

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**SAKARYA İLİ, ARİFİYE İLÇESİ
SAKARYA 1.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ,
105 ADA, 18 PARSEL
FABRİKA BİNASI**

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-2510181
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET FABRİKA BİNASI İNŞAATI
DEĞERLEME ADRESİ	SAKARYA 1.OSB MAHALLESİ, 3.CADDE, NO:9 ARİFİYE/SAKARYA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Merve HARMAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403519) 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 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
Ek 3 - İmar Durumu (kopya)
Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 5 - 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 taşınmazın 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 değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan depolama binası inşaatının değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2510181 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Merve HARMAN 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 tarafından hazırlanmış olan rapor bilgileri aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	RYGYO-2410219		
Rapor Tarihi	6.01.2024		
Rapor Konusu	1 ADET FABRİKA BİNASI İNŞAATI		
Raporu Hazırlayanlar	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	320.000.000 TL		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

TAPU BİLGİLERİ	
İli	: SAKARYA
İlçesi	: ARİFİYE
Bucağı	:
Mahallesi	: HANLI/HANLIKÖY
Ada No	: 105
Parsel No	: 18
Alanı	: 23.381,24 m ²
Vasfı	: Tek Katlı Betonarme Çelik Fabrikası, İdari Bina Ve Arsası
Sınırı	: Planındadır.
Sahibi	: SAKARYA 1.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÜZEL KİŞİLİĞİ V (1/1)
Yevmiye No	: 2654
Cilt No	: 26
Sayfa No	: 2538
Tapu Tarihi	: 14.03.2024

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 13.11.2025 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden müşteri tarafından alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan: Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSBden uygunluk görüşü alınması zorunludur. Lehdar: Sakarya 1.Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliği Tarih/Yevmiye: 31.05.2010/1149

Şerh: Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. TASF.HAL. Tata Steel İstanbul Metal Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi, Lehdar: Sakarya 1.Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliği, Tarih/Yevmiye: 14.03.2024/2654

Şerh: Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. Lehdar: Sakarya 1.Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliği, Tarih/Yevmiye: 14.03.2024/2654

Değerleme konusu taşınmaz 01.04.2024 tarihli Arsa Tahsis Sözleşmesi ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne tahsis satışı gerçekleşmiştir. Sözleşme kapsamında malik henüz değişmemiş olup, yukarıda belirtilen şerhler konulmuştur. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

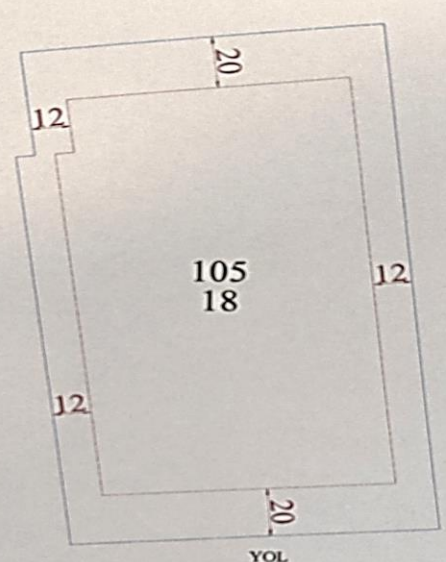
Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın Tasf. Hal Tata Steel İstanbul Metal Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken, 14.03.2024 tarih 2654 yevmiye ile Sakarya 1.Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliği V mülkiyetine geçtiği görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sakarya 1.Organize Sanayi Bölgesi yönetiminden alınan 169.24 sayılı imar durumuna göre parsel çekme mesafeleri Ön Bahçe Mesafesi: 20.00m, Yan Bahçe Mesafesi: 12.00m, Arka Bahçe Mesafesi: 20.00m, Emsal:1.00 yapılaşma koşullarına sahiptir.

T.C. SAKARYA İLİ 1.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		SAKARYA 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	
Sayı	: 169.24 /		
Konu	: İmar Durumu		



İmar Pafta No	:	Kat Adedi	:	Pafta No	:
Mahallesi	:	Bina Yüksekliği	:	Ada No	:
Yapı Grubu	:	Bina Derinliği	:	Parsel No	:
Yapı Sınıfı	:	Ön Bahçe Mesafesi	: 20.00	Yüzölçümü	: 23.381,24 m ²
Yükseklik	: Serbest	Yan B. Mesafesi	: 12.00	Otopark Sayısı	:
Emsal	: 100	Arka B. Mesafesi	: 20.00	Sokağı	:

İmar durumu imar plan ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.

HAZIRLAYAN **TASDİK EDEN**

1-İmar durumu ile inşaat yapılamaz. İmar planında herhangi bir değişiklik olursa bir hak iddia edilemez.
2-Ruhsat için proje ile müracaat edildiği zaman OSB Müdürlüğünden alınacak roperli kroki ibraz edilecektir.
3-OSB Müdürlüğü tarafından mülkiyet sınırları ve inşaat yeri tesbit edilecektir.
4-Bütün yapılarda Organize Sanayi yönetmeliğine uyulacaktır.

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

Sakarya 1.Organize Sanayi Bölgesi yönetiminde incelenen dosyasında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

- Değerleme konusu taşınmazın "Tek katlı betonarme çelik fabrikası, idari bina ve arsası" olarak cins tashihi yapılmıştır. Ancak cins değişikliğine konu yapı 19.07.2024 tarih 01/24 sayılı yıkım ruhsatı ile yıkılmıştır.
- Parsel üzerinde inşaatı süren yeni yapı için; bila tarih ve sayılı zemin+2 normal kat, 14.887,03m² alan için oluşturulmuş proje ve 04.11.2024 tarih ve 48/24 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatı 2C grubunda sanayi amaçlı, 3 kat (20,64m) yükseliğinde yapı ve 14.887,03m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.
- Dosyasında herhangi bir cezai tutanağa rastlanılmamıştır.

YAPI RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ									
Tarih	Sayı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	B.B. Sayısı	Yol Kotu Altı	Yol Kotu Üstü	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam Alanı
4.11.2024	48/24	Yeni Yapı	Sanayi	1	0	3	3	2C	14.887,03 m ²

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu taşınmazın "Tek katlı betonarme çelik fabrikası, idari bina ve arsası" olarak cins tashihi yapılmıştır. Ancak cins değişikliğine konu yapı 19.07.2024 tarih 01/24 sayılı yıkım ruhsatı ile yıkılmıştır. İnşaatına başlanmış yapıya ilişkin; 24.09.2024 tarihli onaylı mimari proje, 04.11.2024 tarihli yeni yapı ruhsatı mevcuttur. Taşınmazın inşaatı ~%70 seviyesinde tamamlanmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Berre Yapı Denetim Ltd. Şti.
İstiklal Mahallesi, Çark Caddesi, No:303A Serdivan/Sakarya

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 değerleme raporu, mevcut ruhsat ve proje kapsamında hazırlanmış olup, proje veya ruhsat bilgilerinin değişmesi halinde değer değişebilecektir.

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; Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlıköy Mahallesi, 105 ada 18 parsel 23.381,24 m² yüz ölçümüne sahiptir. Ana gayrimenkulün "Tek katlı betonarme çelik fabrikası, idari bina ve arsası" olarak cins tashihi yapılmıştır. Ancak cins tashihiye konu bina yıkılmıştır. Parsel üzerinde yeni yapı için proje ve ruhsat alınmıştır. Çelik konstrüksiyon yapının ana iskeleti tamamlanmış, dış duvar ve çatı örtülmeye başlanmıştır. İnşaatın ~%70 oranında tamamlandığı düşünülmektedir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Arifiye ilçesi Hanlıköy Mahallesi, Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi içinde, 3. Cadde üzerinde yer almaktadır. OSB, kuzeyinde Arifiye, Güneyinde Ankara - İstanbul TEM Otoyolu, Doğusunda Sakarya Nehri ve Batısında D-650 Eskişehir - Sakarya yolu ile sınırlanmış 162 Hektarlık bir alan üzerinde kurulmuştur.

Yakın çevresinde ağırlıklı olarak sanayi, imalat ve depolama amaçlı olarak yapılaşma sürmekte olup değişik büyüklükte üretim ve depolama amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır. Bölge sektörel açıdan incelendiğinde; ağırlık otomotiv yan sanayi olmak üzere tekstil, metal işleri, makine imalatı, elektrik - elektronik, inşaat ve ilaç sektörü temsilciliklerinden oluşmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Arifiye ilçesi Hanlıköy Mahallesi, D-100 Karayolu ve E-80 Karayolları arasındaki bölgede yer almaktadır. Sakarya Otobüs Terminali yakın konumdadır. Merkezi konumu nedeniyle ulaşımı oldukça kolaydır.

Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi içinde, 3. Cadde üzerinde yer almaktadır. Bölgede; ağırlıklı olarak sanayi, imalat ve depolama amaçlı olarak yapılaşma sürmekte olup değişik büyüklükte üretim ve depolama amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır.



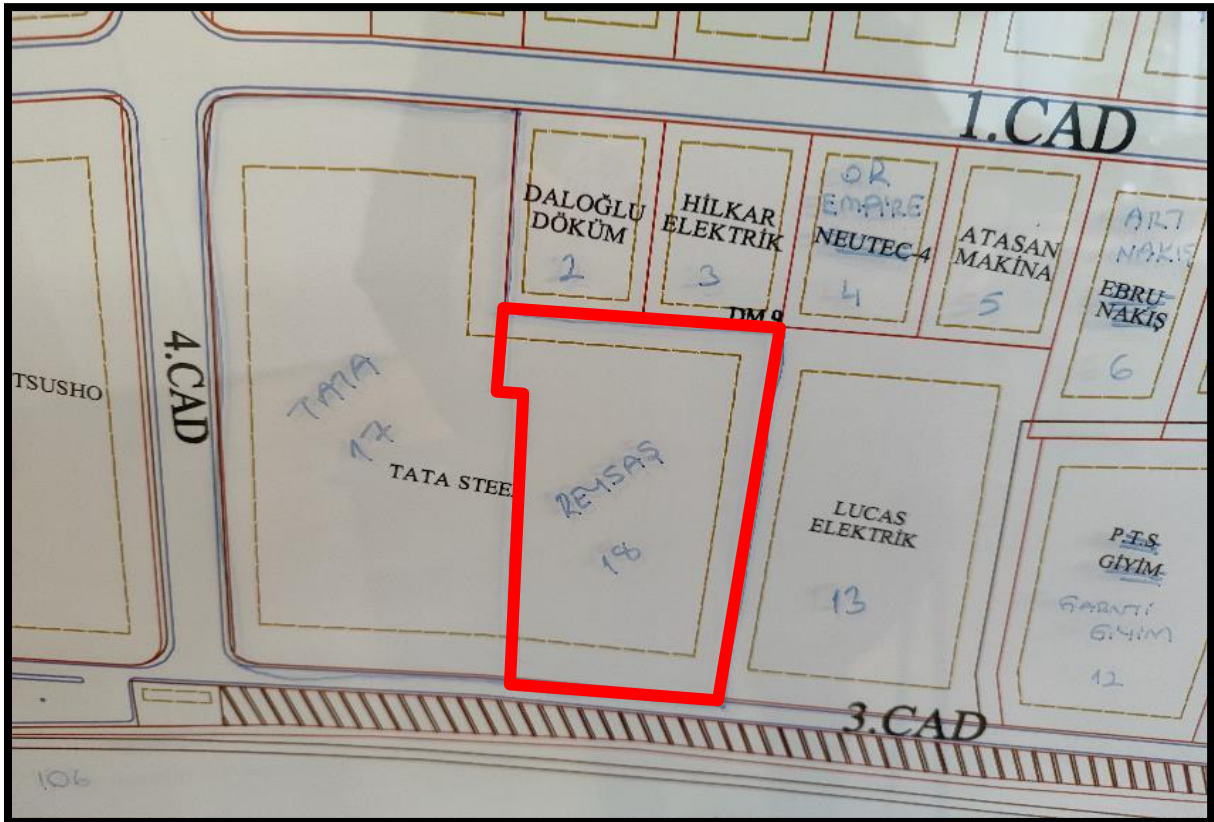
3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlıköy Mahallesi, 105 ada 18 parsel 23.381,24 m² yüz ölçümüne sahiptir. Ana gayrimenkulün "Tek katlı betonarme çelik fabrikası, idari bina ve arsası" olarak cins tashihi yapılmıştır. Ancak cins tashihiye konu bina yıkılmıştır. Parsel üzerinde yeni yapı için proje ve ruhsat alınmıştır. Çelik konstrüksiyon yapının ana iskeleti tamamlanmış, dış duvar ve çatı örtülmeye başlanmıştır. İnşaat ~%70 oranında tamamlandığı düşünülmektedir.

Taşınmaz incelenen projesine göre zemin+2 normal kattan oluşmaktadır.

Zemin katta; üretim bölümü ve sığınak bölümleri yer almakta olup 14.243,77m² alanlı, 1.katta; 6 adet ofis, mutfak ve wc bölümleri yer almakta olup 321,63 m² alanlı, 2.katta; 6 adet ofis, mutfak ve wc bölümleri yer almakta olup 321,63 m² alanlı olmak üzere toplamda 14.887.03m² alanlıdır.



Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	2C
Kullanım Amacı	:	Üretim
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Diğer
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	-
Dış Cephe	:	-
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	-
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 yapılan incelemede; inşaat halindeki konu taşınmazın ~%70 inşaat seviyesinde olduğu görülmüştür.

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

Söz konusu parsel üzerinde ruhsat alınmış inşaat faaliyet temel aşamasındadır. Ruhsat süresi geçerliliğini korumaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Sakarya İli

Sakarya, Türkiye'nin en kalabalık yirmi ikinci ilidir. İl ismini topraklarından geçen Sakarya Nehri'nden almıştır. Sakarya ilinin merkezi Adapazarı'dır. Adapazarı 2021 yılında Danimarka'da aldığı ödül ile bisiklet şehri unvanını kazanmıştır.

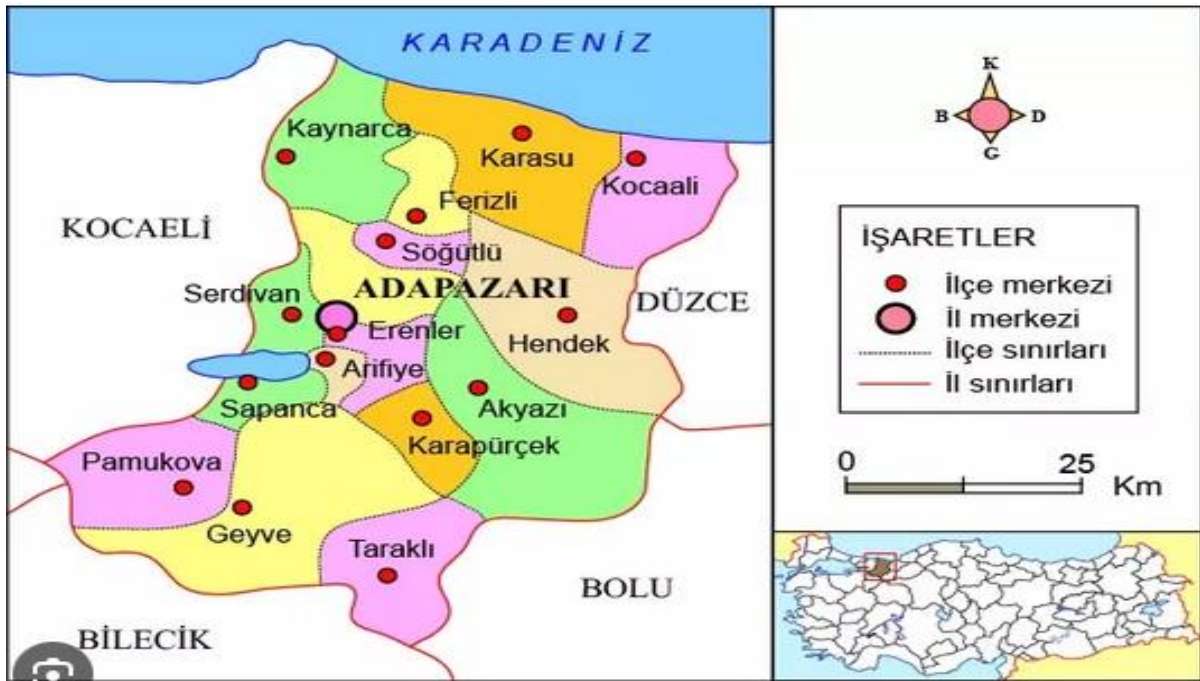
16 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 668 mahalle bulunmaktadır. Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde yer alır. Sakarya'nın kuzeyinde Karadeniz, batısında Kocaeli, Bursa, doğusunda Düzce ve güneyinde de Bolu ile Bilecik bulunmaktadır. Sakarya Nehri, Sakarya'nın Karasu ilçesinde Karadeniz'e dökülür. Sakarya ekonomisinde tarımın önemli bir yeri vardır. Hendek, Karasu ve Kocaeli ilçelerinde fındık yetiştiriciliği mevcuttur. Ayrıca mısır tarımı da yapılmaktadır. Sakarya'da sanayi il merkezi Adapazarı yakınlarında yakınlarında gelişmeye başlamıştır. Son yıllarda kurulan sanayi kuruluşları bu sanayileşmeyi daha da artırmıştır. Sakarya, bir milyona yaklaşan toplam nüfusuyla İstanbul, Bursa, Kocaeli ve Balıkesir'in ardından Marmara Bölgesi'nin en büyük beşinci ilidir

Sakarya nüfusu 2024 yılı TÜİK verilerine göre 1.110.735'dir. Bu nüfus, 556.928 erkek ve 553.807 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,14 erkek, %49,86 kadındır. İlin yüzölçümü 4.878km²'dir. İlde km²'ye 228 kişi düşmektedir.Nüfusu en yüksek ilçesi 282.078 kişi ile Adapazarı, en düşükilçesi ise 7000 kişi ile Taraklı'dır.



4.1.2 - Arifiye İlçesi

Arifiye, Marmara Bölgesi'nde Sakarya iline bağlı bir ilçedir. 22 Mart 2008 tarihinde ilçe olmuştur. Nüfusu 52.979 kişidir. Toyota Türkiye ve Otokar fabrikaları burada yer almaktadır. Arifiye Sapanca Gölü'nün doğusunda, Adapazarı'nın güneyinde yer almaktadır. Arifiye'nin doğusunda Hanlı Beldesi ve Nehirkent Beldesi, batısında Sapanca Gölü ve Sapanca ilçesinin sınırı, kuzeyinde D-100 Karayolu ve Adapazarı, güneyinde Sapanca'ya bağlı Akçay Köyü bulunmaktadır. Arifiye Belediyesi, 06.03.2000 tarihinde kurulan Sakarya Büyükşehir Belediyesi'ne ilk kademe belediyesi olarak bağlanmıştır. 2005 yılında Ahmediye, İlimbey, Karaçam, Şerefiye ve Nuriosmaniye köyleri orman köyü olarak Arifiye Belediyesine bağlanmıştır. Birinci dereceden deprem bölgesi üzerindedir, fay hattında olan ilçe 1999 depreminden ağır bir şekilde etkilenmiştir.



4.1.3 - Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi

Sakarya I. Organize Sanayi Bölgesi, Yüksek Planlama Kurulunun 07.06.1993 tarihli kararı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığının bu karara istinaden saptadığı Kuzeyinde Arifiye, Güneyinde Ankara - İstanbul TEM Otoyolu, Doğusunda Sakarya Nehri ve Batısında D-650 Eskişehir - Sakarya yolu ile sınırlanmış 276 Hektarlık bir alan üzerinde kurulmuştur.

Bu 276 hektarlık alanın 30 hektarı yollara 6 hektarı yeşil alanlara 42 hektarı Sosyal Tesis, Teknik Destek, Ticarethane Eğitim ve Dini Tesis alanlarına ve de 198 hektarı da Sanayi Parseli olarak ayrılmıştır. 121.1 hektardan oluşan sanayi alanı kuruluş anında irili ufaklı 124 adet sanayi parseline bölünmüştür. Altyapı çalışmaları 1995 yılında başlamış 2005 yılı sonu itibarı ile Doğalgaz, Asfaltlama, Hızlı İnternet dahil tamamı bitirilmiştir. Sakarya I. Organize Sanayi Bölgesinde ilk fabrika inşaatı 1995 yılında başlamış ve 1997 yılında bitirilmiştir.

Bugün için bütün Parsellerin tahsisi yapılmış, tahsisi yapılan arsalardan da 62 adedinde fabrika binaları bitmiş olup üretim devam etmektedir.

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.

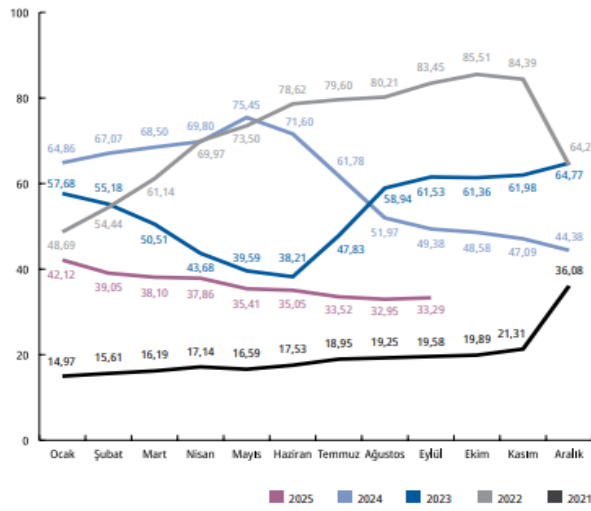
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %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

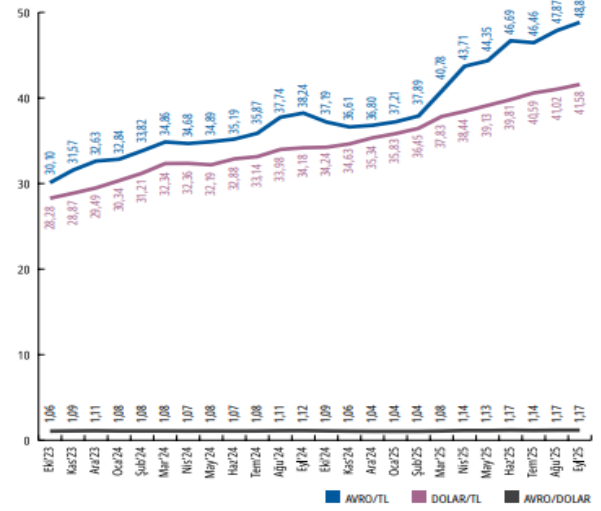
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

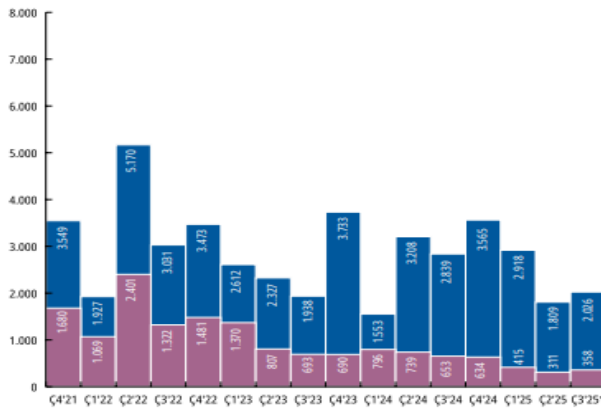
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

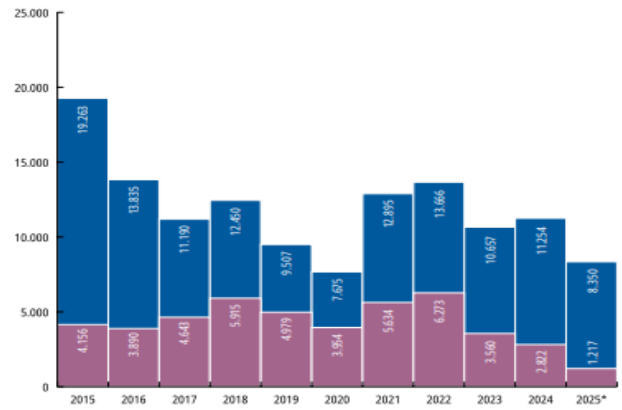
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



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 değişimlerle 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 satışıyla 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 değişimler, 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.

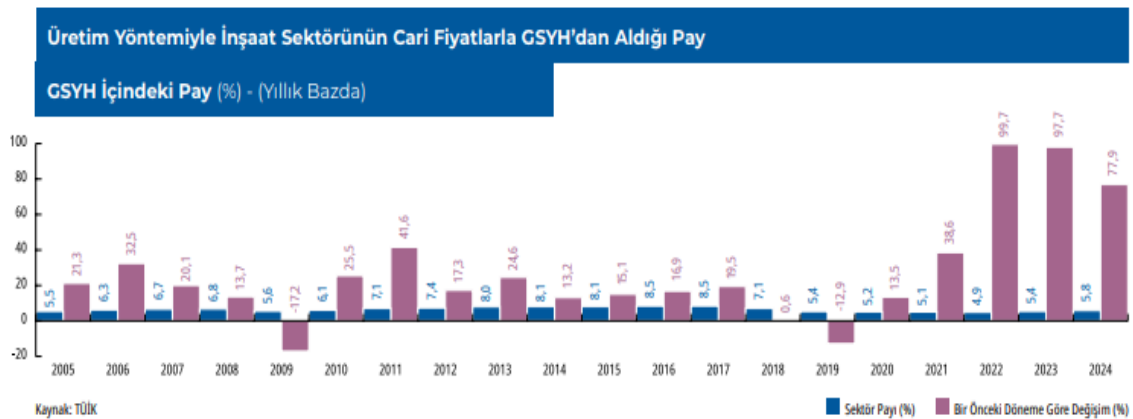
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda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

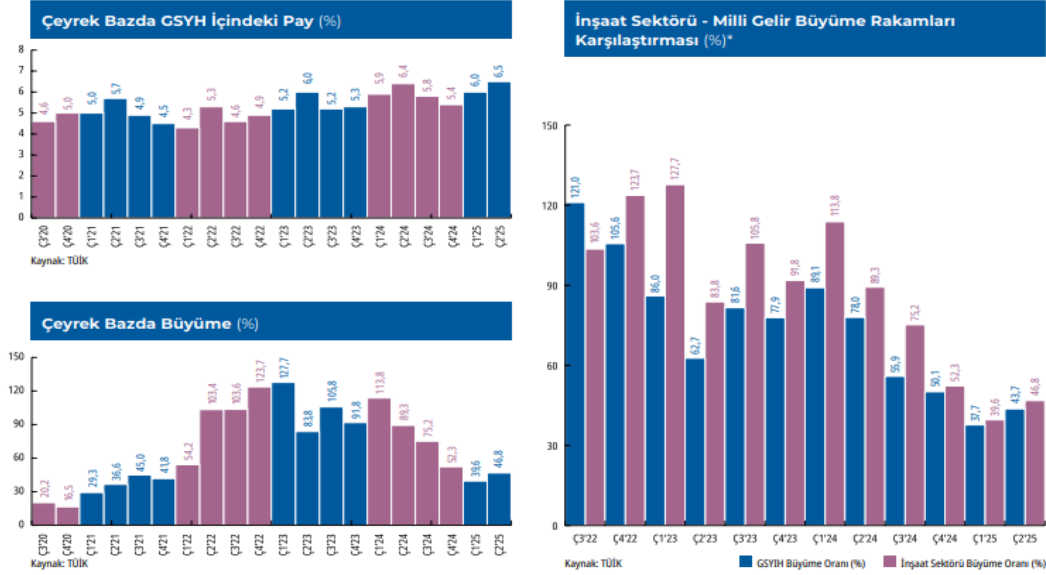
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul,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

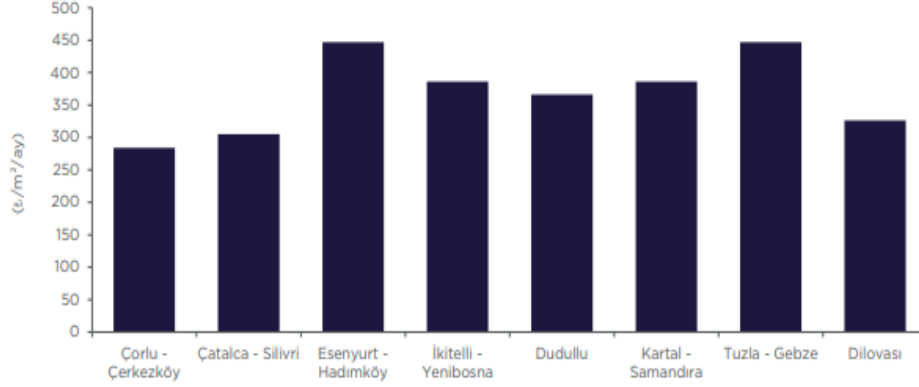
Üretim ve lojistik alanında 2025 3. çeyrekte yavaşlayan talep ve artan maliyet baskıları öne çıkmaktadır. Dünyada ihracat büyümesi %2'nin altında gerçekleşirken, kritik bileşenlerin özellikle Çin kaynaklı az bulunan ve kıymetli madenler ihracatında gerileme gözlenmiştir. Öte yandan, ABD'nin Çin'den gelen 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 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 YBSG
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.

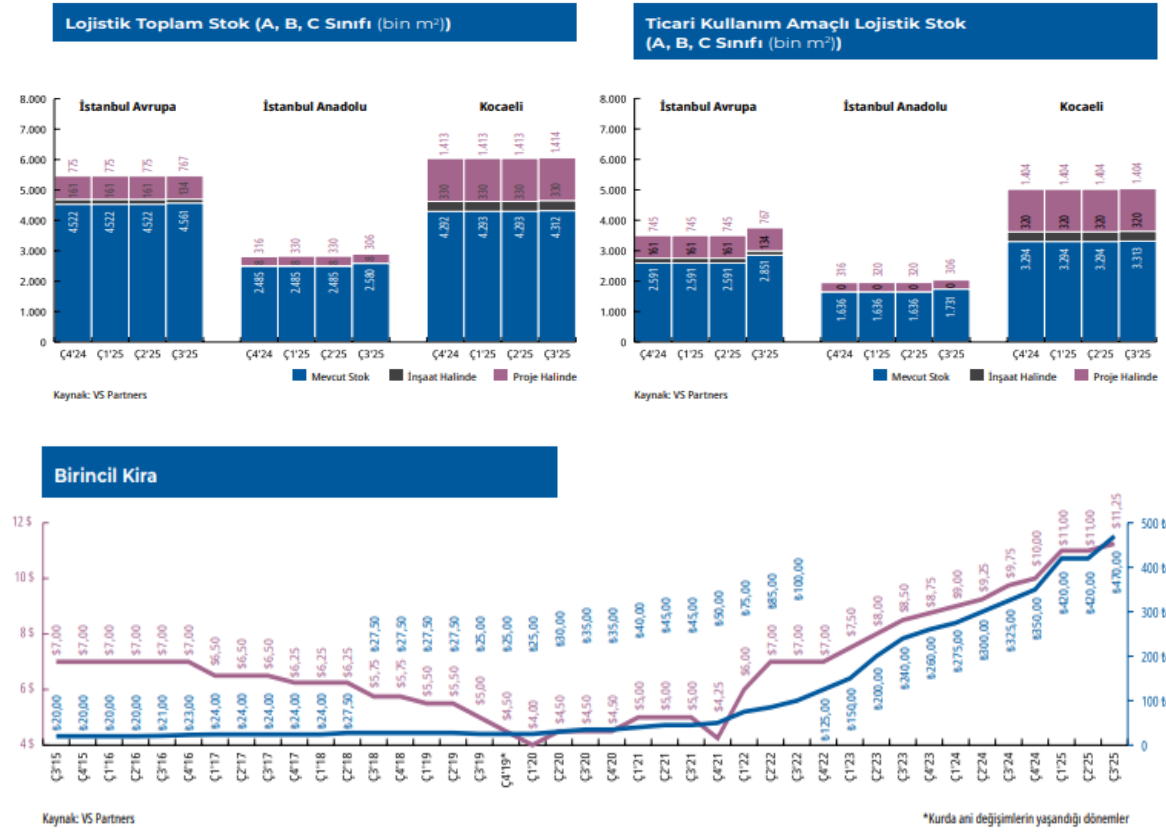
2025’in üçüncü çeyreğinde Türk tekstil sektörü, zayıf Avrupa talebi ve artan üretim maliyetleri nedeniyle baskı altında kalmıştır. Türkiye İhracatçıları Meclisi (TİM) verilerine göre, hazır giyim ve konfeksiyon ihracatı bu dönemde %6 oranında gerilemiştir. Markalar yeni mağaza açılışlarına rağmen kârlılıkta 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; OSB 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 mülkiyete aittir.
- * Parsel düz topoğrafyaya sahiptir
- * Ruhsat ve projesinin onaylanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazın niteliği ve alanı bakımından kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Parsel üzerinde inşa edilmekte olan bina ~%70 inşaat seviyesinde olup, inşaatı halen sürmektedir.

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

SATILIK EMSALLER

1 Remax Metropolitan

Tel 0264 211 54 44

Sakarya 1.OSB yakınında yer alan Hanlı/Sakarya 404 ada 2 parsel sayılı, 2.604 m² alanlı, Emsal:1.00 yapılaşma koşullarıyla sanayi imarlı arsa 58.000.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaza göre küçük alanlıdır ve bu nedenle birim değeri daha yüksektir. Pazarlık payı bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK 2604 .-M² 58.000.000 .-TL 22.273 .-TL/M²

2 Elmas Gayrimenkul

Tel 0554 445 91 45

Sakarya 1.OSB karşısında yer alan Arıfbey Mahallesi, 141 ada 8 parsel sayılı, 2.365 m² alanlı, Emsal:1.00 yapılaşma koşullarıyla sanayi imarlı arsa 34.000.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaza göre küçük alanlıdır ve bu nedenle birim değeri daha yüksektir.

SATILIK 2365 .-M² 34.000.000 .-TL 14.376 .-TL/M²

3 Yenigün Emlak

Tel 0532 646 66 07

Sakarya 1.OSB karşısında yer alan Hanlı/Sakarya 405 ada 30 parsel sayılı, 4.338 m² alanlı, Emsal:1.00 yapılaşma koşullarıyla sanayi imarlı arsa 95.000.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaza göre küçük alanlıdır ve bu nedenle birim değeri daha yüksektir. İstenen fiyatın mülk sahibince belirlendiği, ancak gerçekçi satış değerinin 12.000-15.000 TL/m² olabileceği ve pazarlık payı bulunduğu bilgisi edinilmiştir. □

SATILIK 4338 .-M² 95.000.000 .-TL 21.899 .-TL/M²

4 Arz GYD

Tel 0541 767 75 73

Taşınmaza yakın konumda, Hanlıköy 139 ada 2 parsel sayılı, 4138 m² alanlı, Emsal:0.80, H:10m yapılaşma koşullarıyla sanayi imarlı arsa 70.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın geçen hafta 55.000.000 TL teklif gördüğü, ancak istenen değerle henüz teklif almadığı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK 4138 .-M² 70.000.000 .-TL 16.916 .-TL/M²

5 Ayşe Emlak

Tel 0530 788 42 51

Taşınmaza yakın konumda, Hanlı/Hanlıköy 133 ada 2 parsel, 5369 m² alanlı, Emsal:0.80, H:12.50m yapılaşma koşullarıyla sanayi imarlı arsa 105.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 5369 .-M² 105.000.000 .-TL 19.557 .-TL/M²

6 Bakkoç İnşaat Emlak

Tel 0532 251 00 44

Otoban gişelerine yakın konumda, Eskişehir Caddesi'ne cepheli 11.385 m² alanlı, Emsal:0.80 yapılaşma koşullarıyla sanayi imarlı arsa 77.000.000 TL bedelle satılıktır. Konum bilgisi müşteri gizliliği nedeniyle yaklaşık olarak belirtilmiştir.

SATILIK 11385 .-M² 77.000.000 .-TL 6.763 .-TL/M²

7 Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi

Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi'nden edinilen şifahi bilgiye göre, OSB yönetim kurulu kararı ile arsa taban satış fiyatı 11.649 TL/m² olarak belirlenmiştir.

SATILIK 1 .-M² 11.649 .-TL 11.649 .-TL/M²

8 Okyay Gayrimenkul

Tel 0532 606 02 33

Sakarya 1.OSB içinde yer alan 9500 m² arsa üzerinde 8000m² alanlı, 10 yıllık fabrika 340.000.000 TL bedelle satılıktır. Yıllık 27.000.000 TL (Aylık 2.250.000 TL) kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir. Müşteri gizliliği nedeniyle taşınmazın konumu tarafımızla paylaşılmamış, yaklaşık olarak işaretlenmiştir.

SATILIK 8000 .-M² 340.000.000 .-TL 42.500 .-TL/M²

AYLIK KİRA 8000 .-M² 2.250.000 .-TL 281 .-TL/M²

9 Coldwell Banker Eva

Tel 0533 326 59 10

Sakarya 1.OSB içinde yer alan 14.181 m² arsa üzerinde 12.358m² alanlı, 25 yıllık fabrika 530.000.000 TL bedelle satılıktır, 2.800.000 TL bedelle kiralıktır. Emsal taşınmazın 1.Cadde üzeridne olduğu bilgisi edinilmiş, müşteri gizliliği nedeniyle tam konumu öğrenilememiştir.

SATILIK 12358 .-M² 530.000.000 .-TL 42.887 .-TL/M²

KİRALIK 12358 .-M² 2.800.000 .-TL 227 .-TL/M²

10 İlgilisi

Tel 0533 522 71 76

Sakarya 1.OSB karşısında yer alan 2000 m² arsa üzerinde 1100m² alanlı 12 yıllık fabrika 80.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 1100 .-M² 80.000.000 .-TL 72.727 .-TL/M²

KİRALIK BİNA EMSALLERİ

11 Dörtüüz Gayrimenkul

Tel 0264 277 04 00

Taşınmaza yakın konumda Sakarya 1.OSB içinde yer alan, 15.000 m² arsa üzerinde 10.128m² kapalı alanlı fabrika aylık 3.390.000_ TL bedelle kiralıktır. Üretim alanı 8.923m²+ toplam 1205m² 3 katlı idari bina bölümlerinden oluşmaktadır. Müşteri gizliliği nedeniyle taşınmazın konumu tarafımızla paylaşılmamış, yaklaşık olarak işaretlenmiştir.

KİRALIK 10128 .-M² 3.390.000 .-TL 335 .-TL/M²

12 Realty World Nova Gayrimenkul

Tel 0262 311 66 36

Taşınmaza yakın konumda yer alan 8.000 m² alanlı arsa üzerinde, 3460m² alanlı depo/fabrika 990.000 TL bedelle kiralıktır. Açık alanın büyük olması avantajı nedeniyle İstenen değer in makul olduğu, ancak yakınındaki okul nedeniyle iş kolları kısıtlandığı bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK 3460 .-M² 990.000 .-TL 286 .-TL/M²

13 Albuyur Gayrimenkul

Tel 0264 277 76 70

Sakarya 1.OSB içinde, taşınmaza bitişik parselde yer alan 35.203 m² alanlı arsa üzerinde, 16.325m² kapalı, ~20.000m² açık alanlı fabrika 3.800.000 TL bedelle kiralıktır. Kira ~6 dolar, endüstriyel amaçlı kullanılamaz.

KİRALIK 525 .-M² 95.000 .-TL 181 .-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 (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		58.000.000	34.000.000	95.000.000	70.000.000	105.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	23.381,24	2.604	2.365	4.338	4.138	5.369
BİRİM M ² DEĞERİ		22.273	14.376	21.899	16.916	19.557
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-8%	-8%	-7%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
İMAR DURUMU	E=1.00	E=1.00	E=1.00	E=1.00	E=0.80	E=0.80
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	15%	15%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	30%	-5%	10%	-10%
DİĞER BİLGİLER	Parsel alanının sanayi yapısı için tercih edilirliliği					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	10%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	25%	-8%	22%	3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	19.790	20.046	17.970	20.148	20.638	20.143

Değerleme konusu taşınmaz arsa 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 - 20.000.-TL/m² aralığında metrekare birim fiyatı istendiği gözlemlenmiştir. Emsal taşınmazların yapılaşma hakkı değerlendirme konusu taşınmaza göre daha düşüktür. Emsal düzeltme tablosuna göre değerlendirme konusu parselin, alan olarak nitelikli proje geliştirmeye uygun büyüklükte olması, ruhsatlı olması dikkate alınarak arsanın birim m² değerinin **19.790 TL/m²** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

3

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
105	18	23.381,24	19.790	462.714.739,60
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				462.710.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmıştır. İnşai faaliyet halen sürmekte olup, inşaat ~%70 oranında tamamlanmıştır.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen parselin arsa değerleri üzerine, mevcut durumda inşaat faaliyeti devam eden ve gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti, diğer parseller için alınmış olan ruhsat belgeleri maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Mevcut durumda Yapı Ruhsatları alınmış ve gerçekleşen inşaat maliyetleri dikkate alınarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Hesaplamalar ruhsat alanları üzerinden yapılmıştır.

İncelenen ruhsat belgelerine göre bina için 2.C yapı sınıfına göre alınmıştır. 2.C yapı sınıfına ait birim maliyet 12.400.-TL/m²'dir. Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir.

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.

Değerlemeye konu parseller için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI								
Toplam İnşaat Maliyeti								
Bina	34.100	.-TL/M ²	X	14.887,03	M ²	=	507.647.723	.-TL
Projenin Tamamlanması için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	507.650.000	.-TL

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 2 si olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %2 si olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise inşaat maliyetinin %5 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 507.650.000 TL
Çevre düzeni, peyzaj (%2)	= 10.153.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 517.803.000 TL
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%2) (B)	= 10.356.060 TL
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 528.159.060 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 25.890.150 TL
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	= 554.049.210 TL
Projenin Gerçekleşen Toplam İnşaat Maliyeti (%70 İnşaat Seviyesi için)	= 387.834.447 TL
Projenin %70 İnşaat Seviyesi Yuvarlatılmış Değeri	= 387.835.000 TL

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri	= 462.710.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 528.159.060 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 25.890.150 TL
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	= 148.630.359 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 1.165.389.569 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 1.165.390.000 TL

Projenin inşaatı halen sürmekte olup, yapılan tespitlere göre taşınmazın inşaat oranı ~%70 kabul edilmiştir. Projenin inşaat seviyesine göre değeri tamamlanması halindeki değer üzerinden aritmetik olarak hesaplanmıştır.

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	= 462.710.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ	= 387.835.000 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER	= 850.545.000 .-TL

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	: 1.165.390.000 TL
Projenin Mevcut Durum Değeri	: 850.545.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

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

Taşınmazın en etki ve verimli kullanımının projesine uygun olarak inşaatının tamamlanarak kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Arsa Değeri;

TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ (.-TL)	462.710.000 TL
-------------------------------	----------------

■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BÜGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	1.165.390.000 TL
TAŞINMAZIN MEVCUT İNŞAAT SEVİYELİ DEĞERİ (.-TL)	850.545.000 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 taşınmazın değer tespiti yapılırken arsa değerinin tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi ve nihai değer takdirinde maliyet yöntemi yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, parsel üzerindeki yapının tamamı dikkate alınarak taşınmazların tamamı için toplam değer 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 Gereklilerin 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 inşaatına başlanmış yapıya ilişkin; bila tarihli onaylı mimari proje, 04.11.2024 tarihli yeni yapı ruhsatı mevcuttur. İnşaatın tamamlanarak, yapı kullanma izin belgesinin alınması sonrası yasal sürecin tamamlanacağı düşünülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz inşaat aşamasında proje olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

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 Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

6.5.8 -

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - 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 ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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. Değerleme konusu parseller üzerinde taşınmazların değerini ve devrini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Bu itibarla değerlendirme konusu parsellerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Taşınmazın mülkiyeti Sakarya 1.Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliği üzerinde olup, 01/04/2024 tarih 78 sayılı Arsa Tahsis Sözleşmesi ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne satılmasına karar verildiği görülmüştür. Taşınmazın Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne arsa tahsis sözleşmesi ile satıldığı ancak sözleşme kapsamında malik bilgisinin henüz değişmediği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne göre taşınmazların "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Taşınmazların tapu niteliği "tek katlı betonarme çelik fabrikası, idari bina ve arsası" olup, halihazırda cins tahsisine konu yapının yıkıldığı, yeni yapı ruhsatı alınarak parsel üzerinde proje geliştirildiği görülmüştür.

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;

850.545.000 .-TL

(Sekiz Yüz Elli Milyon Beş Yüz Kırk Beş Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi Dahil değeri için;

1.020.654.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
850.545.000	1.020.654.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.165.390.000	1.398.468.000

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Merve HARMAN

Lisans No: 403519

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 niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.