

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**SAKARYA İLİ, ARİFİYE İLÇESİ,
YUKARIKİREZCE MAHALLESİ,
2587 ADA 51 PARSELİN
81761/92849 HİSSESİ**

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-2510138
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET ARSA VE ÜZERİNDE YER ALAN DEPOLAMA BİNALARI
DEĞERLEME ADRESİ	YUKARIKİREZCE MAHALLESİ, ESKİŞEHİR CAD. NO: 371 (2587 ADA 51 PARSEL) 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 (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - Tapu Sureti
Ek 4 - İmar Durumu (kopya)
Ek 5 - Beyan Yazısı
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve 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; Sakarya ili Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 ada 51 parselde kain(Eski Parsel:44-46) Reysaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Hissesinin 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, Sakarya ili Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 ada 51 parselde kain Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2510099 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-2310135	RYGYO-2410177	
Rapor Tarihi	3.01.2024	6.01.2025	
Rapor Konusu	1 ADET TARLA VE ÜZERİNDE YER ALAN DEPOLAMA, TAMİRHANE, AKARYAKIT DOLUM VE İDARİ BİNASI	1 ADET TARLA VE ÜZERİNDE YER ALAN DEPOLAMA, TAMİRHANE, AKARYAKIT DOLUM VE İDARİ BİNASI	
Raporu Hazırlayanlar	Gizem GEREĞÜL EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	112.859.000 TL	199.000.000 TL	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

2587 ADA 51 PARSEL		
İli	:	SAKARYA
İlçesi	:	ARİFİYE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	YUKARIKİREZCE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	G24C08A3ACD
Ada No	:	2587
Parsel No	:	51 (Eski:44-46)
Alanı	:	38.585,86 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	Planındadır.
Sahibi	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
	:	ANONİM ŞİRKETİ (81761/92849) 33.977,95 m²
	:	ZEYECE GAYRİMENKUL YATIRIM VE TİCARET
	:	LİMİTED ŞİRKETİ (11088/92849) 4.607,91 m²
Yevmiye No	:	728
Cilt No	:	13
Sayfa No	:	1231
Tapu Tarihi	:	18.01.2024

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın 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 belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

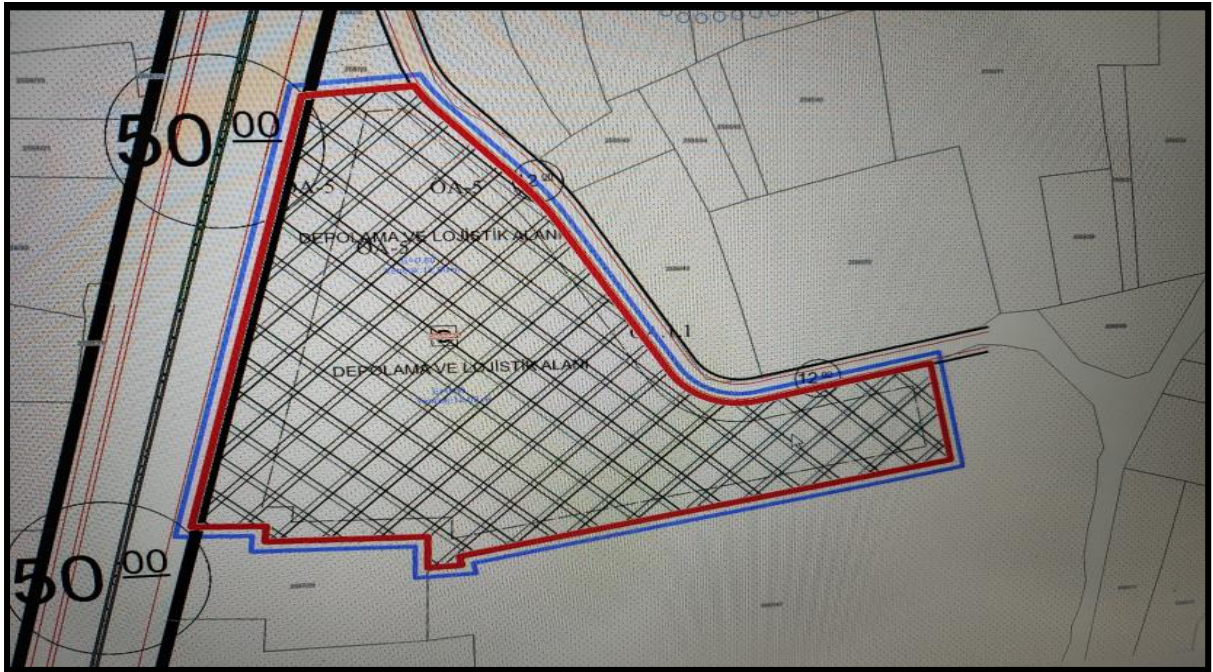
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde 18.01.2024 tarihinde 2587 ada 46 parselin 48, 49, 50 parseller ve 44 parsellin bir bölümü ile tevhit edildiği bilgisi edinilmiştir. 2587 ada 46 parselin tamamı Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde iken, 2587 ada 51 parselin 81761/92849 hissesinin Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olduğu görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Arifiye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre taşınmaz Arifiye ilçesi Yukarıkirazca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2587 ada 44 ve 46 nolu parsellere yönelik Belediyesince hazırlanan Arifiye İlçe Belediye Meclisi'nin 01.08.2023 tarih ve 2023/59 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı; Sakarya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 09.10.2023 tarih 9/627 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan 1/1000 ölçekli ilave planlara göre değerlendirme konusu taşınmaz; Emsal: 0.80, Yençok:12m yapılaşma koşullarıyla "Depolama ve Lojistik Alanı"nda kalmaktadır. □



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

Parsel imarsız alanda kalmaktayken, Arifiye ilçesi Yukarıkirazca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2587 ada 44 ve 46 nolu parsellere yönelik Belediyesince hazırlanan Arifiye İlçe Belediye Meclisi'nin 01.08.2023 tarih ve 2023/59 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı; Sakarya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 09.10.2023 tarih 9/627 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan 1/1000 ölçekli ilave planlara göre değerlendirme konusu taşınmaz; Emsal: 0.80, Yençok:12m yapılaşma koşullarıyla "Depolama ve Lojistik Alanı"nda kalmaktadır. □

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsel üzerindeki yapıların tümü ruhsatsız olup yasal değildir. Söz konusu yapılarla ilgili yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerindeki ruhsatsız yapılar için; 01.07.2019 gün ve SFG1A8G2 belge numaralı, toplam 5.000 m² yapı alanı üzerinden yapı kayıt belgesi alınmıştır. Yapı kayıt belgesinin mevcut durumda inşa edilmiş yapılarının alanının hepsini kapsamadığı görülmüştür. Beyan üzerine düzenlenen Yapı kayıt belgesinin hangi yapıya ait olduğu belirtilmemiştir.

Reysaş GYO A.Ş. 'nin ibraz ettiği Encümen kararları doğrultusunda parselde onaylanan imar planı sonrası tevhid-ihdas vb. uygulamaları yapılmıştır. Uygulama sonrası ada/parsel nuamrası 2587 ada 51 parsel olarak değişmiştir. Arifiye Belediyesi'nde yapılan incelemede parsel üzerinde yer alan binalar için henüz ruhsat alınmadığı bilgisi edinilmiştir.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerindeki yapıların tümü ruhsatsız olup yasal değildir. Söz konusu yapılarla ilgili yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerindeki ruhsatsız yapılar için; 01.07.2019 gün ve SFG1A8G2 belge numaralı, toplam 5.000 m² yapı alanı üzerinden yapı kayıt belgesi alınmıştır.Yapı kayıt belgesinin mevcut durumda inşa edilmiş yapılarının alanının hepsini kapsamadığı görülmüştür. Beyan üzerine düzenlenen Yapı Kayıt Belgesi'nin 1 ve 2 numaralı depolar için alındığı, diğer depoların imar planı kapsamında ruhsata bağlanacağı beyan edilmiştir. Halihazırda imar planı yeni onaylanmış olup, tapudaki niteliği arsaadır.

Parsel üzerinde mevcut durumda bulunan projersiz ve ruhsatsız krokide numaralandırılmış yapılara ilişkin bilgiler aşağıdaki şekildedir. Numaralandırma tarafımızca yapılmıştır resmiyeti yoktur.

1 Numaralı Bina: 2-C sınıfında 2008 yılında inşa edilmiştir. Depo olarak kullanılan yapının alanı 2.560 m² olarak tespit edilmiştir.

2 Numaralı Bina: 2-C sınıfında 2008 yılında inşa edilmiştir. Depo olarak kullanılan yapının alanı yaklaşık 2.500 m² olarak tespit edilmiştir.

3 Numaralı Bina: 2-C sınıfında 2008 yılında inşa edilmiştir. Depo olarak kullanılan yapının alanı yaklaşık 1.930 m² olarak tespit edilmiştir.

4 Numaralı Bina: 2-C sınıfında 2008 yılında inşa edilmiştir. Depo olarak kullanılan yapının alanı yaklaşık 2.100 m² olarak tespit edilmiştir.

5 Numaralı Bina: 2-C sınıfında 2008 yılında inşa edilmiştir. Depo olarak kullanılan yapının alanı yaklaşık 2.500 m² olarak tespit edilmiştir.

6 Numaralı Yapı: Prefabrik olarak inşa edilen 2 katlı yaklaşık 250 m² alana sahip yapı sökülebilir ve taşınabilir olduğundan hesaplamada dikkate alınmamıştır.

Parsel üzerinde yer alan yaklaşık 1.500 m² inşaat alanına sahip tamirhane ve idare binası ile yaklaşık 50 m² kanopî ve 2 adet pompası bulunan akaryakıt dolum istasyonunun kaldırıldığı görülmüştür.

Söz konusu yapılar için halihazırda herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Bu nedenle değerlendirme dikkate alınmamışlardır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerindeki yapılar ruhsatsız inşaa edilmiştir.

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

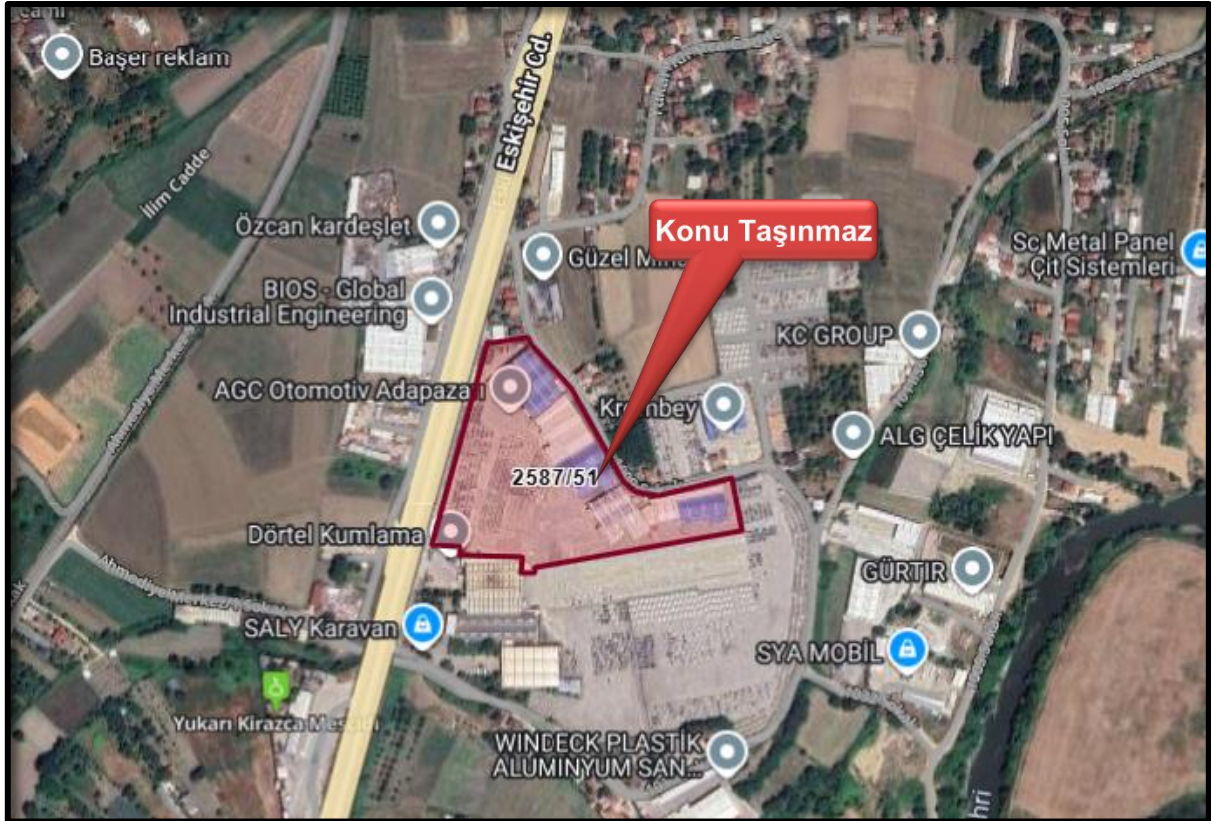
2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

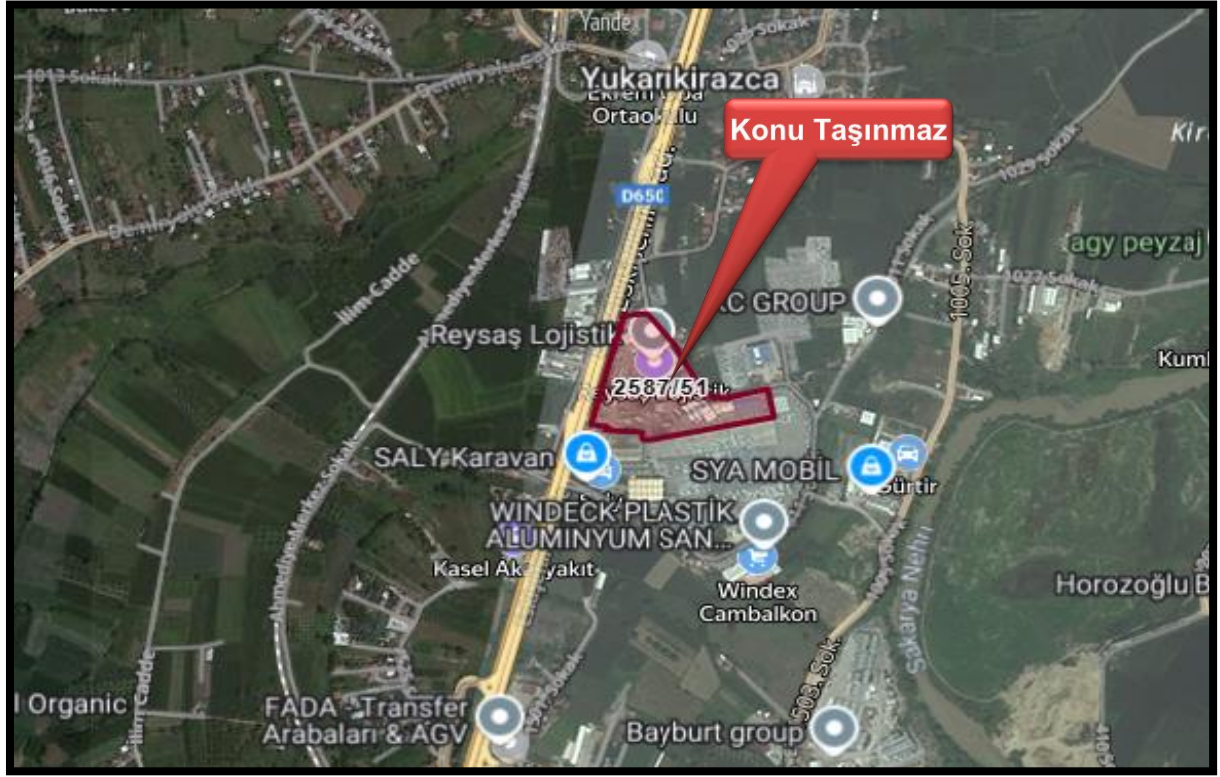
Değerleme konusu taşınmaz; Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 Ada 51 parsel üzerinde yer alan 'Arsa' nitelikli taşınmazdır. Parsel yüzölçümü 38.585,86m² olup, hisselidir. Parsel üzerinde depolama binaları bulunmaktadır.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmaz; Eskişehir Caddesine TEM otoyoluna yakın konumdadır. Sanayi tesisleri, köy yerleşimleri ve tarımsal alanların yer aldığı bir bölgedir. Yapılaşma genel olarak 2-3 katlı birimlerden oluşmaktadır. Çevresinde ağırlıklı olarak depolama amaçlı yapılar ve sanayi yapıları bulunmakta olup yapılaşma sürmektedir. Değerleme konusu taşınmaz bölgede Reysaş Lojistik olarak bilinmekte olup, önemli bir nirengi noktasıdır.

Taşınmazın yakın çevresinde Organize Sanayi Bölgesi, OSB dışında yer alan sanayi yerleşimi, TEM çevreyolu yer almaktadır.

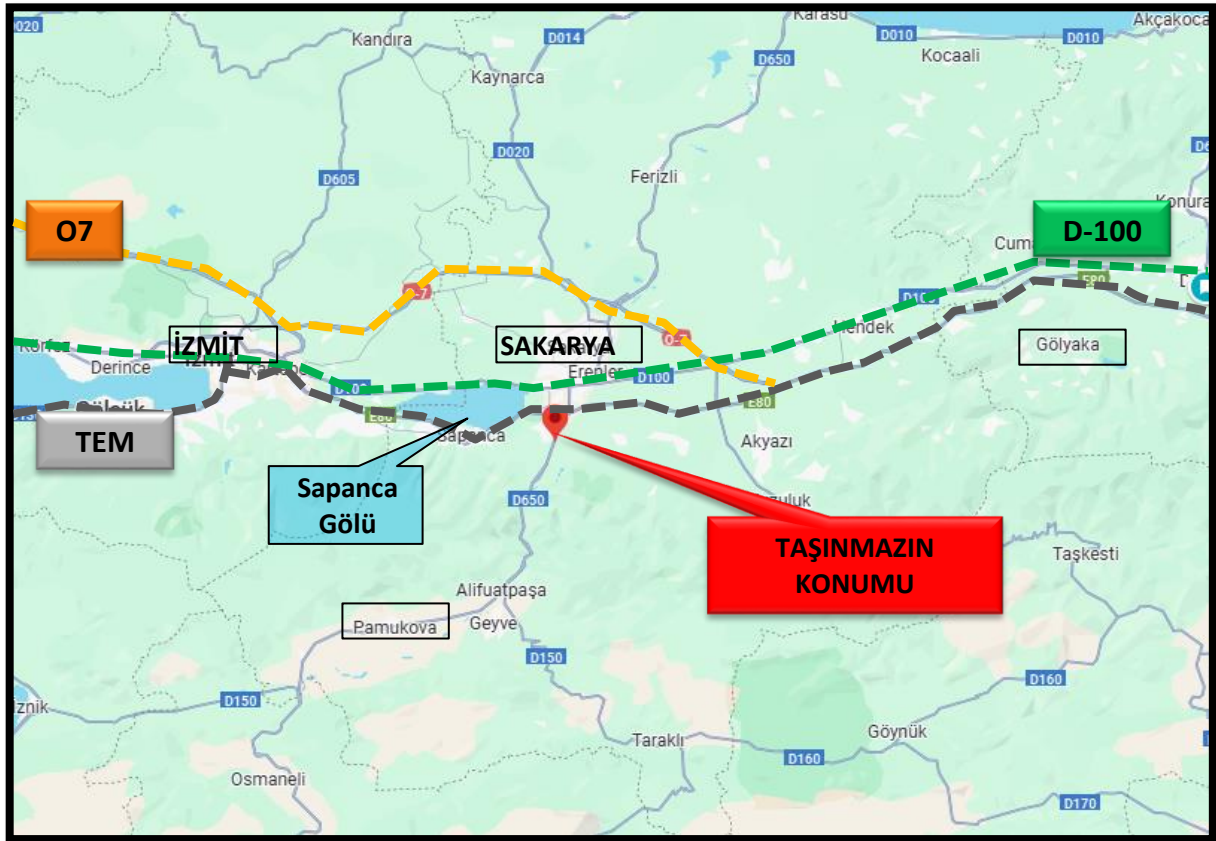


3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza TEM çevreyolu ve bağlantı yolları kullanılarak ulaşılabilir. Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Toplu taşıma alternatifleri sınırlı durumdadır.

Taşınmaz kuzey-güney yönünde gidilirken Eskişehir Caddesi'nin doğusunda, Sakarya Nehri'nin kuş uçuşu yaklaşık 325m batısında, Anadolu Otoyolu'nun kuş uçuşu yaklaşık 3 km güneyinde, Arifiye İlçesi merkezinin yaklaşık 5 km güneybatısında, Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi'nin yaklaşık 4 km güneybatısında yer almaktadır. Yakın çevrede; depolama ve üretim amaçlı kullanılan yapılar ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çokgen yamuk biçimli olup topografik olarak düz ve eğimsiz bir yapıdadır. Parselin batı sınırı Eskişehir Caddesi'ne yaklaşık 215 m, kuzeydoğu sınırı 1009. Sokak'a yaklaşık 300 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde değişik amaçlara yönelik kullanılan yapılar bulunmaktadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 Ada 51 parsel üzerinde yer alan "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parsel yüzölçümü 38.585,86m² dir. Parsel üzerinde depolama binaları bulunmaktadır.

Parsel üzerindeki yapıların tümü ruhsatsız olup yasal değildir. Söz konusu yapılarla ilgili yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerindeki ruhsatsız yapılar için; 01.07.2019 gün ve SFG1A8G2 belge numaralı, toplam 5.000 m2 yapı alanı üzerinden yapı kayıt belgesi alınmıştır.Yapı kayıt belgesinin mevcut durumda inşa edilmiş yapılarının alanının hepsini kapsamadığı görülmüştür. Beyan üzerine düzenlenen Yapı kayıt belgesinin 1 ve 2 nolu depolar için alındığı, diğer depoların imar planı kapsamında ruhsata bağlanacağı beyan edilmiştir. Halihazırda imar planı yeni onaylanmış olup, tapu bilgilerinde "Tarla" olan niteliği "Arsa"ya dönüşmüştür.

Parsel üzerinde mevcut durumda bulunan projersiz ve ruhsatsız krokide numaralandırılmış yapılara ilişkin bilgiler aşağıdaki şekildedir. Numaralandırma tarafımızca yapılmıştır resmiyeti yoktur.

1 Numaralı Bina: 2-C sınıfında 2008 yılında inşa edilmiştir. Depo olarak kullanılan yapının alanı 2.560 m² olarak tespit edilmiştir.

2 Numaralı Bina: 2-C sınıfında 2008 yılında inşa edilmiştir. Depo olarak kullanılan yapının alanı yaklaşık 2.500 m² olarak tespit edilmiştir.

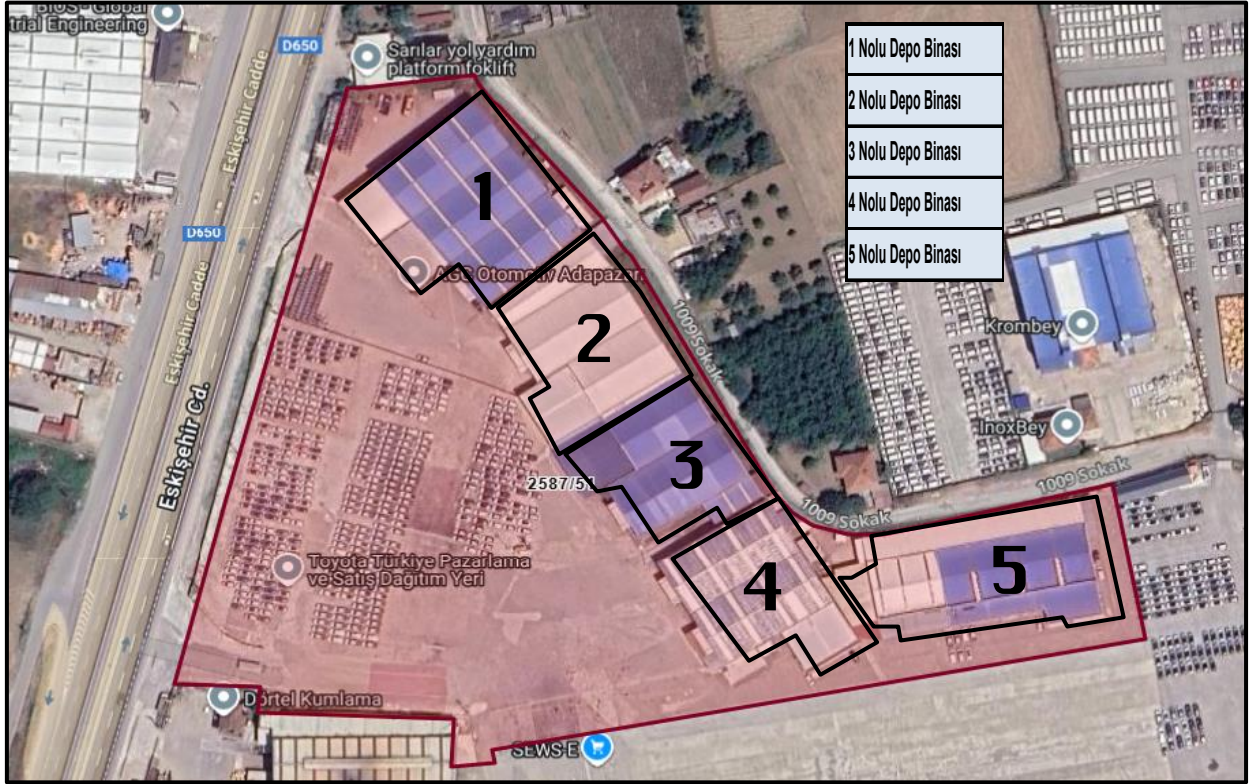
3 Numaralı Bina: 2-C sınıfında 2008 yılında inşa edilmiştir. Depo olarak kullanılan yapının alanı yaklaşık 1.930 m² olarak tespit edilmiştir.

4 Numaralı Bina: 2-C sınıfında 2008 yılında inşa edilmiştir. Depo olarak kullanılan yapının alanı yaklaşık 2.100 m² olarak tespit edilmiştir.

5 Numaralı Bina: 2-C sınıfında 2008 yılında inşa edilmiştir. Depo olarak kullanılan yapının alanı yaklaşık 2.500 m² olarak tespit edilmiştir.

Parsel için imar planı onaylanmış olup, mevcut imar koşullarına göre parsel üzerindeki yapıların ruhsata bağlanacağı Reysaş Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. tarafından beyan edilmiştir. İş bu rapor tarihi itibarıyla henüz ruhsata bağlanmayan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

Bina	Kat Sayısı	Alan
1 Nolu Depo Binası	1	2.560,00
2 Nolu Depo Binası	1	2.500,00
3 Nolu Depo Binası	1	1.930,00
4 Nolu Depo Binası	1	2.100,00
5 Nolu Depo Binası	1	2.500,00
TOPLAM		11.590,00



Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme-Çelik
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	2-C
Kullanım Amacı	:	Depo Binaları
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Diğer
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	Panel çatı
Dış Cephe	:	Panel Kaplamalı ve Boyalı
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Kuzeydoğu-Güneybatı
Deprem Bölgesi	1.Derece	☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Parsel üzerindeki yapılardan ofis olarak kullanılan kısımlarda zeminler parke, depolarsa sıkıştırılmış betondur. Yapı bulunmayan kısımlar beton ve peyzajlıdır.

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

Parsel üzerindeki yapıların tümü ruhsatsız olup yasal değildir. Söz konusu yapılarla ilgili yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanmamıştır. Parsel üzerindeki ruhsatsız yapılar için; 01.07.2019 gün ve SFG1A8G2 belge numaralı, toplam 5.000 m² yapı alanı üzerinden yapı kayıt belgesi alınmıştır. Yapı kayıt belgesinin mevcut durumda inşa edilmiş yapılarının alanının hepsini kapsamadığı görülmüştür. Beyan üzerine düzenlenen Yapı kayıt belgesinin hangi yapıya ait olduğu belirtilmemiştir.

Parsel için Aralık 2023 tarihinde imar planı onaylanmış olup, mevcut imar koşullarına göre parsel üzerindeki yapıların ruhsata bağlanacağı Reysaş Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. tarafından beyan edilmiştir. İş bu rapor tarihi itibarıyla henüz ruhsata bağlanmayan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. 3194 sayılı İmar Kanunun 21. Maddesi kapsamında yapıların ruhsat alması gerekmektedir.

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.

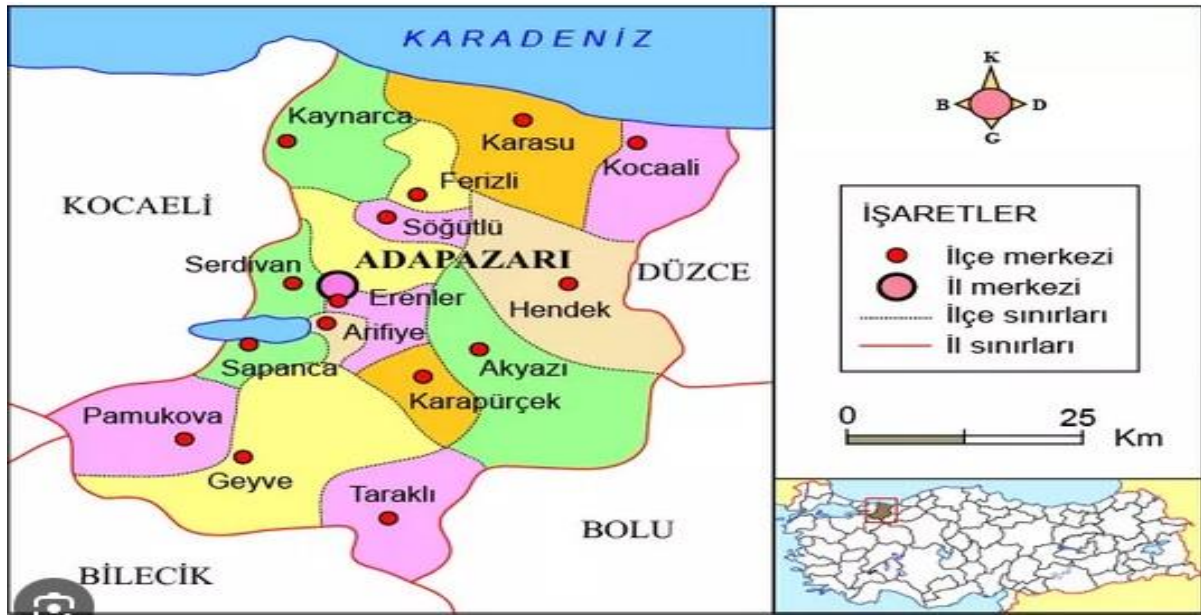
16 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 668 mahalle bulunmaktadır. Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde yer alır. Sakarya'nın kuzeyinde Karadeniz, batısında Kocaeli, Bursa, doğusunda Düzce ve güneyinde de Bolu ile Bilecik bulunmaktadır. Sakarya Nehri, Sakarya'nın Karasu ilçesinde Karadeniz'e 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 düşük ilçesi 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 51.467 kişidir. Toyota Türkiye ve Otocar 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 Belediyesi'ne bağlanmıştır. Birinci dereceden deprem bölgesi üzerindedir. Fay hattında olan ilçe 1999 depreminden ağır şekilde etkilenmiştir.



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.

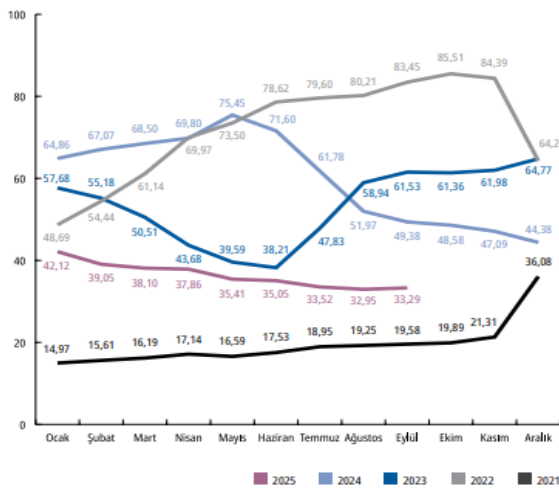
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon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

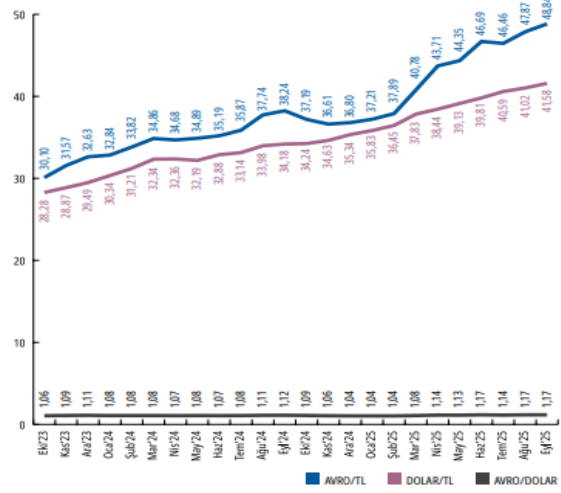
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

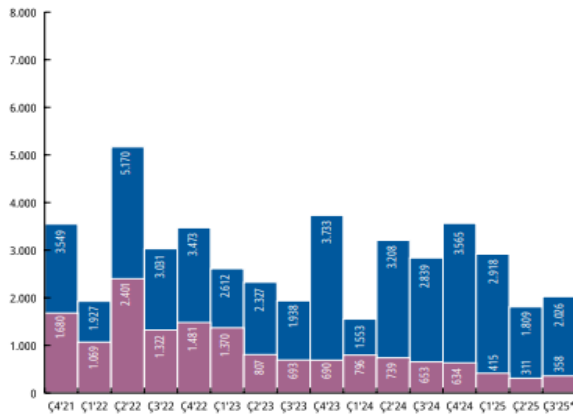
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



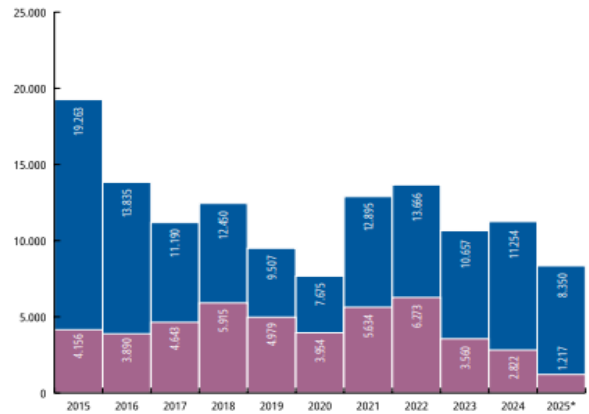
Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

Yabancılar Gayrimenkul Satışı

Doğrudan Yatırım Girişi

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

Yabancılar Gayrimenkul Satışı

Doğrudan Yatırım Girişi

*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 momentumla 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.

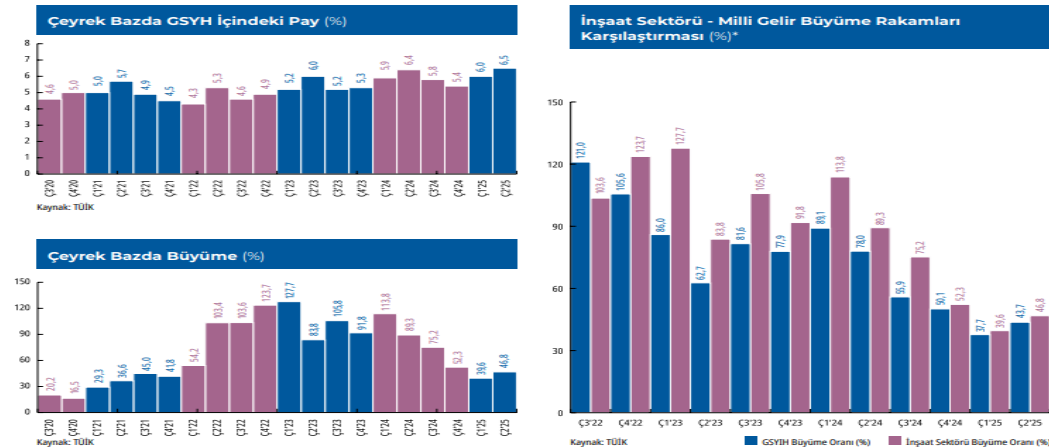
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda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

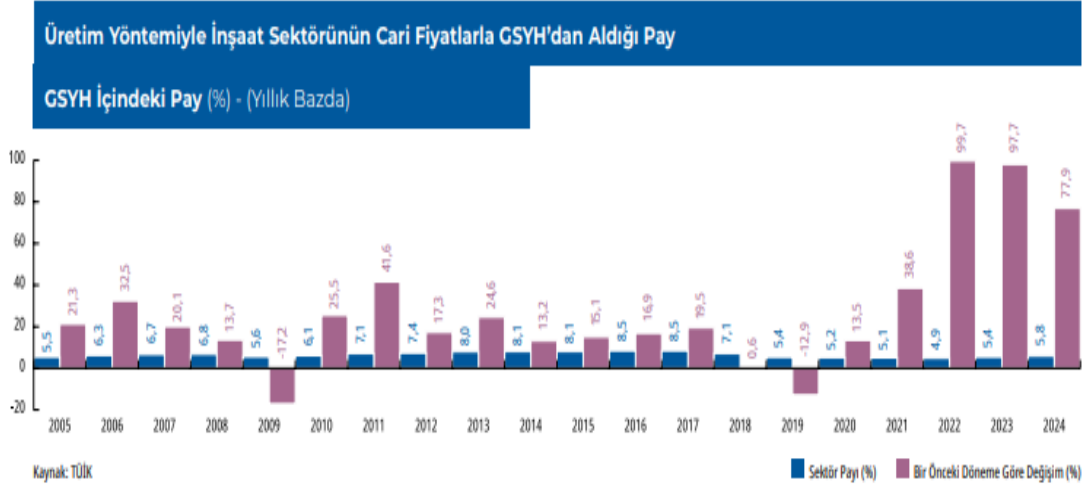
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul,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

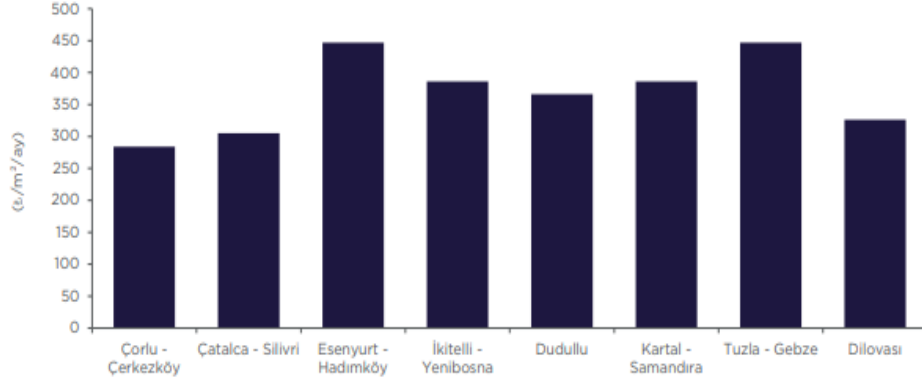
Üretim ve lojistik alanında 2025 3. çeyrekte yavaşlayan talep ve artan maliyet baskıları öne çıkmaktadır. Dünyada ihracat büyümesi %2'nin altında gerçekleşirken, kritik bileşenlerin özellikle Çin kaynaklı az bulunan ve kıymetli madenler ihracatında gerileme gözlenmiştir. Öte yandan, ABD'nin Çin'den gelen 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	İ	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBSO
İstanbul	447	11.00	113	12.26	4.76	19.57
Ankara	264	6.50	67	7.25	0.00	18.77

BİRİNCİL LOJİSTİK GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

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

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

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

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

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

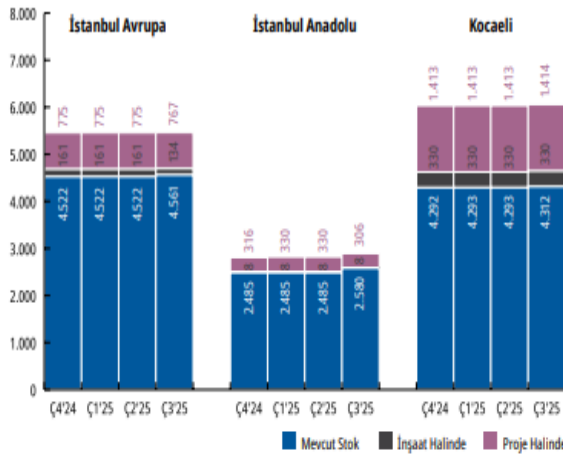
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11.4 milyon metrekare toplam depo stokunda 7.9 milyon metrekare ticari kullanım amaçlı lojistik arzı gerçekleşmiştir. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 471.000 metrekare olarak kayıt altına alınmıştır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

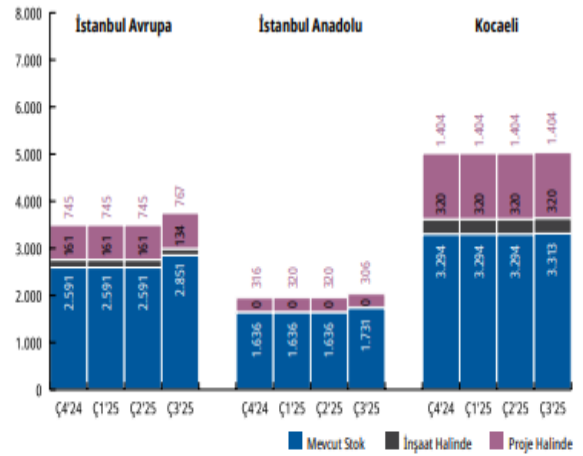
Birincil pazarlarda kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının mevcut arzın kısıtlı olması nedeniyle önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi beklenmektedir. Yüksek inşaat ve arsa maliyetleri, geliştirme faaliyetleri açısından önemli bir zorluk olmaya devam etmektedir. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



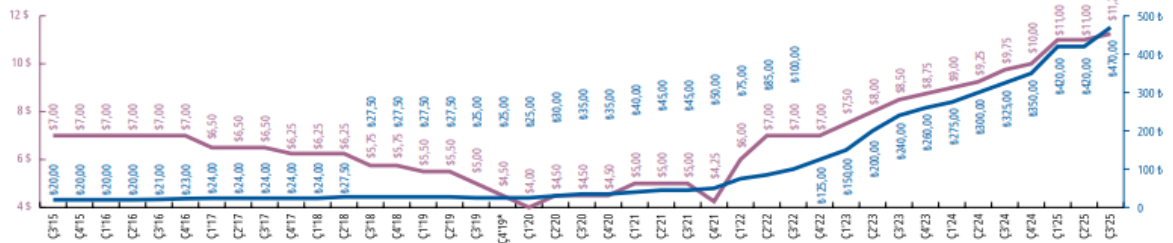
Kaynak: VS Partners

Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



Kaynak: VS Partners

Birincil Kira



Kaynak: VS Partners

*Kurda ani dalgalanmaların yansımaları görülmektedir

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Arifiye 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

- * Ana arterlerden birine cephelidir.
- * Ulaşımı kolaydır.
- * İmarlı parseldir.
- * Parsel alanı büyüktür.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmaz niteliği ve alanı bakımından kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Parsel üzerindeki yapılar ruhsatsızdır.
- * Hisseli mülkiyettir.

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 itibari 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 inşası 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/KİRALIK EMSALLER

1 Newores Net Gayrimenkul

Tel 0532 357 72 07

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 2590 ada 6 parsel sayılı, 2554m² alanlı, tarla vasıflı taşınmaz 15.300.000 TL bedelle satılıktır. İmarsız alanda yer almaktadır. Bölgedeki depo/antrepo lejantlı alanlar olması nedeniyle kolaylıkla imar alabileceği belirtilmektedir. Emsal taşınmaz uzun süredir satışıdır.

SATILIK 2554 .-M² 15.300.000 .-TL 5.991 .-TL/M²

2 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

3 Megakent Emlak 2

Tel 0544 296 13 04

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan toplam 14.716m² alanlı 2 adet parsel (2598 ada 30 ve 31 parseller) birlikte 44.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazlar imarsız alanda yer almaktadır. Uzun süredir satışıdır.

SATILIK 14716 .-M² 44.000.000 .-TL 2.990 .-TL/M²

4 Nev Toprak Gayrimenkul

Tel 0533 034 36 95

Taşınmaza yakın konumda 2573 ada 76 parsel sayılı, 4362 m² alanlı tarla vasıflı taşınmaz 53.000.000 TL bedelle satılıktır. İmarsız alanda yer almakla birlikte imar çalışmalarının sürdüğü bilgisi edinilmiştir. İstenen değer çok yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 4362 .-M² 53.000.000 .-TL 12.150 .-TL/M²

5 İlgilisi

Tel 0532 341 45 85

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 2586 ada 38 parsel sayılı, 2155m² alanlı, tarla vasıflı taşınmaz 14.500.000 TL bedelle satılıktır. İmarsız alanda yer almaktadır.

SATILIK 2155 .-M² 14.500.000 .-TL 6.729 .-TL/M²

6 Sakarya Ahi Gayrimenkul

Tel 0534 515 70 49

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 2593 ada 67 parsel sayılı, 1453m² alanlı, Emsal:%40, 2 kat konut imarlı arsa 5.500.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 205m² yola terki bulunmakta olup, ayrıca yol parseli ikiye bölmektedir. Her iki bölümün de yapılaşmaya uygun olduğu beyan edilmiştir, ancak bu durum taşınmaz için dezavantaj oluşturmak olup, değerine negatif etki etmektedir. Emsal taşınmazın, beyan edilen net alanı dikkate alınmıştır.

SATILIK 1248 .-M² 5.500.000 .-TL 4.407 .-TL/M²

7 Alp Gayrimenkul

Tel 0533 224 12 78

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 2571 ada 16 parsel sayılı, 5907m² alanlı taşınmaz, 18. uygulaması sonrası 4324m² net alanlı hale dönüşmüştür ve Emsal: %30, H: 9.50 konut imarlıdır. Taşınmazın net alan üzerinden 1988m² hissesi 14.000.000 TL bedelle satılıktır. Hisseli parsel olması dezavantajıdır.

SATILIK 1988 .-M² 14.000.000 .-TL 7.042 .-TL/M²

8 Çelik Emlak

Tel 0535 229 96 53

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan Hacımercan 1391 ada 8 parsel (Eski:894 parsel) sayılı 2590 ada 6 parsel sayılı, 8901m² alanlı, Emsal:0.75, 3 kat konut imarlı arsa 107.000.000 TL bedelle satılıktır. Parsel üzerinde 23 adet konut yapılabileceği bilgisi edinilmiş olup, halihazırda ev ve meyve ağaçları bulunmaktadır.

SATILIK 8901 .-M² 107.000.000 .-TL 12.021 .-TL/M²

9 Nexsa Gayrimenkul

Tel 0551 369 19 75

Konu taşınmaza yakın konumda Nefiye Mahallesi'nde yer alan, 1425m² arsa üzerinde 1250m² depo+ üretim binası 27.000.000 TL bedelle satılıktır. Şok market üstü şovrom, arkada üretim bölümü. Binanın bir bölümünde kiracı olarak Şok Market yer almakta olup, arka kısım ve marketin üst bölümünde üretim ve teşhir bölümü bulunduğu beyan edilmiştir.

SATILIK 1425 .-M² 27.000.000 .-TL 18.947 .-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

11 Remax Hür

Tel 0532 744 33 73

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2300m² alanlı 5 yıllık depo 280.000 TL bedelle kiralıktır. 1800m² depo+500m² yükleme alanına sahiptir.

KİRALIK 2300 .-M² 280.000 .-TL 122 .-TL/M²

12 DKT Gayrimenkul

Tel 0542 405 14 14

Konu taşınmaza yakın konumda Adliye Mahallesi'nde 8.800m² arsa üzerinde yer alan, 6000m² alanlı depo 1.700.000 TL bedelle kiralıktır. Halen inşaatı sürmekte olup Mart-2026'da teslim edileceği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK 6000 .-M² 1.700.000 .-TL 283 .-TL/M²

13 Realty World Nova Gayrimenkul

Tel 0262 311 66 36

Değerleme konusu taşınmaza ~5 km mesafede, 1.OSB'ye yakın konumda yer alan 8.000m² alanlı arsa üzerinde, 3460m² alanlı depo/fabrika 990.000 TL bedelle kiralıktır. Açık alanın büyük olması avantajı nedeniyle İstenen değer makul olduğu, ancak yakınındaki okul nedeniyle iş kolları kısıtlandığı bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK 3460 .-M² 990.000 .-TL 286 .-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 (4)	EMSAL (5)	EMSAL (7)
SATIŞ FİYATI		15.300.000	77.000.000	53.000.000	14.500.000	14.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	38.585,86	2.554	11.385	4.362	2.155	1.988
BİRİM M ² DEĞERİ		5.991	6.763	12.150	6.729	7.042
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-15%	-20%	-25%	-25%
NİTELİĞİ	ARSA	TARLA	ARSA	TARLA	TARLA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	0%	20%	20%	0%
İMAR DURUMU	E=0.80	İmarsız	E=0.80	İmarsız	İmarsız	E=0.60/0.90
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	0%	20%	20%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	15%	-55%	0%	20%
DİĞER BİLGİLER	Parsel alanının sanayi yapısı için tercih edilirliliği					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		35%	35%	27%	35%	35%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-20%	-20%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		45%	30%	-28%	30%	25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8.756	8.686	8.792	8.749	8.747	8.803

Değerleme konusu taşınmaz fabrika binası nitelikli olup, benzer nitelikteki sanayi imarlı arsa değerleri hesaplanmak sureiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Emsal düzeltme tablosuna göre 2587 Ada 51 parselin arsasının birim m² değerinin **8.756 TL/m²** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSASININ (1/1 HİSSE) DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
2587	51	38.585,86	8.756	337.842.355,82
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				337.842.000,00

REYSAŞ GYO A.Ş. (81761/92849 HİSSE) DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
2587	51	33.977,95	8.756	297.497.322,04
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				297.500.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değer ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere 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. Lojistik sektörünün özellikle pandemi dönemi sonrası depolama ihtiyacının artması ve bu talebe paralel olarak, büyük firmalar için üretilen lojistik depoları için maliyetlerin de arttığı bilinmektedir. Tüm bu hususlar dikkate alındığında, yapılan piyasa araştırmalarında güncel lojistik bina maliyetleri dikkate alınarak, amortisman da düşülerek aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

Ayrıca değer arttırıcı unsurlar (Girişimci Karı, Saha Beton, Beton Duvar, Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.) arsa+ bina maliyetine de eklenmiştir.

Yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı sadece bilgi amaçlı olarak raporda belirtilmiştir.

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ				
Arsa Değeri	8.756 .-TL/M ²	X	33.977,95 M ²	= 297.500.000 .-TL
1 Nolu Depo Binası	22.500 .-TL/M ²	X	2.560,00 M ²	= 57.600.000 .-TL
2 Nolu Depo Binası	18.000 .-TL/M ²	X	2.500,00 M ²	= 45.000.000 .-TL
3 Nolu Depo Binası	22.500 .-TL/M ²	X	1.930,00 M ²	= 43.425.000 .-TL
4 Nolu Depo Binası	22.500 .-TL/M ²	X	2.100,00 M ²	= 47.250.000 .-TL
5 Nolu Depo Binası	22.500 .-TL/M ²	X	2.500,00 M ²	= 56.250.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Beton , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)			=	114.875.000 .-TL
			TOPLAM =	661.900.000 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ			=	661.900.000 .-TL

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

Taşınmazın en etki ve verimli kullanımının imar planına göre ruhsatlandırılarak mevcut fonksiyonu ile kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

REYSAŞ GYO A.Ş. (81761/92849 HİSSE) DEĞERİ	297.500.000 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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken arsa değerinin tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların değeri bilgi amaçlı olarak verilmiş olup, yeniden inşa etme maliyeti yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsihi yapılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların 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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Parsel üzerindeki yapıların tamamı ruhsatsız olup, parsel için Aralık 2023 tarihinde imar planı onaylanmıştır. Plan onayını müteakip parsellerin ruhsata bağlanacağına dair Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yazısı rapor eklerinde sunulmuştur.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

Toplam Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
11.590	190,00	2.202.100	26.425.200,00
TOPLAM		2.202.100,00	26.425.200,00

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 fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

Parsel üzerindeki yapıların tamamı ruhsatsız olup, parsel için Aralık 2023 tarihinde imar planı onaylanmıştır. Plan onayını müteakip parsellerin ruhsata bağlanacağına dair Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yazısı rapor eklerinde sunulmuştur. Taşınmazın halihazırda portföyde bulunuyor olması da dikkate alınarak "ARSA/ARAZİ" olarak portföyde bulunabileceği kanaatine varılmıştır.

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 yapılamazlar. 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 portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "ARSA/ARAZİ" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNİN**

31.12.2025 tarihli toplam değeri için;

297.500.000 .-TL

(İki Yüz Doksan Yedi Milyon Beş Yüz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi Dahil değeri için;

327.250.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

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 veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.