

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İZMİR İLİ, MENDERES İLÇESİ,
GÖRECE MAHALLESİ,
19 ADET DEPO**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	03.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	11.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	RYGYO-2510154
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	19 ADET DEPO
DEĞERLEME ADRESİ	GÖRECE CUMHURİYET MAHALLESİ 5120.SOKAK A-B-C BLOKLAR NO:3A-3B-3C MENDERES/İZMİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	T. Eren DİNEMİT- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 929419) Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
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 - Ruhsat - İskan ve Mimari Projeler-İmar Durumu (kopya)
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 - Tapu Sureti
- Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme 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 19 adet deponun 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 19 adet deponun değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2510154 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. T. Eren DİNEMİT Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Metin EVLEK Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde, Eren KURT 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 taşınmazlar için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan 2 adet rapor bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	RYGYO-2310152	RYGYO-2410192	
Rapor Tarihi	29.12.2023	06.01.2024	
Rapor Konusu	19 ADET DEPO	19 ADET DEPO	
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	413.030.000	695.900.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

527 ADA 9 PARSEL	
İli	: İzmir
İlçesi	: Menderes
Bucağı	: -
Mahallesi	: Görece
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No	:
Ada No	: 527
Parsel No	: 9
Alanı	: 21.268,71 m ²
Vasfı	: Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası
Sınırı	: Planındadır
Tapu Cinsi	: Kat Mülkiyeti
Sahibi	: Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hisse Oranı	: 1/1
Blok No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Kat No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Bağ.Böl. No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Niteliği	: Ek - Mülkiyet Listesi
Yevmiye No	: 4369
Cilt No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Sayfa No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Tapu Tarihi	: 7.04.2017

MÜLKİYET LİSTESİ								
BLOK NO	KAT NO	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			CİLT NO	SAYFA NO
A	ZEMİN	1	DEPO	503	/	10606	28	2686
A	ZEMİN	2	DEPO	503	/	10606	28	2687
A	ZEMİN	3	DEPO	495	/	10606	28	2688
A	ZEMİN	4	DEPO	497	/	10606	28	2689
A	ZEMİN	5	DEPO	829	/	10606	28	2690
A	ZEMİN	6	DEPO	674	/	10606	28	2691
B	ZEMİN	1	DEPO	511	/	10606	28	2692
B	ZEMİN	2	DEPO	497	/	10606	28	2693
B	ZEMİN	3	DEPO	503	/	10606	28	2694
B	ZEMİN	4	DEPO	497	/	10606	28	2695
B	ZEMİN	5	DEPO	495	/	10606	28	2696
B	ZEMİN	6	DEPO	829	/	10606	28	2697
B	ZEMİN	7	DEPO	674	/	10606	28	2698
C	ZEMİN	1	DEPO	594	/	10606	28	2699
C	ZEMİN	2	DEPO	445	/	10606	28	2700
C	ZEMİN	3	DEPO	439	/	10606	28	2701
C	ZEMİN	4	DEPO	437	/	10606	28	2702
C	ZEMİN	5	DEPO	735	/	10606	28	2703
C	ZEMİN	6	DEPO	449	/	10606	28	2704

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 05.11.2025 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Beyan:

Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (07.04.2017-4369)

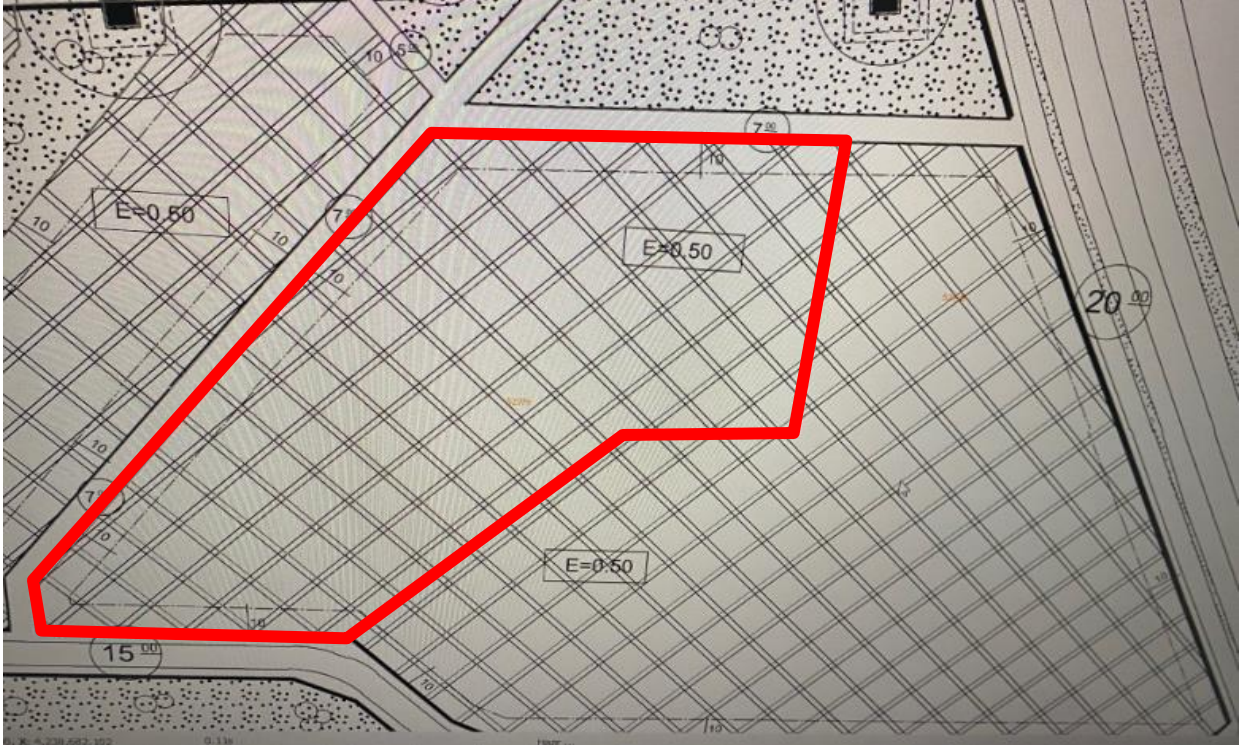
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son 3 yıllık dönemde mülkiyet değişikliği olmamıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Menderes Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parsel 08.10.1996 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Menderes İlçesi Uygulama Planında "Depolama Alanı, KAKS: 0,50, Hmax: 6,80 m, Yoğunluğu Artırmamak, Bağımsız Bölüm Oluşturmamak, Döşeme İle Ara Kat Oluşturmamak Koşuluyla Hmax: 12,80 m Olabilir" biçimindedir.



T.C. MENDERES BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Ana Sayfa Plan Notları 360 Panorama Yazdır

Mer'i İmar Planı: GÖRECE UYGULAMA İMAR PLANI
FONKSİYON: Sanayi Depolama Alanları

Tasdik Tarihi	-	Pafta	-
Ölçeği	1/1000	Ada	527
İlçe	MENDERES	Parsel	9
Mahalle	GÖRECE	Hesap Alanı	22.337,86 m ²
Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	TAKS	-
Arka Bahçe	-	KAKS (Emsal)	0,50
Bina Derinliği	-	Kol Alınacak Nokta	-

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

Son üç yıl içerisindeki imar planında değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Menderes Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmazın değerlendirme gününde tarafımıza gösterilmiş olan dosyasında;

- 04.08.2016 tarih ve 469 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatı depo amaçlı 6 adet bağımsız bölüm içeren, yol kotu üstü 1 olmak üzere 1 kat ve 3.501,00 m² kapalı alana sahip olan prefabrik, 2C yapı sınıfındaki A Blok için verilmiştir.
- 04.08.2016 tarih ve 470 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatı depo amaçlı 7 adet bağımsız bölüm içeren, yol kotu üstü 1 olmak üzere 1 kat ve 4.006,00 m² kapalı alana sahip olan prefabrik, 2C yapı sınıfındaki B Blok için verilmiştir.
- 04.08.2016 tarih ve 471 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatı depo amaçlı 6 adet bağımsız bölüm içeren, yol kotu üstü 1 olmak üzere 1 kat ve 3.099,00 m² kapalı alana sahip olan prefabrik, 2C yapı sınıfındaki C Blok için verilmiştir.
- 02.03.2017 tarih ve 82 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Söz konusu belge depo amaçlı 6 adet bağımsız bölüm içeren, yol kotu üstü 1 olmak üzere 1 kat ve 3.501,00 m² kapalı alana sahip olan prefabrik, 2C yapı sınıfındaki A Blok için verilmiştir.
- 02.03.2017 tarih ve 83 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Söz konusu belge depo amaçlı 7 adet bağımsız bölüm içeren, yol kotu üstü 1 olmak üzere 1 kat ve 4.006,00 m² kapalı alana sahip olan prefabrik, 2C yapı sınıfındaki B Blok için verilmiştir.
- 02.03.2017 tarih ve 84 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Söz konusu belge depo amaçlı 6 adet bağımsız bölüm içeren, yol kotu üstü 1 olmak üzere 1 kat ve 3.099,00 m² kapalı alana sahip olan prefabrik, 2C yapı sınıfındaki C Blok için verilmiştir.
- Bila tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir. Kat irtifakı kurulmuştur.
- Dosyasında herhangi bir cezai tutanağa rastlanılmamıştır.
- Menderes Tapu Müdürlüğü'nde onaylı kat irtifakı projesi incelenmiştir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	4.08.2016	469	Yeni Yapı	Depo	6		1	1	2C	3.501,00
B	4.08.2016	470	Yeni Yapı	Depo	7		1	1	2C	4.006,00
C	4.08.2016	471	Yeni Yapı	Depo	6		1	1	2C	3.099,00
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	2.03.2017	82	Yapı Kullanma İzni	Depo	6		1	1	2C	3.501,00
B	2.03.2017	83	Yapı Kullanma İzni	Depo	7		1	1	2C	4.006,00
C	2.03.2017	84	Yapı Kullanma İzni	Depo	6		1	1	2C	3.099,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yapılan incelemeye göre parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin; bila tarihli onaylı mimari proje, 04.08.2016 tarihli yeni yapı ruhsatı, 02.03.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup parsel üzerinde cins değişikliği yapılmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş ve yasal süreçlerini tamamlamıştır. Mevcut halde de parsel üzerindeki yapıların projesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Meba Yapı Denetim Limited Şirketi

Zafer Mahallesi Akçay Caddesi No:142 D:404 Gazimir/İZMİR

2.3.6 - Projeyle 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 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; İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi'nde yer alan 527 ada 9 parsel üzerinde konumlu A, B ve C bloklardaki bağımsız bölümleri kapsamaktadır. Buna göre;

A Blok: 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 no'lu bağımsız bölümler,

B Blok: 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 no'lu bağımsız bölümler,

C Blok: 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 no'lu bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

Parsel 21.268,71 m² yüzölçümüne sahip olup, geometrik açıdan amorf, topografik açıdan ise düz karakterlidir. Parsel üzerinde zemin kattan oluşan üç adet prefabrik depolama binası (A, B ve C Blok) yer almaktadır. Yapı oturumları dışında kalan açık alanlar saha betonu ile kaplıdır.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı taşınmazlar; 5120 Sokak üzerinde sırasıyla A Blok No:3A (A, B, C, D, E, F), B Blok No:3B (A, B, C, D, E, F, G) ve C Blok No:3C (A, B, C, D, E, F) adreslerinde konumlanmaktadır. Ana taşınmaz, İzmir Adnan Menderes Havaalanı'nın yaklaşık 1,14 km güneybatısında, Menderes ilçe merkezinin yaklaşık 3,4 km kuzeyinde ve Gaziemir ilçe merkezinin yaklaşık 4,75 km güneyinde yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresi ağırlıklı olarak depolama yapıları, sanayi tesisleri ve boş arsaların bulunduğu, sanayi ve lojistik kullanımın belirgin olduğu bir bölge karakteri sergilemektedir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara, Gaziemir Mahallesi merkezinden ulaşıldığında; D550 karayolu üzerinde güney yönünde ilerlenerek Priştina Caddesi'ne batı istikametinde dönülmesiyle erişim sağlanmaktadır. Yaklaşık 100 metre sonra 5120. Sokağa bağlantı kurulmakta olup, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin konumlandığı A, B ve C bloklara bu sokak üzerinden ulaşılmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi'nde yer alan 527 ada 9 parsel üzerinde konumlu olup, A Bloкта 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 numaralı, B Bloкта 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 numaralı, C Bloкта ise 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 numaralı bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Parsel 21.268,71 m² yüzölçümüne sahip olup, geometrik açıdan amorf formda, topografik açıdan ise düz bir karakter sergilemektedir. Parsel üzerinde zemin kattan oluşan prefabrik nitelikte üç adet depolama yapısı (A, B ve C Bloklar) yer almakta olup yapı oturma alanı dışındaki bölümler saha betonu ile kaplanmıştır.

Onaylı kat irtifakı projesine göre;

A Bloкта Bulunan;

1 Numaralı Bağımsız Bölüm: A bloğun kuzeydoğusunda yer almakta olup yaklaşık brüt 503 m² alanlıdır.

2 Numaralı Bağımsız Bölüm: A bloğun kuzeybatısında yer almakta olup yaklaşık brüt 503 m² alanlıdır.

3 Numaralı Bağımsız Bölüm: 1 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 495 m² alanlıdır.

4 Numaralı Bağımsız Bölüm: 2 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 497 m² alanlıdır.

5 Numaralı Bağımsız Bölüm: 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümlerin güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 829 m² alanlıdır.

6 Numaralı Bağımsız Bölüm: 5 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 674 m² alanlıdır.

B Bloкта Bulunan;

1 Numaralı Bağımsız Bölüm: B bloğun kuzeydoğusunda yer almakta olup yaklaşık brüt 511 m² alanlıdır.

2 Numaralı Bağımsız Bölüm: 1 numaralı bağımsız bölümün batı yönde bitişiğinde yer almakta olup yaklaşık brüt 497 m² alanlıdır.

3 Numaralı Bağımsız Bölüm: 2 numaralı bağımsız bölümün güneybatısında yer almakta olup yaklaşık brüt 503 m² alanlıdır.

4 Numaralı Bağımsız Bölüm: 2 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 497 m² alanlıdır.

5 Numaralı Bağımsız Bölüm: 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümlerin güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 495 m² alanlıdır.

6 Numaralı Bağımsız Bölüm: 5 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 829 m² alanlıdır.

7 Numaralı Bağımsız Bölüm: 6 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 674 m² alanlıdır.

C Bloкта Bulunan;

1 Numaralı Bağımsız Bölüm: C bloğun güneybatısında yer almakta olup yaklaşık brüt 594 m² alanlıdır.

2 Numaralı Bağımsız Bölüm: C bloğun kuzeybatısında yer almakta olup yaklaşık brüt 445 m² alanlıdır.

3 Numaralı Bağımsız Bölüm: 1 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 439 m² alanlıdır.

4 Numaralı Bağımsız Bölüm: 2 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 437 m² alanlıdır.

5 Numaralı Bağımsız Bölüm: 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümlerin güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 735 m² alanlıdır.

6 Numaralı Bağımsız Bölüm: 5 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 449 m² alanlıdır.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Prefabrik
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	2C
Kullanım Amacı	:	Depo
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Diğer
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	Sandviç panel çatı kaplama
Dış Cephe	:	Alüminyum Kompozit
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	K-G-D-B
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Yerinde gerçekleştirilen incelemede; depo alanlarının zemin kaplamalarının şap beton, iç duvar yüzeylerinin ise sıvalı ve boyasız olduğu tespit edilmiştir. A ve C bloklarda bağımsız bölümlerin iç bölmelerinin inşa edilmediği, B blokta ise iç bölmelerin oluşturulduğu bilgisine ulaşılmıştır. Depoların yükleme alanlarında yer alan giriş kapıları sekişyonel katlanabilir niteliktedir.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yapılan incelemeye göre parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin; bila tarihli onaylı mimari proje, 04.08.2016 tarihli yeni yapı ruhsatı, 02.03.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup parsel üzerinde cins değişikliği yapılmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş ve yasal süreçlerini tamamlamıştır. Mevcut halde de parsel üzerindeki yapıların projesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İzmir İli

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan ve İzmir ilinin merkezi olan şehirdir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. İzmir, uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. Şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezidir.

İzmir, 1984 yılında çıkarılan 2972 sayılı kanun ve 195 sayılı kanun hükmünde kararname sonucu İstanbul ve Ankara ile birlikte büyükşehir unvanı kazandı. Aynı yıl çıkarılan 3030 sayılı kanun ile büyükşehir ve ilçe belediyeleri statüleri netleşti. Başlangıçta üç ilçe (Bornova, Karşıyaka, Konak) İzmir Büyükşehir Belediyesinin sınırlarına dahil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 50 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi. Bu sınırlar içinde kalan 21 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.



Harita 1 - İzmir'in Konumu

Türkiye'nin en büyük yedinci limanı olan İzmir Limanı kent ekonomisinde önemli yer tutmaktadır. Gaziemir'de bulunan Ege Serbest Bölgesi (ESBAŞ), Türkiye'nin en büyük ticaret hacmine sahip serbest bölgelerinden birisi olup, İzmir ekonomisine istihdam ve ihracat bakımından ciddi katkı sağlamaktadır. Brookings Enstitüsü ve JP Morgan Chase'in 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İzmir, 300 şehir arasında Makao'nun ardından 2. sırada yer aldı.[35][36] Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İzmir'in Toplam Nüfusu 4.493.242 kişidir.

4.1.2 - Menderes İlçesi

Menderes, eski adıyla Cumaovası, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin batısında Seferihisar, kuzeyinde Gaziemir ve Karabağlar, kuzeydoğusunda Buca, doğusunda Torbalı, güneydoğusunda Selçuk ilçeleri, güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Menderes, il merkezine 20 km mesafede yer almaktadır. Adnan Menderes Havalimanı'na 6 km uzaklıktaki ilçenin, Cumaovası olan ismi 1989 yılında alınan kararla Cumaovası Havaalanı'nın isminin Adnan Menderes Havalimanı şeklinde değiştirilmesi ile ilçenin de adı Menderes şeklinde değiştirilmiştir. İlçe ekonomisinde tarım ve hayvancılık önemli yer tutar. Arpa, buğday, pamuk, tütün, narenciye ve seracılık önemli gelir kaynağıdır. Son yıllarda çeşitli dallarda faaliyet gösteren sanayi kuruluşları kurulmuştur. İzmir'in içme suyu ihtiyacını karşılayan Tahtalı Barajı ilçe sınırlarındadır. Menderes'te Klaros, Notion ve Kolophon antik kent yerleşimleri bulunmaktadır. İlçenin 40 km'lik sahil şeridindeki kıyı, koy ve turistik tesisleri, turizmin gelişmesini sağlamaktadır. İlçede 38 İlköğretim Okulu, 3 Orta Öğretim Kurumu bulunmakta; 9694 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda 470 öğretmen görev yapmaktadır. İzmir-Aydın Otoyolu ilçeden geçmektedir. İlçeye İZBAN trenleri ve ESHOT otobüsleri ile ulaşım mevcuttur. İlçede dokuz sağlık ocağı, bir SSK dispanseri hizmet vermektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Menderes ilçesinin Toplam Nüfusu 111.453 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

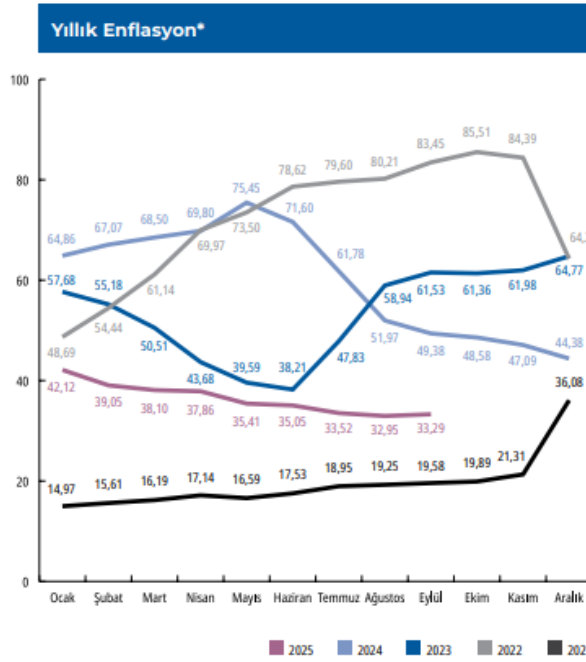
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler 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 de 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)

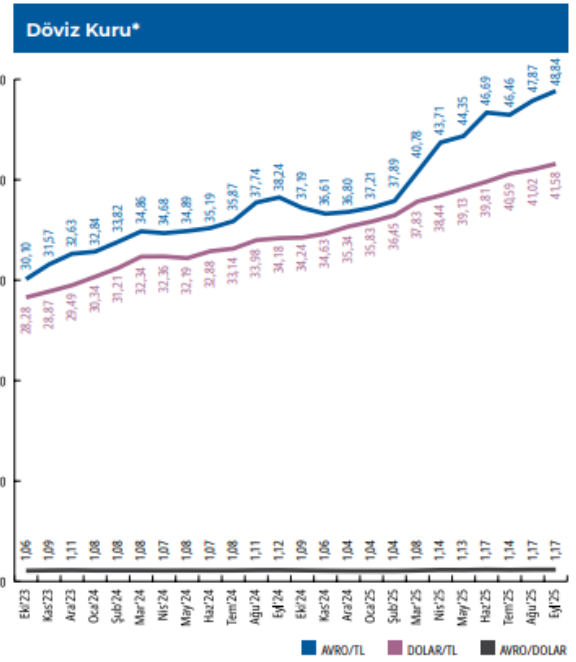
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	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: TÜİK

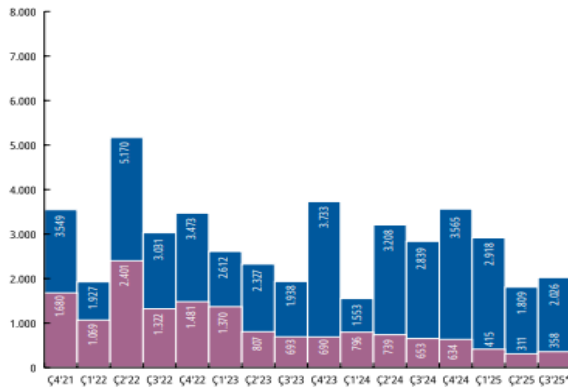
*Bir önceki aya göre değişim



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

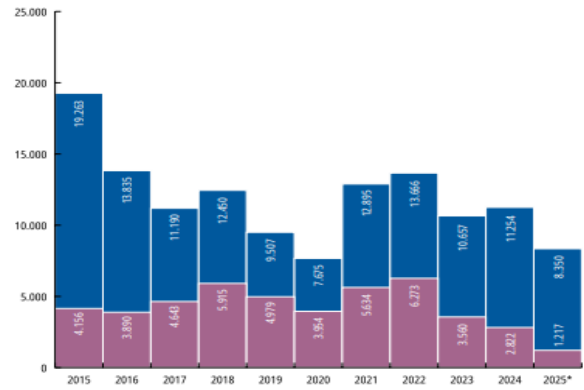
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ocak

(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 alımlarında; 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.

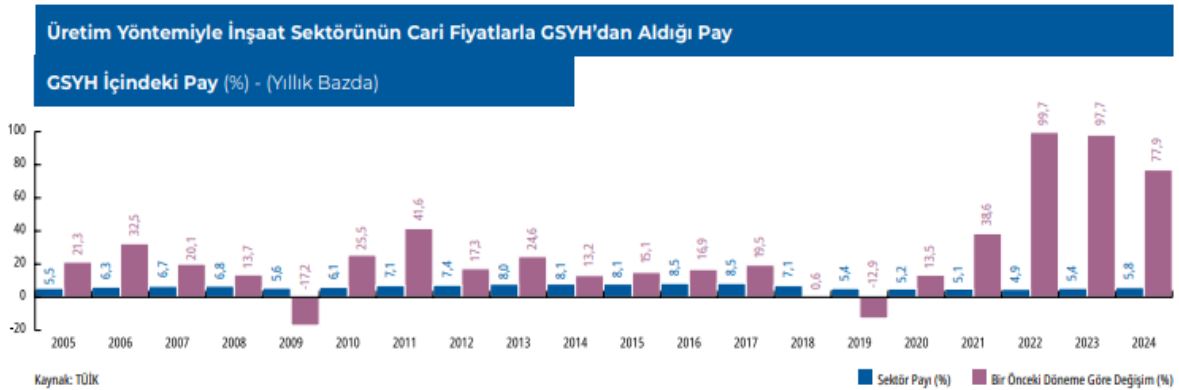
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksinde (KFE) baktığımızda 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.

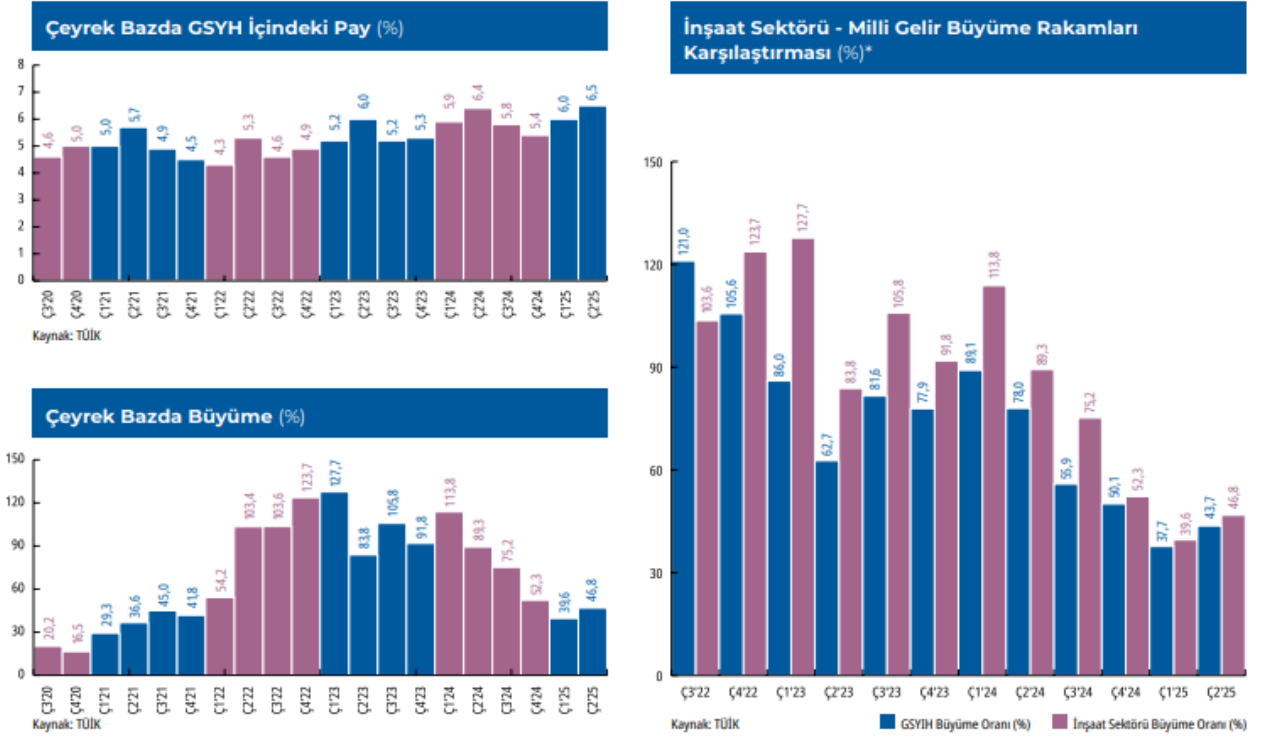
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, 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 ölçümün %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 izni 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

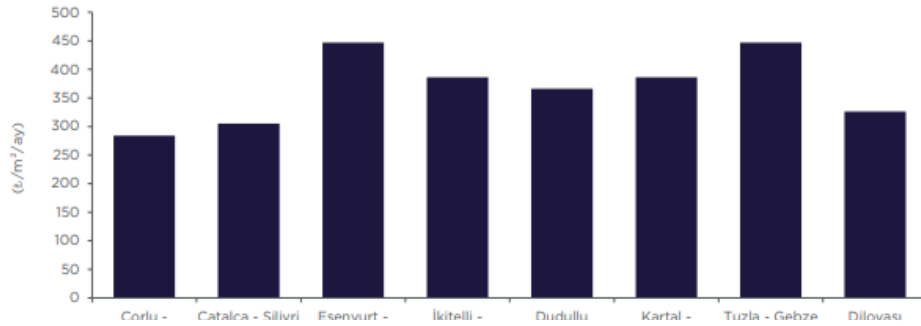
Üretim ve lojistik alanında 2025 3. çeyrekte yavaşlayan talep ve artan maliyet baskıları öne çıkmaktadır. Dünyada ihracat büyümesi %2'nin altında gerçekleşirken, kritik bileşenlerin özellikle Çin kaynaklı az bulunan ve kıymetli madenler ihracatında gerileme gözlenmiştir. Öte yandan, ABD'nin Çin'den gelen 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 gerçekleştirilerek yılın ilk üç çeyreğinde toplam 199.848 m² kiralama işlemi gerçekleştirilmiştir. 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.

KUZAY MARMARA LOJİSTİK BÖLGELERİ BİRİNCİL KİRALAR



BİRİNCİL LOJİSTİK KİRALAR - EYLÜL 2025

LOJİSTİK BÖLGELER	İ	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	
	İ. Ç.	İ. Ç.	İ. 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.

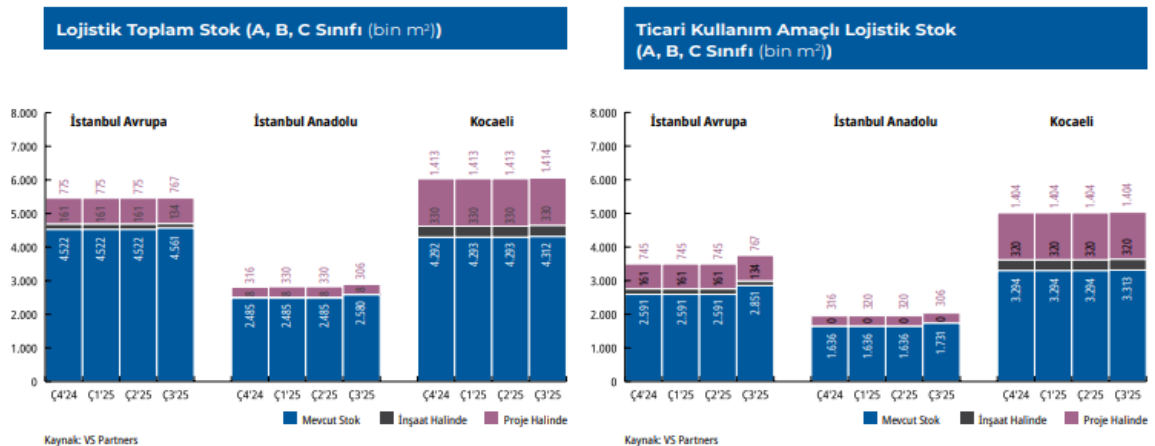
Likidite sıkışıklığı ve finansman maliyetlerindeki artış, arsa fiyatlarında dolar bazında sınırlı düşümlere yol açmıştır. Piyasa genel olarak “alıcı lehine” (buyers’ market) bir yapıya geçmiş, buna rağmen güçlü finansal yapıya sahip eczacılık, gıda ve perakende sektörlerinden küçük ve orta ölçekli depo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

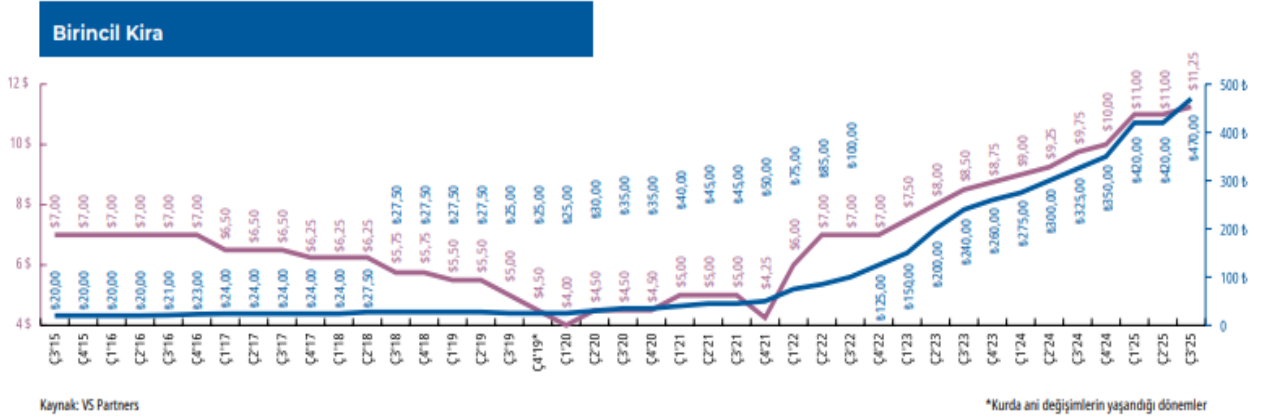
2025’in üçüncü çeyreğinde Türk tekstil sektörü, zayıf Avrupa talebi ve artan üretim maliyetleri nedeniyle baskı altında kalmıştır. Türkiye İhracatçıları Meclisi (TİM) verilerine göre, hazır giyim ve konfeksiyon ihracatı bu dönemde %6 oranında gerilemiştir. Markalar yeni mağaza açılışlarına rağmen kârlılıkta 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; Menderes 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

- * Tek bir mülkiyetinin bulunması.
- * Kat mülkiyeti tesis edilmiş olması.
- * İmarlı alanda yer alması.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazların niteliği ve alanı bakımından kısıtlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması

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 değerlemesi 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

- Pazar Yaklaşımı yöntemi, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ

Satılık Emsaller

Satılık Emsaller

1 Turpa Menderes

Tel 0 (530) 228 71 71

Yakın konumda bulunan E=0.50, Hmax:12.50 metre sanayi imarlı olduğu belirtilen net 6.200 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 125.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı bulunduğu belirtilmiştir.

SATILIK 6200 .-M² 125.000.000 .-TL 20.161 .-TL/M²

2 Kayıkhaneye Gayrimenkul

Tel 0 (505) 752 17 17

Yakın konumda bulunan E=0.50 depo & antrepo imarlı olduğu belirtilen net 5.200 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 95.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı bulunduğu belirtilmiştir.

SATILIK 5200 .-M² 95.000.000 .-TL 18.269 .-TL/M²

3 Sahibi

Tel Temin edilemedi

Yakın konumda bulunan E=0.50 sanayi depolama imarlı olduğu belirtilen net 10.500 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 200.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı bulunduğu belirtilmiştir. (515 ada 8 parsel)

SATILIK 10500 .-M² 200.000.000 .-TL 19.048 .-TL/M²

4 Jet Emlak

Tel 0 (532) 472 33 72

Yakın konumda 529 ada 2 parselde bulunan E=0.50 depo & antrepo imarlı olduğu belirtilen net 9.789 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 175.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı bulunduğu belirtilmiştir.

SATILIK 9789 .-M² 175.000.000 .-TL 17.877 .-TL/M²

5 Balkan Gayrimenkul

Tel 0 (532) 360 75 50

Yakın konumda bulunan E=1.2, Hmax:9.50 metre konut imarlı olduğu belirtilen net 750 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 20.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı bulunduğu belirtilmiştir.

SATILIK	750 .-M ²	20.000.000 .-TL	26.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

KİRALIK DEPO EMSALLERİ

6 Alesta Viya Orsa 3

Tel 0 (552) 218 09 30

Yakın konumda bulunan 3.600 m² alanlı olarak pazarlanan 12.8 metre giriş yüksekliği bulunan 2 yıllık depolama binası için 988.000.-TL/Ay kira istenilmektedir. Yeni bina olup pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

KİRALIK	3600 .-M ²	988.000 .-TL	274 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

7 Sintaç Gayrimenkul

Tel 0 (533) 272 89 14

Yakın konumda bulunan ana caddeye cepheli 1.750 m² alanlı olarak pazarlanan depolama binası için 440.000.-TL/Ay kira istenilmektedir. 15 yıllık bina olup pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

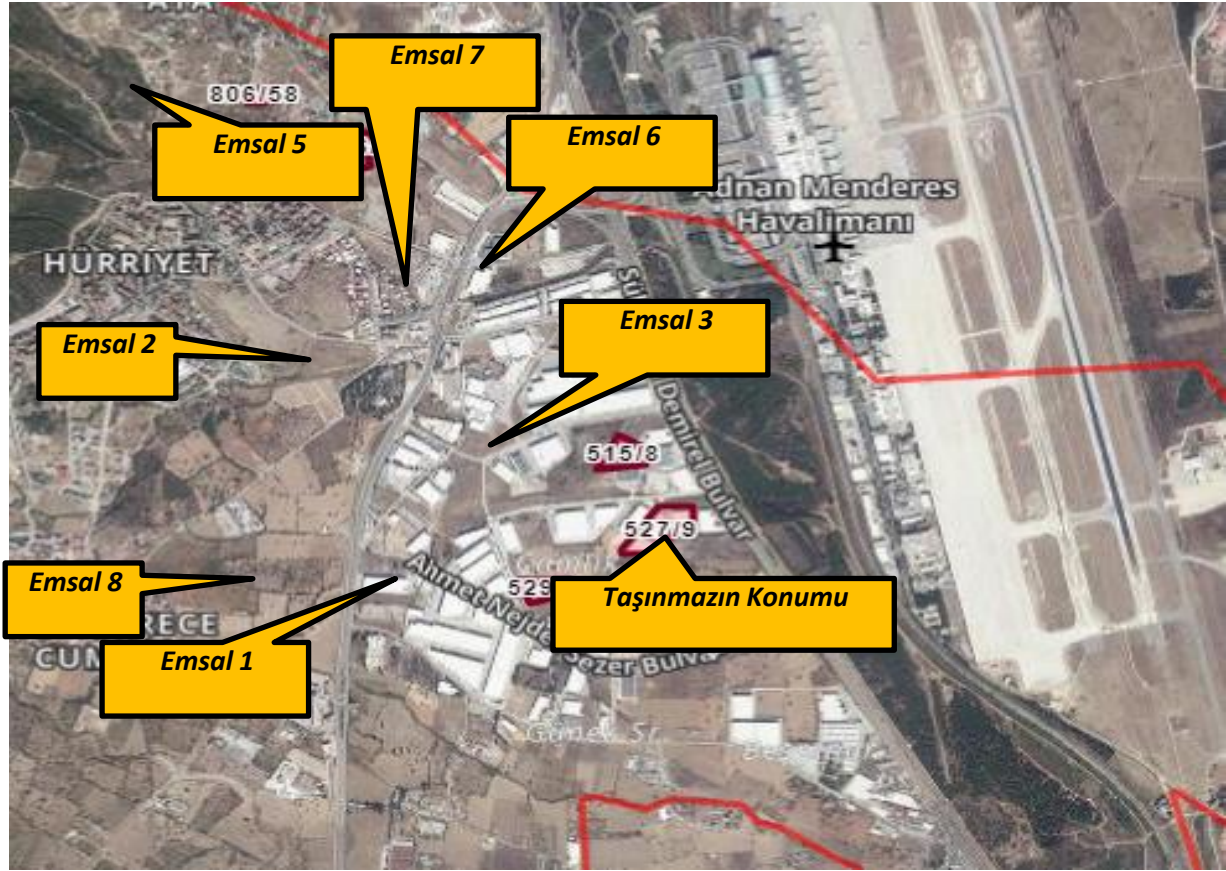
KİRALIK	1750 .-M ²	440.000 .-TL	251 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

8 Sahibi

Tel 0 (530) 292 69 75

Yakın konumda bulunan 1.000 m² alanlı olarak pazarlanan 12.8 metre giriş yüksekliği bulunan 10 yıllık depolama binası için 300.000.-TL/Ay kira istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

KİRALIK	1000 .-M ²	300.000 .-TL	300 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------



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 değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi 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 (ARSA - 527 ADA 9 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		125.000.000 SATILIK 0%	95.000.000 SATILIK 0%	200.000.000 SATILIK 0%	175.000.000 SATILIK 0%	20.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	21.268,71	6.200 20.161 -10%	5.200 18.269 -10%	10.500 19.048 -5%	9.789 17.877 -5%	750 26.667 -25%
LEJANTİ LEJANTINA İLİŞKİN DÜZELTME	S-D	SANAYİ 0%	SANAYİ 0%	SANAYİ 0%	SANAYİ 0%	KONUT 15%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	E=0.50	E=0.50 0%	E=0.50 0%	E=0.50 0%	E=0.50 0%	E=1.2 -5%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		27%	30%	25%	30%	30%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BOŞ ARSA 0%	BOŞ ARSA 0%	BOŞ ARSA 0%	BOŞ ARSA 0%	BOŞ ARSA 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
TOPLAM DÜZELTME		16%	19%	19%	24%	14%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	24030	23.286	21.686	22.648	22.150	30.373

Değerleme konusu taşınmaz depolama binası nitelikli olup, benzer nitelikteki sanayi-depolama imarlı arsa değerleri hesaplanmak suretiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın arsa değeri için bölgedeki arsa emsalleri incelenmiş olup, sanayi-depolama imarlı parseller için konum ve alanına bağlı olarak 15.000.-TL/m² - 25.000.-TL/m² aralığında metrekare birim fiyatı istendiği gözlemlenmiştir. Emsal düzeltme tablosuna göre 527 ada 9 parselin, arsanın birim m² değerinin **24.030 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)
527	9	21.268,71	24.030	511.087.101,30
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				511.087.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değeri her bir bağımsız bölümün arsa payı nispetince bağımsız bölümlere dağıtılmış, bağımsız bölümlerin alanlarının amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen yapı değerinin ilave edilmesi ile parsel üzerindeki bağımsız bölümlerin ayrı ayrı olacak şekilde değerine ulaşılmıştır.

Farklı resmi kurumlarca açıklanan çeşitli yapı birim maliyetleri bulunmaktadır. Ancak bu yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Ayrıca inşaat maliyetlerinin döviz kuruna endeksli olması ve döviz kurundaki ani dalgalanmalar nedeni ile piyasa koşullarının kurumlarca belirli dönemlerde belirlenen yapı birim maliyetlerinden çok farklı olduğu görülmektedir. Tüm bu hususlar dikkate alındığında, yapılan piyasa araştırmalarında güncel bina maliyetleri dikkate alınarak, amortisman da düşülerek aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

TAŞINMAZINLARIN TOPLAM DEĞERİ
19 ADET DEPONUN TOPLAM DEĞERİ = 1.060.000.000 .-TL

TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ						ARSA DEĞERİ						BİNA DEĞERİ				DEĞER ARTIRICI UNSUR		TOP. DEĞER (TL)
BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (M²)	BİTİŞİKLİK ORANI	ARSA ALANI (M²)	ARSA PAYI		ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/M²)	ARSA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALANI (M²)		BİRİM MALİYET (TL/M²)	BİNA DEĞERİ (TL)	(GİRİŞİMCİ KARI, SAHA GELİŞTİRME V.B.) (TL)			
A 1	ZEMİN	DEPO	503,00	100%	21.268,71	x 503	/ 10606	x 24.030	=	24.239.000	503,00	x 35.000	=	17.605.000	8.369.000		50.300.000	
A 2	ZEMİN	DEPO	503,00	100%	21.268,71	x 503	/ 10606	x 24.030	=	24.239.000	503,00	x 35.000	=	17.605.000	8.369.000		50.300.000	
A 3	ZEMİN	DEPO	495,00	100%	21.268,71	x 495	/ 10606	x 24.030	=	23.853.000	495,00	x 35.000	=	17.325.000	8.236.000		49.500.000	
A 4	ZEMİN	DEPO	497,00	100%	21.268,71	x 497	/ 10606	x 24.030	=	23.950.000	497,00	x 35.000	=	17.395.000	8.269.000		49.700.000	
A 5	ZEMİN	DEPO	829,00	100%	21.268,71	x 829	/ 10606	x 24.030	=	39.948.000	829,00	x 35.000	=	29.015.000	13.793.000		82.800.000	
A 6	ZEMİN	DEPO	674,00	100%	21.268,71	x 674	/ 10606	x 24.030	=	32.479.000	674,00	x 35.000	=	23.590.000	11.214.000		67.300.000	
B 1	ZEMİN	DEPO	511,00	100%	21.268,71	x 511	/ 10606	x 24.030	=	24.624.000	511,00	x 35.000	=	17.885.000	8.502.000		51.100.000	
B 2	ZEMİN	DEPO	497,00	100%	21.268,71	x 497	/ 10606	x 24.030	=	23.950.000	497,00	x 35.000	=	17.395.000	8.269.000		49.700.000	
B 3	ZEMİN	DEPO	503,00	100%	21.268,71	x 503	/ 10606	x 24.030	=	24.239.000	503,00	x 35.000	=	17.605.000	8.369.000		50.300.000	
B 4	ZEMİN	DEPO	497,00	100%	21.268,71	x 497	/ 10606	x 24.030	=	23.950.000	497,00	x 35.000	=	17.395.000	8.269.000		49.700.000	
B 5	ZEMİN	DEPO	495,00	100%	21.268,71	x 495	/ 10606	x 24.030	=	23.853.000	495,00	x 35.000	=	17.325.000	8.236.000		49.500.000	
B 6	ZEMİN	DEPO	829,00	100%	21.268,71	x 829	/ 10606	x 24.030	=	39.948.000	829,00	x 35.000	=	29.015.000	13.793.000		82.800.000	
B 7	ZEMİN	DEPO	674,00	100%	21.268,71	x 674	/ 10606	x 24.030	=	32.479.000	674,00	x 35.000	=	23.590.000	11.214.000		67.300.000	
C 1	ZEMİN	DEPO	594,00	100%	21.268,71	x 594	/ 10606	x 24.030	=	28.624.000	594,00	x 35.000	=	20.790.000	9.883.000		59.300.000	
C 2	ZEMİN	DEPO	445,00	100%	21.268,71	x 445	/ 10606	x 24.030	=	21.444.000	445,00	x 35.000	=	15.575.000	7.404.000		44.500.000	
C 3	ZEMİN	DEPO	439,00	100%	21.268,71	x 439	/ 10606	x 24.030	=	21.155.000	439,00	x 35.000	=	15.365.000	7.304.000		43.900.000	
C 4	ZEMİN	DEPO	437,00	100%	21.268,71	x 437	/ 10606	x 24.030	=	21.058.000	437,00	x 35.000	=	15.295.000	7.271.000		43.700.000	
C 5	ZEMİN	DEPO	735,00	100%	21.268,71	x 735	/ 10606	x 24.030	=	35.419.000	735,00	x 35.000	=	25.725.000	12.229.000		73.400.000	
C 6	ZEMİN	DEPO	449,00	100%	21.268,71	x 449	/ 10606	x 24.030	=	21.637.000	449,00	x 35.000	=	15.715.000	7.470.000		44.900.000	
TOPLAM DEĞER																		1.060.000.000

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon 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 ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının hali hazırdaki gibi ve mevcut şekildeki gibi "depolar" olarak kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

19 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (.- TL)

1.060.000.000 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 varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar için arsa değeri Pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Taşınmazların her birinin değeri ise yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, cins değişikliği yapılmıştır. Parsel üzerindeki bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri takdir edilmiştir.

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 edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı 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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin; bila tarihli onaylı mimari proje, 04.08.2016 tarihli yeni yapı ruhsatı, 02.03.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup parsel üzerinde cins değişikliği yapılmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş ve yasal süreçlerini tamamlamıştır. Mevcut halde de parsel üzerindeki yapıların projesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira emsalleri araştırılmış olup bölgedeki depolama yapıları emsalleri incelenmiştir. Emsal karşılaştırmada bu durum da dikkate alınmış olup taşınmazlar için aylık kira birim değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

527 ADA 9 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 19 BB AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	3.076.000,00
---	---------------------

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Toplam Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m²)	m² Birim Kira Değeri (TL/AY/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
A	1	Z	Depo	503,00	290,00	145.900	1.750.800
	2	Z	Depo	503,00	290,00	145.900	1.750.800
	3	Z	Depo	495,00	290,00	143.600	1.723.200
	4	Z	Depo	497,00	290,00	144.100	1.729.200
	5	Z	Depo	829,00	290,00	240.400	2.884.800
	6	Z	Depo	674,00	290,00	195.500	2.346.000
B	1	Z	Depo	511,00	290,00	148.200	1.778.400
	2	Z	Depo	497,00	290,00	144.100	1.729.200
	3	Z	Depo	503,00	290,00	145.900	1.750.800
	4	Z	Depo	497,00	290,00	144.100	1.729.200
	5	Z	Depo	495,00	290,00	143.600	1.723.200
	6	Z	Depo	829,00	290,00	240.400	2.884.800
	7	Z	Depo	674,00	290,00	195.500	2.346.000
C	1	Z	Depo	594,00	290,00	172.300	2.067.600
	2	Z	Depo	445,00	290,00	129.100	1.549.200
	3	Z	Depo	439,00	290,00	127.300	1.527.600
	4	Z	Depo	437,00	290,00	126.700	1.520.400
	5	Z	Depo	735,00	290,00	213.200	2.558.400
	6	Z	Depo	449,00	290,00	130.200	1.562.400
TOPLAM				10.606,00		3.076.000	36.912.000

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 bulunmaktadır.

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;

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

Taşınmazlar için ruhsat, iskan belgeleri alınmış, kat mülkiyeti kuurlmuş ve cins değişikliği yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altına bulunmasında herhangi bir engel bulunmayacağı düşünülmektedir.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Tebliğin 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. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Bu nedenle taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altına bulunmasında herhangi bir engel bulunmayacağı düşünülmektedir.

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 taşınmazların

31.12.2025 tarihli toplam değeri için;

1.060.000.000 .-TL

(Bir Milyar Altmış Milyon TürkLirası)

Katme Değer Vergisi Dahil değeri için;

1.272.000.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



T. Eren DİNEMİT

Lisans No: 929419

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * 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 veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.