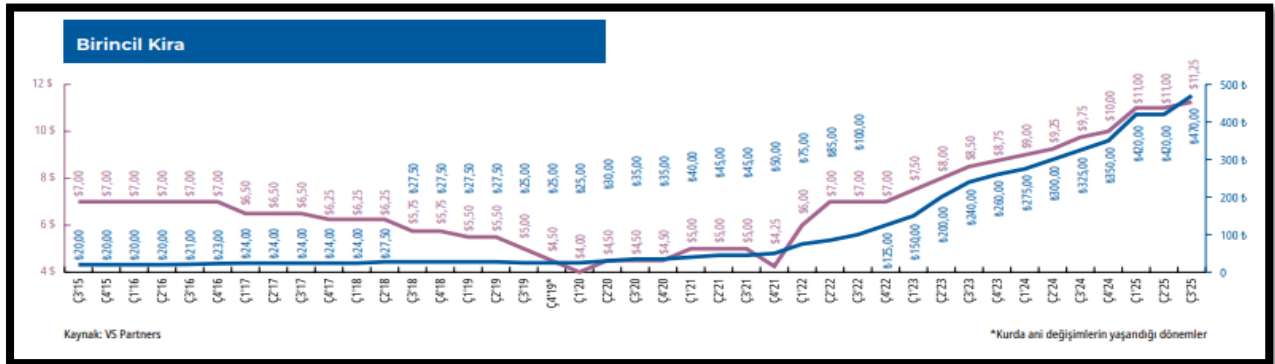
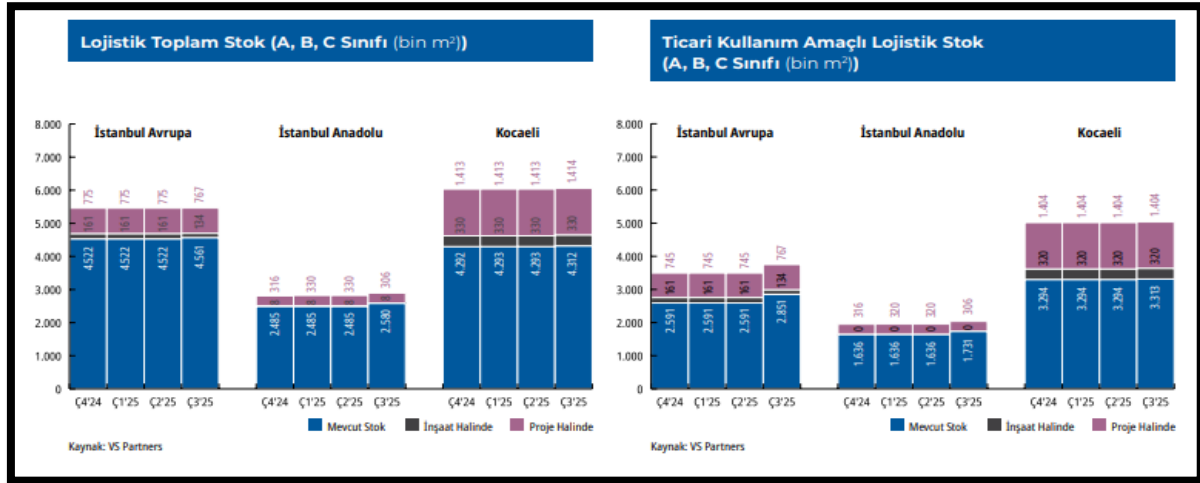
Likidite sıkışıklığı ve finansman maliyetlerindeki artış, arsa fiyatlarında dolar bazında sınırlı düşümlere yol açmıştır. Piyasa genel olarak “alıcı lehine” (buyers’ market) bir yapıya geçmiş, buna rağmen güçlü finansal yapıya sahip eczacılık, gıda ve perakende sektörlerinden küçük ve orta ölçekli depo satın alımları gözlemlenmiştir.

2025’in üçüncü çeyreğinde Türk tekstil sektörü, zayıf Avrupa talebi ve artan üretim maliyetleri nedeniyle baskı altında kalmıştır. Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) verilerine göre, hazır giyim ve konfeksiyon ihracatı bu dönemde %6 oranında gerilemiştir. Markalar yeni mağaza açılışlarına rağmen kârlılıkta zorlanmakta; finansman sıkışıklığı ve yüksek işçilik maliyetleri özellikle orta ölçekli üreticileri konsolidasyona yöneltmektedir. Yeşim Tekstil, Şahinler Holding ve Eroğlu Holding (Colin’s) gibi firmalar, maliyet avantajı sağlamak amacıyla üretim faaliyetlerinin bir kısmını Mısır ve Kuzey Afrika’daki tesislerine kaydırmıştır. Bu eğilim, sektörün artan rekabet baskısı karşısında daha düşük maliyetli üretim merkezlerine yönelme sürecini hızlandırmaktadır. (Kaynak:TR International, Cushman & Wakefield)

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11.4 milyon metrekare toplam depo stokunda 7.9 milyon metrekare ticari kullanım amaçlı lojistik arzı gerçekleşmiştir. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 471.000 metrekare olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

Pazarda yüksek talep doğrultusunda gerçekleşen depo kiralama işlem hacmi 2025 üçüncü çeyrekte 114.000 metrekare olarak kayıt altına alınırken, yıl toplamında yaklaşık 170.000 metrekareye ulaşmıştır. Her ne kadar yılın üçüncü çeyreğinde önemli bir işlem hacmi gerçekleşse de yıl toplamında işlem hacmi geçen senenin aynı dönemine göre %16 oranında düşüş göstermiştir.

2025 üçüncü çeyrekte boşluk oranları sırasıyla İstanbul Avrupa pazarında %1,9, İstanbul Asya pazarında %1,3 ve Kocaeli pazarında %1,8 seviyesinde kaydedilmiştir. 2025 üçüncü çeyrekte lojistik depo birincil kiralari 11,25 ABD doları/metrekare /ay seviyesine yükselerek geçen yıla kıyasla %15,4 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine göre %41,5 oranında artış göstererek 470 TL/metrekare/ay seviyesine yükselmiştir. Birincil pazarlarda kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının mevcut arzın kısıtlı olması nedeniyle önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi beklenmektedir. Yüksek inşaat ve arsa maliyetleri, geliştirme faaliyetleri açısından önemli bir zorluk olmaya devam etmektedir. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Taşınmaz, 22.053,92 m² yüzölçümlü, tek parça ve büyük bir parsel olup, lojistik veya açık depolama gibi geniş alan gerektiren kullanımlar için büyüklük avantajına sahiptir.
Topoğrafyası genel olarak düz ve tesviye edilmiş, zemin çakıl dolgu ile stabilize edilerek
- * kullanım için hazırlanmış; alan saç panel çitlerle çevrilmiş ve yüksek aydınlatma direkleri ile enerji nakil hattı altyapısına yakın konumdadır. Bu durum, fiili kullanım açısından hızlı devreye alınabilirlik sağlamaktadır.
- * Parselin güney cephesinin 401. Sokak yönünde 123 m'lik sınırı bulunmakta olup, imar uygulamalarının tamamlanması hâlinde bu cephenin ana ulaşım hattı niteliğinde fonksiyon kazanma potansiyeli vardır.
- * Mülkiyet yapısı 1/1 hisse ile tek malik (Reysaş GYO A.Ş.) şeklindedir; paylı mülkiyet veya ihtilafı hissedar yapısı bulunmaması, kurumsal yatırımcı açısından karar alma ve tasarruf süreçlerini kolaylaştırmaktadır.
- * Bölge, D-100 ve TEM bağlantıları, çevredeki depolama-lojistik tesisleri, Ormanya ve Sapanca Gölü aksı ile birlikte lojistik-konut-rekreasyon fonksiyonlarının kesiştiği gelişme koridoru içinde yer almakta; orta-uzun vadede değer artışı potansiyeli taşımaktadır.
Bölgenin D-100 ve TEM aksı, lojistik firmaları, eğitim ve turizm kullanımları (Ormanya, Sapanca Gölü aksı, Honda Eğitim Merkezi vb.) ile gelişen karma fonksiyonlu bir koridor
- * olması, uzun vadede plan revizyonu veya üst ölçek plan değişiklikleri ile tarım dışı kullanımların kısmen açılması ihtimalini gündemde tutmaktadır. Böyle bir senaryoda, geniş yüzölçümü ve konumu nedeniyle parsel yüksek değer artışı potansiyeli taşımaktadır.
- * Reysaş GYO gibi kurumsal bir malik tarafından sahip olunması, hem GYO Tebliği'nin 22. maddesi çerçevesinde portföy yönetimi disiplinini, hem de ileride ortaya çıkabilecek planlama ve hukuki süreçlerin daha profesyonel yönetilmesini mümkün kılmaktadır.
- * Lojistik ve sanayi piyasasında İstanbul-Kocaeli aksında boşluk oranlarının çok düşük olması (Kocaeli pazarında yaklaşık %1,8) ve kira seviyelerinin artış trendinde bulunması, orta vadede plan değişikliği veya tarımsal üretim + açık depolama gibi hibrit kullanım senaryoları için gelir potansiyelini desteklemektedir.
- * Altyapı yatırımları tamamlanmıştır. Donatı alanlarına yakın konumdadır.
- * Ana arterlere yakın durumdadır. Merkezi bir bölgede yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Tarım alanında kalmaktadır.
- * 1/1000 Ölçeğinde herhangi bir uygulama imar planı bulunmamaktadır.
5403 sayılı Kanun kapsamındaki aykırılığın giderilmemesi hâlinde; Tarım ve Orman
- * Bakanlığı/valilik nezdinde idari para cezaları, tarım dışı kullanımın engellenmesi, eski hâle getirme ve rehabilitasyon yükümlülüğü gibi yaptırımlar söz konusu olabilir; bu da hem maliyetleri artırabilir hem de parselin kullanımını sınırlandırabilir.
"Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" kararının, iklim krizi ve gıda güvenliği politikaları
- * doğrultusunda ulusal ölçekte daha da sıkılaştırılması ve plan değişikliği taleplerinin reddedilmesi ihtimali, parselin tarım dışı yüksek yoğunluklu kullanımlara dönüşümünü zorlaştırabilir.
- * Yüksek gerilim hattı irtifak alanının genişliği ve hattın görsel/işitsel etkisi, özellikle konut ve rekreasyon amaçlı projelerde kullanıcı tercihini olumsuz etkileyerek pazar değerini aşağı çekebilir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltirir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak parselin değeri hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA / ARAZİ EMSALLERİ

Satılık Emsaller

1 İzmirli Gayrimenkul

Tel 0532 176 18 73

Kocaeli ili Kartepe ilçesi Uzuntarla Mahallesi 165 ada 305 parselin yüzölçümü 20.585,17 m²'dir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında büyük bölümü Bağ-bahçe Düzenli Alanı (12.942 m²), kalan kısmı Orman Alanı (5.015 m²) fonksiyonunda olup 3. derece Doğal Sit Alanı, Enerji Nakil Hattı, Mania Hattı ve İçme-Kullanma Suyu Orta Mesafeli Koruma Alanı kısıtları altında kalmaktadır. Konu taşınmaz 39.000.000 TL bedel ile satışa sunulmuştur.

SATILIK 20.585,17 .-M² 39.000.000 .-TL 1.895 .-TL/M²

2 Remaks Deluxe

Tel 0 (532) 564 80 96

Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Uzuntarla Mahallesi'nde konumlu 165 ada 93 parsel numaralı taşınmazın yüzölçümü 17.641 m² olup, imar planında Bağ ve Bahçe Alanı fonksiyonunda yer almaktadır. Taşınmaz müstakil tapulu olup kredi kullanımına uygundur. Çevresinde düşük yoğunluklu kırsal yerleşim ve açık alan kullanımları bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz 34.000.000 TL bedel ile satışa sunulmuştur.

SATILIK 17641 .-M² 34.000.000 .-TL 1.927 .-TL/M²

3 Remaks Palas

Tel 0 (505) 543 12 12

Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Uzuntarla Mahallesi'nde konumlu 165 ada 149 parsel numaralı taşınmazın yüzölçümü 21.480 m² olup imar planında Tarla niteliğinde görünmektedir. İlanda yapılaşma koşulları "belirtilmemiş" olmakla birlikte, parsel hisseli tapulu olup kredi kullanımına uygun değildir. Arazi, Uzuntarla bölgesinin orman-tarım dokusu içinde yer almakta ve Ormanya Tabiat Parkı'na yaklaşık 1 km mesafede bulunmaktadır. Taşınmaz 42.000.000 TL satış bedeli ile pazarlanmaktadır.

SATILIK 21480 .-M² 42.000.000 .-TL 1.955 .-TL/M²

4 Remaks Palas

Tel 0 (532) 325 24 63

Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Uzuntarla Mahallesi'nde yer alan 162 ada 13 parsel numaralı taşınmazın yüzölçümü 10.370 m² olup imar durumunda Tarla niteliğindedir. Taşınmaz Sapanca Gölü kıyısına yakın konumu, hafif eğimli topoğrafyası ve çevresindeki tarımsal kullanım karakteri ile öne çıkmaktadır. Konu taşınmaz 25.000.000 TL bedelle satışa sunulmuş olup birim m² değerinin yaklaşık 2.411 TL/m² seviyesinde olduğu hesaplanmıştır.

SATILIK 10370 .-M² 25.000.000 .-TL 2.411 .-TL/M²

5 Rotana Gayrimenkul:

Tel 0 (532) 414 50 51

Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Uzuntarla Mahallesi'nde yer alan ve toplam 19.600 m² yüzölçümüne sahip iki ayrı parselden oluşan taşınmaz, imar planında Tarla niteliğinde görünmektedir. Sapanca Gölü çevresindeki kırsal peyzaj karakteri içinde konumlanmakta ve doğal manzara avantajıyla öne çıkmaktadır. Taşınmaz için 49.000.000 TL satış bedeli talep edilmektedir. (159 Ada, 22-23 Nolu Parseller)

SATILIK 19600 .-M² 49.000.000 .-TL 2.500 .-TL/M²

6 Reform Gayrimenkul

Tel 0 (262) 503 97 80

Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Uzuntarla Mahallesi'nde yer alan 157 ada 92 parsel numaralı taşınmazın yüzölçümü 7.622 m² olup imar durumunda Tarla niteliğindedir. Sapanca Gölü manzarası ve çevresindeki tarımsal nitelikli parsellerle birlikte kırsal-doğal bir peyzaj içerisinde konumlanmaktadır. Söz konusu tarla 12.000.000 TL bedel ile satışa sunulmuş olup birim m² değerinin yaklaşık 1.574 TL/m² seviyesinde olduğu hesaplanmıştır. Hisseli olarak satışta. Parselin yola mahreci bulunmamaktadır.

SATILIK 7.622 .-M² 12.000.000 .-TL 1.574 .-TL/M²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TARLA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		39.000.000	34.000.000	42.000.000	25.000.000	49.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	22.053,92	20.585	17.641	21.480	10.370	19.600
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		1.895	1.927	1.955	2.411	2.500
		0%	0%	0%	-5%	0%
NİTELİĞİ	TARLA	TARLA	TARLA	TARLA	TARLA	TARLA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
İMAR DURUMU		BAHÇE	BAHÇE	BAHÇE	BAHÇE	BAHÇE
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		45%	40%	40%	20%	10%
DİĞER BİLGİLER	BOŞ	BOŞ ARSA	BOŞ ARSA	BOŞ ARSA	BOŞ ARSA	BOŞ ARSA
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		40%	35%	35%	10%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.630	2.652	2.602	2.640	2.652	2.625

Değerleme konusu taşınmaz tarla nitelikli olup, benzer nitelikteki arsa değerleri hesaplanmak suretiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Emsal düzeltme tablosuna göre 165 ada, 17 parselin, arsanın birim m² değerinin **2.630 TL/m²** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
165	17	22.053,92	2.630	58.001.809,60
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				58.000.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı bu çalışmada kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etki ve verimli kullanımının bağ-bahçe kullanımının olduğu öngörülmüştür.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN (1/1) TOPLAM DEĞERİ (TL)	58.000.000 TL
-------------------------------------	---------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığını değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılması nedeni ile kullanılmamıştır. Parsel üzerinde yapı bulunmaması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti kullanılmamıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, herhangi bir müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir. Konu taşınmazın değer takdirinde hasılat paylaşım yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz tarla niteliklidir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Güncel piyasa değeri ve ekonomik kuşullar göz önünde bulundurularak aylık kira getirisinin 70.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel

6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsalar/Araziler" başlığı altına alınmasında herhangi bir engel bulunmayacağı düşünülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın 1/25.000 Ölçekli İmar Planı dahilinde tarımsal Niteliği Korunacak Alanda yer alması, tarla nitelikli olması, alanı vb. nitelikleri dikkate alındığında kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap edeceği düşünülmektedir.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Rapor'un 2.2. Takyidat Bilgileri bölümünde açıklandığı üzere değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. Bu şerh, müşterinin söz konusu taşınmazı üçüncü kişilere devretmesine engel teşkil etmektedir.

Beyanlar hanesinde " 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanununun 19.maddesi kapsamında yapılan denetimler sonucu, bu kanunun aykırılık tespit edilmiştir" şerh bulunmakta olup, taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Ancak zemin taş ile kaplanmış olup, beyanın bu nedenle konulduğu düşünülmektedir. Taşınmaz üzerindeki bu şerh, taşınmazın tasarrufunu olumsuz etkilememektedir. Öte yandan bu şerhler söz konusu taşınmazın müşteri tarafından devralınmasından sonraki bir tarihte tapuya tescil edilmiştir. Bu itibarla müşteri devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapmamış, taşınmazın devrini engelleyen hukuki durum yatırım yapıldıktan sonra ortaya çıkmıştır. Bu itibarla anılan durumun söz konusu taşınmazın portföyde kalmasına engel teşkil etmediği kanaatine ulaşılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsalar/araziler " başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

31.12.2025 tarihli toplam değeri için;

58.000.000 .-TL

(Elli Sekiz Milyon TürkLirası)

Katme Değer Vergisi Dahil değeri için;

63.800.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

Değerleme Uzmanı



Merve HARMAN

Lisans No: 403519

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- * Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının vev mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.