

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KOCAELİ İLİ, ÇAYIROVA İLÇESİ,
AKSE MAHALLESİ,
LOJİSTİK DEPO 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-2510128
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET LOJİSTİK DEPO
DEĞERLEME ADRESİ	AKSE MAHALLESİ, 552. SOKAK, NO:57 ÇAYIROVA/KOCAELİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Mehmet Esat KOÇAK- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 919985) Merve HARMAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403519) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Ruhsat - İskan ve Mimari Projeler
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - Tapu Sureti
Ek 5 - İmar Durumu (kopya)
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2510128 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Mehmet Esat KOÇAK Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Merve HARMAN Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde, Berrin KURTULUŞ SEVER Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan hazırlanmış olan rapor bilgileri aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	RYGYO-2310125	RYGYO-2410167	
Rapor Tarihi	29.12.2023	6.01.2025	
Rapor Konusu	1 Adet Depo	1 Adet Depo	
Raporu Hazırlayanlar	A. Özgün HERGÜL Berrin KURTULUŞ SEVER	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.870.000.000	3.200.000.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

2086 ADA 5 PARSEL	
İli	: KOCAELİ
İlçesi	: ÇAYIROVA
Bucağı	: -
Mahallesi	: AKSE MAHALLESİ
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No	: G22b19a1c-2D
Ada No	: 2086
Parsel No	: 5
Alanı	: 31.240 m ²
Vasfı	: ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ KATLI, BETONARME DEPO, 4 KATLI, BETONARME DEPO VE ARSASI
Sınırı	:
Sahibi	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (12269/15620)
Sahibi	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (3351/15620)
Yevmiye No	: 7269 ve 4003
Cilt No	: 425
Sayfa No	: 42298
Tapu Tarihi	: 28.10.2013 ve 07.05.2015

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın (Akse Mahallesi, 2086 Ada, 5 Parsel), parselinin güncel imar durumu; 12.01.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m" olduğu bilgisi edinilmiştir.



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

- * Son üç yıl içerisindeki imar planında değişiklik bulunmamaktadır.
- * 2086 ada,3 parsel 28/10/2013 Tarihli Tevhit İşlemi (Tsm) ile pasife alınmıştır. Yeni ada 2086 ada, 5 parsel olarak değiştiği bilgisi edinilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Çayırova Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemede aşağıdaki tespitler yapılmıştır.

Yapı-1 (Depo):

- * 01.03.2007 gün ve 22 sayılı tadilat yapı ruhsatının eki olan mimari projesi incelenmiştir.
- * 14.04.2006 gün ve 29 sayılı ilk yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- * 01.03.2007 gün ve 22 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- * 30.03.2007 gün ve 08 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanım izin belgesine göre; 3-A yapı sınıfında, 3 kat (yol kotu altı 2 ve yol kotu üstü 1) ve 33.089 m² inşaat alanı için verilmiştir.

Yapı-2 (Ek Depo):

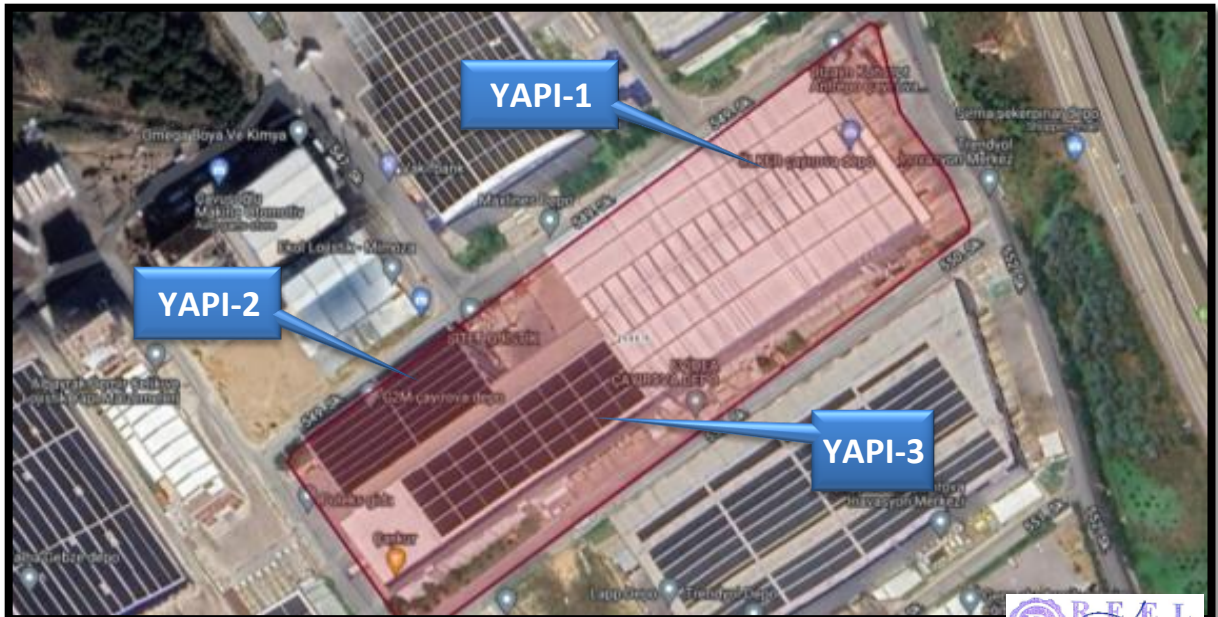
- * 12.12.2013 onay günlü mimari projesi incelenmiştir.
- * 15.08.2012 gün ve 382 sayılı yapı ruhsatı incelenmiştir.
- * 24.12.2013 gün ve 718 sayılı tadilat ruhsatı incelenmiştir.
- * 12.03.2014 gün ve 58 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. Yapı kullanım izin belgesine göre 2-C yapı sınıfında, 3 kat (yol kotu altı 2 ve yol kotu üstü 1) ve 12.835 m² inşaat alanı için verilmiştir.

Yapı-3: (Ek Depo):

- * 10.02.2014 gün ve 122 onay sayılı mimari projesi incelenmiştir.
- * 17.03.2014 gün ve 122 sayılı yapı ruhsatı incelenmiştir.
- * 07.01.2016 gün ve 7 sayılı tadilat yapı ruhsatı incelenmiştir.
- * 09.03.2016 gün ve 44 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı kullanım izin belgesine göre 2-C yapı sınıfında, 4 kat (yol kotu altı 3 ve yol kotu üstü 1) ve 17.265 m² inşaat alanı için verilmiştir.

Genel Değerlendirme:

- * Dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanılmamıştır.



YAPI-1 (DEPO)										
RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
2086/5	14.04.2006	29	Yeni Yapı Ruhsatı	Sanayi Binası	1	2	1	3	III-A	33.089,00
2086/5	1.03.2007	22	Tadilat Yapı Ruhsatı	Sanayi Binası	1	2	1	3	III-A	33.089,00
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
2086/5	28.02.2006	121099	İskan (Yapı Kullanım İzin Belgesi)	Sanayi Binası	1	2	1	3	III-A	33.089,00
YAPI-2 (EK DEPO)										
RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
2086/5	15.08.2012	382	Yeni Yapı Ruhsatı	SANAYİ BİNASI	1	2	1	3	III-A	18.200,00
2086/5	24.12.2013	718	Tadilat Yapı Ruhsatı	SANAYİ BİNASI	1	2	1	3	II-C	12.835,00
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
2086/5	12.03.2014	58	İskan (Yapı Kullanım İzin Belgesi)	SANAYİ BİNASI	1	2	1	3	II-C	12.835,00
YAPI-3 (EK DEPO)										
RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
2086/5	7.03.2014	122	Yeni Yapı Ruhsatı	SANAYİ BİNASI	1	3	1	4	II-C	17.265,00
2086/5	7.01.2016	7	Tadilat Yapı Ruhsatı	SANAYİ BİNASI	1	3	1	4	II-C	17.265,00
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
2086/5	7.01.2016	7	İskan (Yapı Kullanım İzin Belgesi)	SANAYİ BİNASI	1	3	1	4	II-C	17.265,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın incelenen mimari projesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınmış, cins tashihi yapılmıştır. Tapudaki niteliği ile fiili kullanımı uyumludur.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

31.03.2013 Tarihli yazışmaya göre Irmak Yapı Denetim Limited Şirketi ile sözleşme fesih edilmiştir.

Yapı Denetim İşleri Kuzguncuk Mahallesi Paşalimanı Caddesi 88/3 34020 Üsküdar/İstanbul adresinde kayıtlı olan Maveria Yapı Denetim Limited Şirketi tarafında gerçekleştirilmiştir.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 552 Sokak cepheli, 57 Dış Kapı Numaralı, "ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ KATLI BETONARME DEPO, 4 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI" nitelikli, 31.240,00 m² yüzölçümlü 2086 Ada, 5 Parseldir. UAVT NO: 3547024962, BİNA NO:235423415.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım İstanbul-İzmit Otoban Yolu ile bağlantısı bulunan Fevzi Çakmak Caddesi üzerinden 552 Sokak ile sağlanmaktadır.

Günümüz endüstri sektöründe rekabet anlayışı giderek önem kazanmakta ve firmalar rekabetçi koşullarda ön plana çıkma çabası ile modern yaklaşımlara politikalarında daha çok yer vermektedirler. Bu koşullarda giderek önem kazanan Tedarik Zinciri Yönetimi'nin bir halkası olan depolama faaliyeti, ürün fiyatlarına dolaylı olarak yansıyan ancak önemli etkileri olan bir faaliyet türüdür. Bu nedenle depolama faaliyetlerinde son dönemde büyük bir sıçrama gözlenmektedir. TEM ve Kuzey Marmara Otoyolu'na, havalimanlarına ve limanlara yakınlığı nedeniyle Çayırova, depolama ağırlıklı olarak depolama amaçlı yapılar ve sanayi yapıların yer seçtiği bir bölge olarak gelişimini sürdürmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ile ticari işletmeler yer almaktadır.

Günümüz endüstri sektöründe rekabet anlayışı giderek önem kazanmakta ve firmalar rekabetçi koşullarda ön plana çıkma çabası ile modern yaklaşımlara politikalarında daha çok yer vermektedirler. Bu koşullarda giderek önem kazanan Tedarik Zinciri Yönetimi'nin bir halkası olan depolama faaliyeti, ürün fiyatlarına dolaylı olarak yansıyan ancak önemli etkileri olan bir faaliyet türüdür. Bu nedenle depolama faaliyetlerinde son dönemde büyük bir sıçrama gözlenmektedir. TEM ve Kuzey Marmara Otoyolu'na, havalimanlarına ve limanlara yakınlığı nedeniyle Çayırova, depolama ağırlıklı olarak depolama amaçlı yapılar ve sanayi yapıların yer seçtiği bir bölge olarak gelişimini sürdürmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ile ticari işletmeler yer almaktadır.

Çayırova Stadı, SGK Çayırova Hizmet Binası, Çayırova Yarı Olimpik Yüzme Havuzu, Hacı Perihan Kayar Camii, İpek Harmancı Sağlık Ocağı, Çayırova İlçe Emniyet Müdürlüğü Hizmet Binası, Y.K.B Mesl. Teknik And. Lisesi, Reysaş Lojistik Ortaokulu, Şehit İlhan Küçüksolak Anadolu Lisesi, Akse Semt Konağı, Gebze Sultan Ayhan İlkokulu, Mustafa Üstündağ Ortaokulu Spor Salonu, Kanuni Sosyal Bilimler Lisesi yakın çevredeki donatı birimleridir. Genel olarak çalışma bölgesi olarak gelişmektedir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

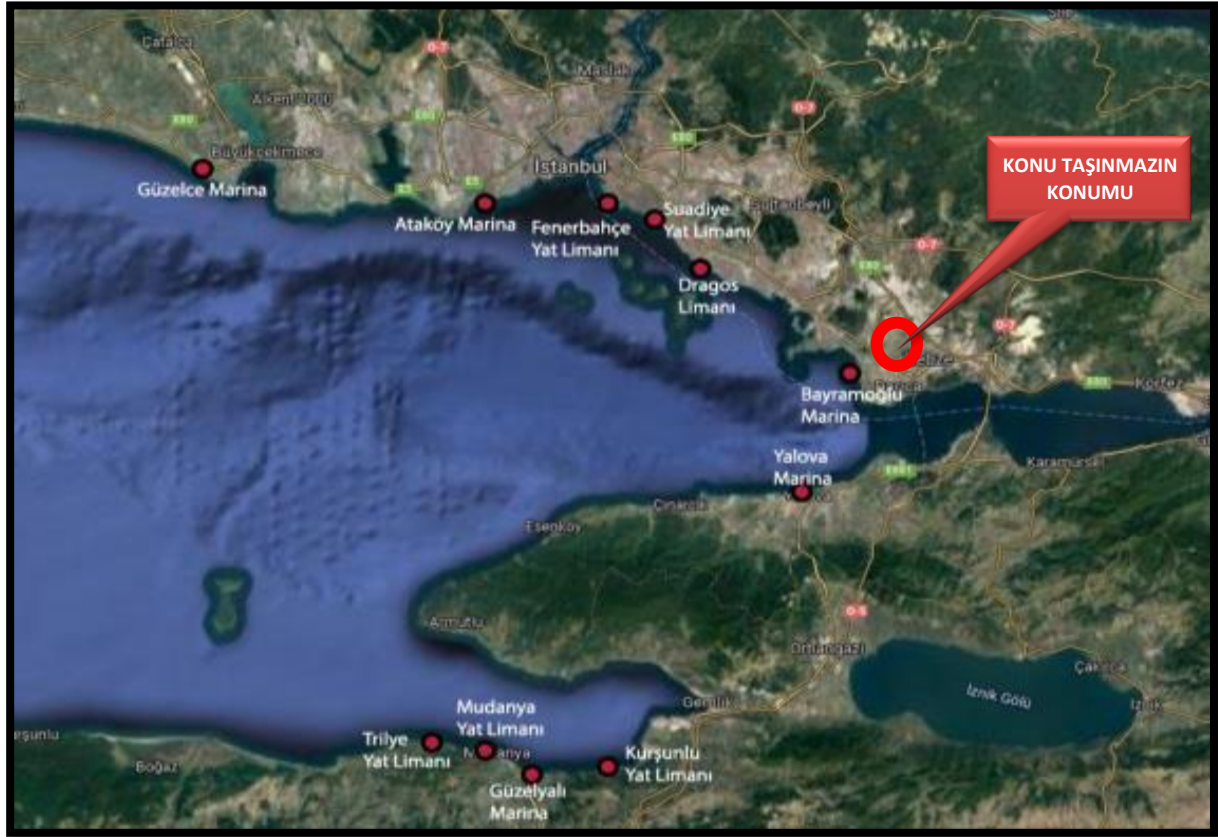
Değerleme konusu taşınmaza ulaşım İstanbul-İzmit Otoban Yolu ile bağlantısı bulunan Fevzi Çakmak Caddesi üzerinden 552 Sokak ile sağlanmaktadır.

Ulaşım özel araçlar ve kısmi olarak hizmet veren toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Fabrika birimlerinin ulaşımı genel olarak özel servisler ile sağlanmaktadır.

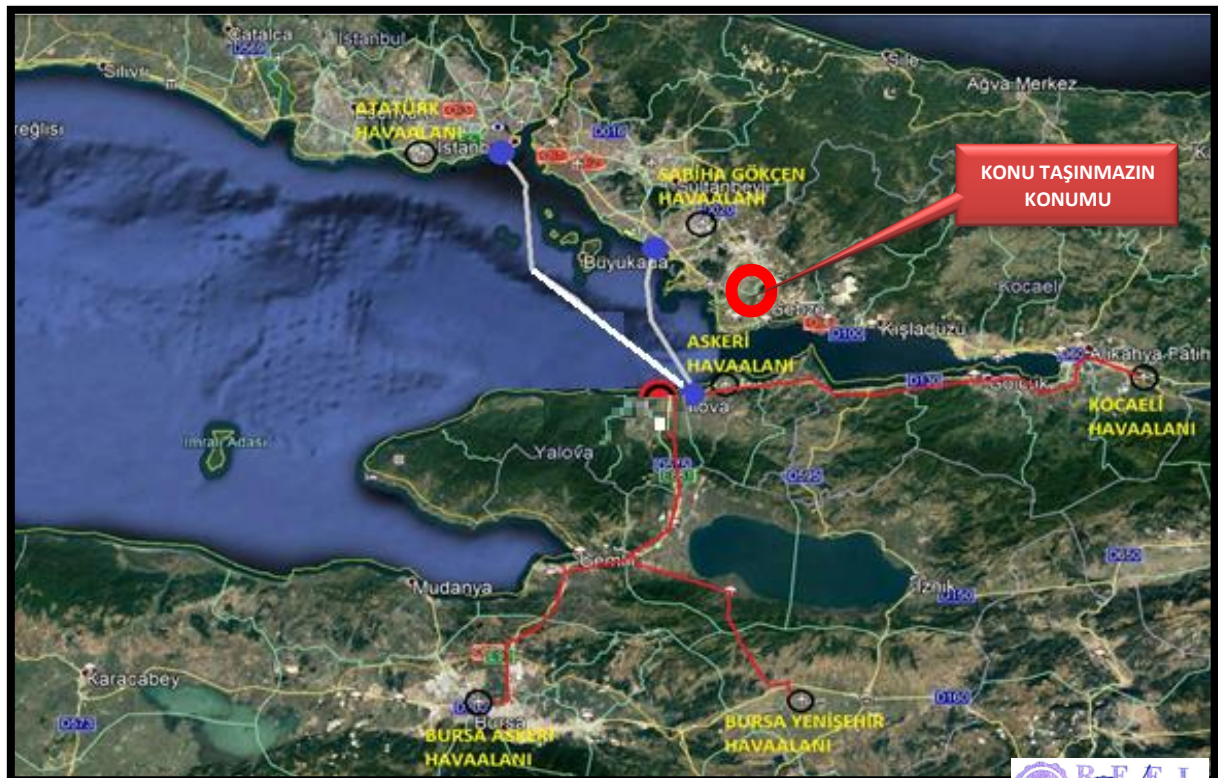
Konu taşınmaz Çayırova İlçe Merkezi'ne yaklaşık 5,00 km, Gebze Merkez'e yaklaşık yaklaşık 5,00 km, Tuzla İlçe Merkezi'ne yaklaşık 12 km, Kadıköy kent merkezine yaklaşık 50 km mesafede yer almaktadır.

Konu taşınmazın D-100 Karayolu'na yaklaşık 8,00 km, Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 12 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne (Eski Boğaziçi Köprüsü) yaklaşık 45 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yaklaşık 50 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsü'ne yaklaşık 75 km, Avrasya Tüneli'ne yaklaşık 50,00 km, Osmangazi Köprüsü'ne yaklaşık 15 km mesafede yer almaktadır.





Kocaeli Havalimanı'na yaklaşık 45 km, Sabiha Gökçen Havalimanına 15,00 km, Atatürk Havalimanı'na yaklaşık 50,00 km, İstanbul Havalimanı'na yaklaşık 95,00 km mesafede yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 552 Sokak cepheli, 57 Dış Kapı Numaralı, "ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ KATLI BETONARME DEPO, 4 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI" nitelikli, 31.240,00 m² yüzölçümlü 2086 Ada, 5 Parseldir. UAVT NO: 3547024962, BİNA NO:235423415.

Yapı-1: (Depo)

Onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum katta otopark ve sığınak, 1. bodrum katta su deposu ve otopark, zemin katta depolama alanı bulunmaktadır. Her bir katın yaklaşık brüt kullanım alanı 11.029,60 m², toplam inşaat alanı 33.089 m²'dir.

Yapı-2: (Ek Depo)

Onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum katta otopark ve sığınak, 1. bodrum katta depo ve zemin katta depolama alanı bulunmaktadır. 2.Bodrum katın yaklaşık brüt kullanım alanı 4.625 m², 1.bodrum katın yaklaşık brüt kullanım alanı 4.625 m², zemin katın yaklaşık brüt kullanım alanı 3.585 m², toplam inşaat alanı 12.835 m²'dir.

Yapı-3: (Ek Depo)

Onaylı mimari projesine göre; 3 bodrum kat + zemin kat olmak üzere, toplam 4 katlıdır. 3. bodrum katta otopark ve sığınak, 2. bodrum katta otopark ve sığınak, 1. bodrum katta depo ve zemin katta depolama ve personel idari bölümü bulunmaktadır. 3.bodrum katının yaklaşık brüt kullanım alanı 3616,29 m², 2.bodrum katının yaklaşık brüt kullanım alanı 4482,86 m², 1.bodrum katının yaklaşık brüt kullanım alanı 4482,86 m², zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 4482,86 m², toplam brüt kullanım alanı 17.265,00 m²'dir.

Bina	Kat Sayısı	Alan
Yapı-1	3	33.089,00
Yapı-2	3	12.835,00
Yapı-3	4	17.265,00
TOPLAM		50.354,00



Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme-Çelik
Yapı Nizamı	:	Blok Nizam
Yapı Sınıfı	:	III-A, II-C
Kullanım Amacı	:	Lojistik Depo
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Diğer
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	Sandviç panel çatı kaplama
Dış Cephe	:	Sandviç panel - Kısmen giydirme
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Tüm Cephe
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Yapı-1: Yerinde yapılan incelemede; depolama amaçlı olarak kullanıldığı, iç zemininin beton üzeri epoksi kaplama, iç duvarlarının sıva üzeri boyalı olduğu görülmüştür. Dış cephesi alüminyum panel kaplı, çatısı ise çelik konstrüksiyon üzerine panel saçdır.

Yapı-2: Yerinde yapılan incelemede; depolama amaçlı olarak kullanıldığı, iç zemininin epoksi kaplama, iç duvarlarının sıva üzeri boyalı olduğu görülmüştür. Dış cephesi alüminyum panel kaplı, çatısı ise çelik konstrüksiyon üzerine panel saçdır.

Yapı-3: Yerinde yapılan incelemede; depolama amaçlı olarak kullanıldığı, iç zemininin epoksi kaplama, iç duvarlarının sıva üzeri boyalı olduğu görülmüştür. Dış cephesi alüminyum panel kaplı, çatısı ise çelik konstrüksiyon üzerine panel saçdır.

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

Parsel üzerinde ana yapı iskan ve mimari projesi ile uyumlu olup yeniden ruhsat alınmasına gerektirecek bir duruma rastlanmamıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Kocaeli İli

Kocaeli; Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan yolların kavşağında bulunan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan bir il'dir. Kuzeyde Karadeniz, doğuda ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa batıda Yalova ve İstanbul illeri yer almaktadır. 1'i Büyükşehir Belediyesi ve İzmit, Derince, Körfez, Gebze, Gölçük, Karamürsel, Kandıra, Başiskele, Kartepe, Çayırova, Darıca, Dilovası 12 İlçe Belediyesi olmak üzere toplam 13 Belediyesi bulunmaktadır.

Kocaeli, gerek sanayi sektöründeki üretim ve katma değer , gerekse bu sektörde çalışan insan açısından sadece Türkiye için değil dünya için de ilginç bir örnektir. Bünyesinde barındırdığı 400 adet 1. sınıf ve yaklaşık 7000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti, İki Üniversitesi, TÜBİTAK – Marmara Araştırma Merkezi ve TÜSSİDE – Türkiye Sanayi Sevk ve İdare Enstitüsü ile bir Bilim Kenti olan Kocaeli, kurulan ve kuruluş çalışmaları devam eden 16 adet OSB' si ve 4 adet teknoparkı ile Ülke Sanayi'nin Başkenti konumunda olup, Teknokent vizyonuna doğru hızla ilerlemektedir. Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13' lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 2.130.006 kişidir.

4.1.2 - Çayırova İlçesi

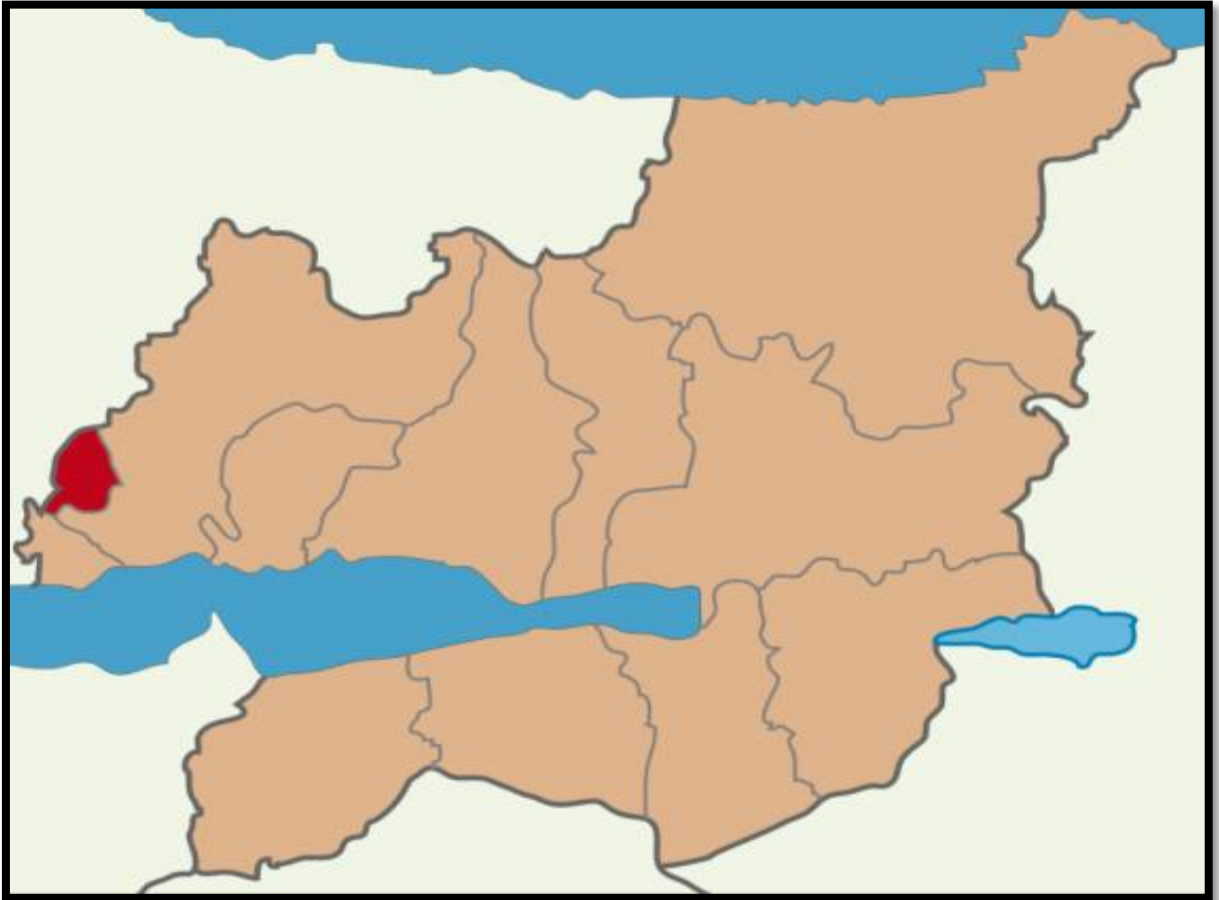
Çayırova, Kocaeli'nin Gebze ilçesinden ayrılarak Bakanlar Kurulu kararıyla 2008'de ilçe haline gelmiştir. Eski adı Güzeltepe olup 2 Kasım 1991 tarihinde belediye statüsü alarak beldeye dönüşmüştür.

1985 yılından itibaren sanayileşme yoğunluğu ile beraber nüfusu hızla gelişmiştir. Bu hızlı kentleşme Güzeltepe'nin 1992 yılında belediye olmasına yol açmıştır. Güzeltepe Belediyesi daha sonraki yıllarda Danıştay kararıyla Çayırova Belediyesi olarak isim değiştirmiştir. İç göç hareketlerinden belde hızla etkilenmiştir. 1985'ten sonra hızla gelişen sanayi ile birlikte Çayırova'ya Anadolu'nun çeşitli yörelerinden yoğun bir göç yaşanmıştır. Çayırova ve civarında yaygın olarak küçük çaplı tarım işletmeciliği yapılmaktadır.

Güzeltepe beldesi, Türkiye'nin kalkınmasının ana merkezi olarak görülen KOBİ'lerin yoğun olarak görüldüğü bir sanayi bölgesidir. Ayrıca 2 bin kişinin çalıştığı Yapı Kredi Bankası bilgi işlem merkezi belde sınırları içerisinde bulunmaktadır. Beldede gıda, cam, demir-çelik, kimya, metal, polyester, elyaf, makine, kâğıt, kablo, temizlik, yemek, kozmetik ve başka alanlarda hizmet üreten fabrika ve sanayi kuruluşları mevcuttur. Rakım 80 ile 200 metre arasındadır.

Eskiden Gebze'ye bağlı olan Yenimahalle ile Çayırova Mahalleleri'nin D-100 Karayolu'nun kuzeyinde kalan kısımları ve Şekerpınar beldesi Çayırova ilçesini oluşturmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Çayırova ilçesinin Toplam Nüfusu 157.503 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

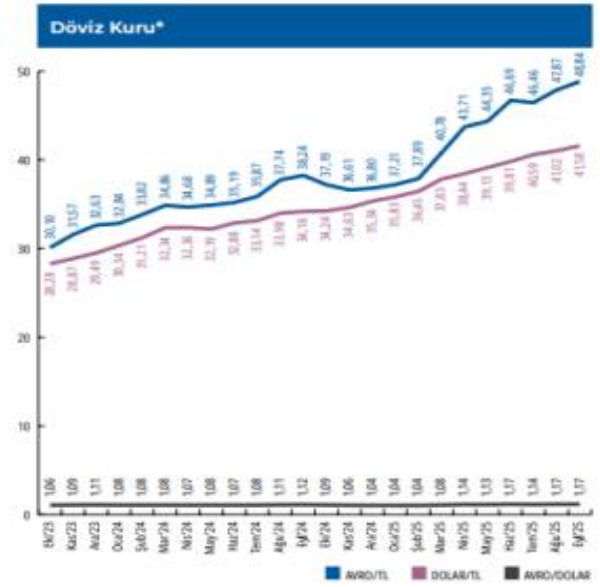
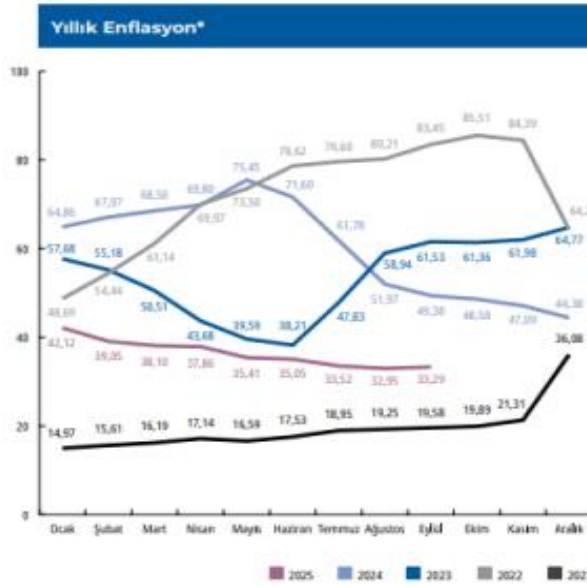
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler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

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

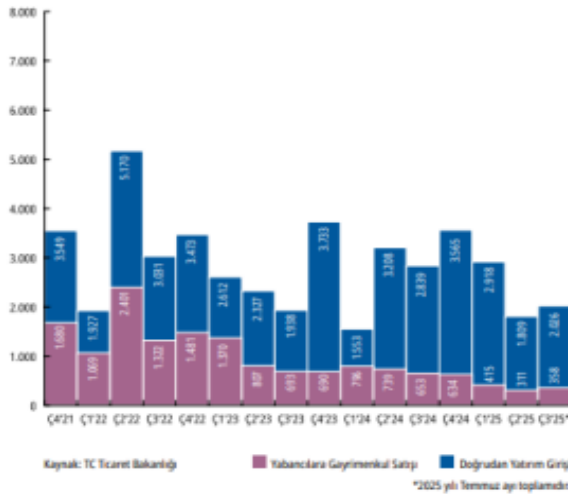
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon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

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

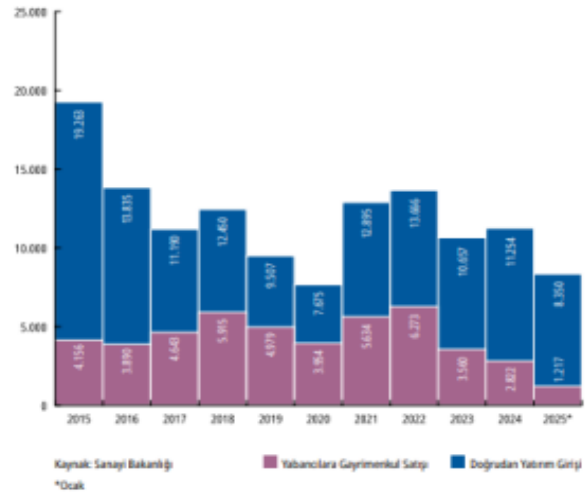
Kaynak: TÜİK



Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



(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 gözükmemektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

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

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

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışlarıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen 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 endeksinde (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

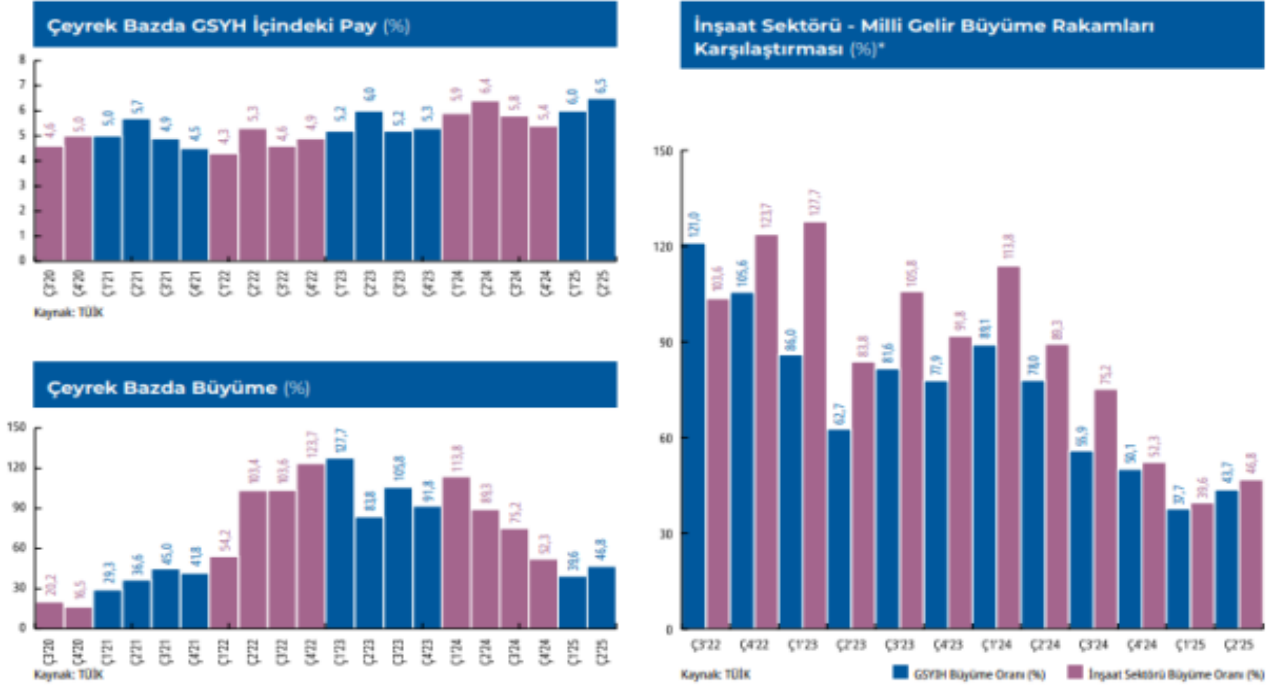
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul,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

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

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

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





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

Lojistik Pazarına İlişkin Veri ve Analizler

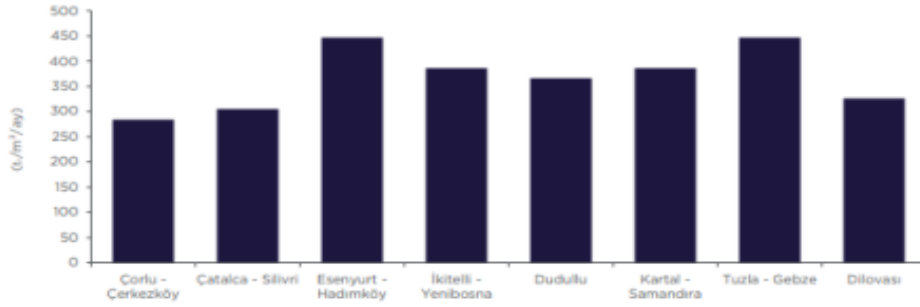
Üretim ve lojistik alanında 2025 3. çeyrekte yavaşlayan talep ve artan maliyet baskıları öne çıkmaktadır. Dünyada ihracat büyümesi %2'nin altında gerçekleşirken, kritik bileşenlerin özellikle Çin kaynaklı az bulunan ve kıymetli madenler ihracatında gerileme gözlenmiştir. Öte yandan, ABD'nin Çin'den gelen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

KUZAY MARMARA LOJİSTİK BÖLGELERİ BİRİNCİL KİRALAR



BİRİNCİL LOJİSTİK KİRALAR - EYLÜL 2025

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

BİRİNCİL LOJİSTİK GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

LOJİSTİK BÖLGELER (RAKAMLAR BRÜTTÖR, %)	2023	2025	2024	10 YIL	
	İ. Ç.	İ. Ç.	İ. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	8.50	8.50	8.50	9.25	8.50
Ankara	9.50	9.50	9.50	10.25	9.50

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

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

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

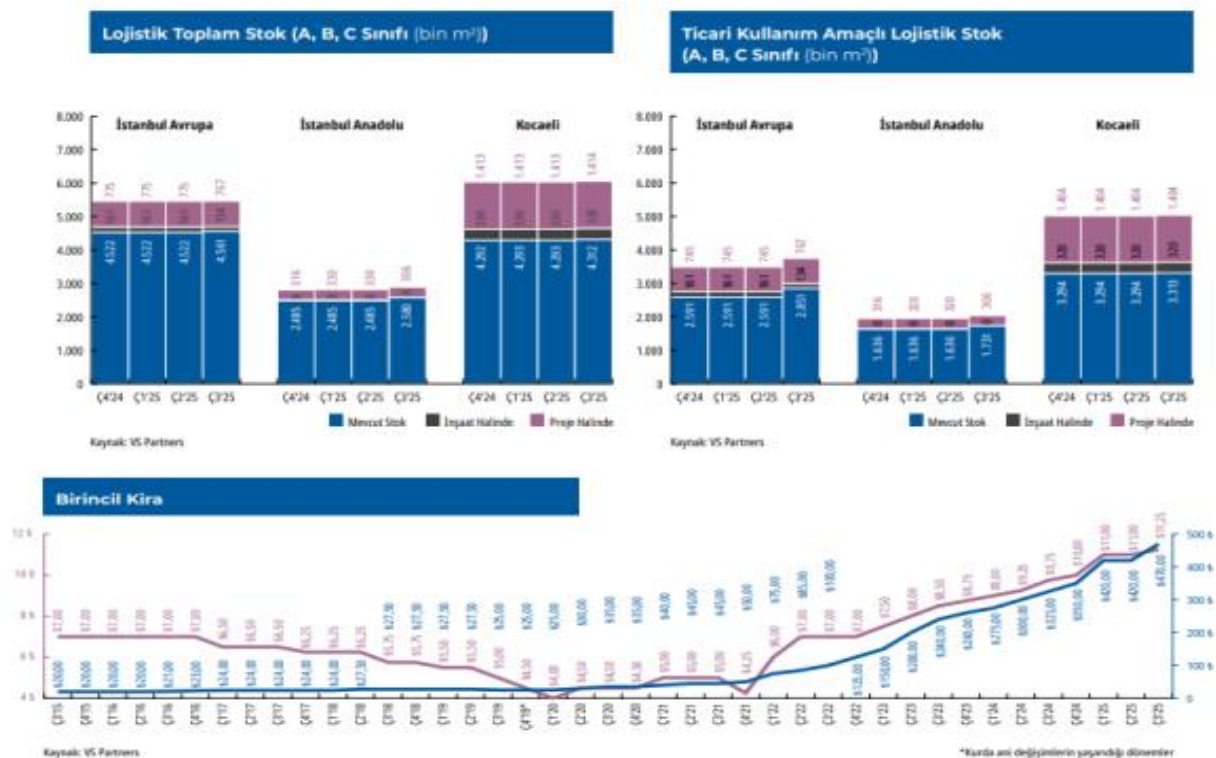
2025'in üçüncü çeyreğinde Türk tekstil sektörü, zayıf Avrupa talebi ve artan üretim maliyetleri nedeniyle baskı altında kalmıştır. Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) verilerine göre, hazır giyim ve konfeksiyon ihracatı bu dönemde %6 oranında gerilemiştir. Markalar yeni mağaza açılışlarına rağmen kârlılıkta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

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

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

2025 üçüncü çeyrekte boşluk oranları sırasıyla İstanbul Avrupa pazarında %1,9, İstanbul Asya pazarında %1,3 ve Kocaeli pazarında %1,8 seviyesinde kaydedilmiştir. 2025 üçüncü çeyrekte lojistik depo birincil kiralari 11,25 ABD doları/metrekare /ay seviyesine yükselerek geçen yıla kıyasla %15,4 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine göre %41,5 oranında artış göstererek 470 TL/metrekare/ay seviyesine yükselmiştir.

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



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Tek bir mülkiyetinin bulunması
- * Havaalanı ve otoyol birimlerine ulaşılabilir mesafede yer alması
- * İmarlı alanda yer alması
- * İşlevine göre uzmanlaşmış bir bölgede yer alması
- * İnşaat kalitesinin iyi düzeyde olması
- * Çatı katında güneş enerjisi sistemi bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitlesi tarafından talep edilmesi
- * Forklift gibi işlevsel araçların kullanılması nedeniyle kullanıma bağlı olarak yapıların yıpranma payında artışın, tamirat gereksiniminin ve masrafının yüksek olması

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden 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

ARSA EMSALLERİ

Satılık Emsaller

1 Servet Emlak

Tel 0 532 332 48 25

Şekerpınar Mahallesi, 890 ada, 10 parsel, 1.142 m² arsa alanlı, "Depo Antrepo Alanı" imar lejantlı, Emsal:0,60 taşınmaz için 32.800.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK 1142 .-M² 32.800.000 .-TL 28.722 .-TL/M²

2 Turyap Beylikdüzü

Tel 0 (532) 206 37 76

Şekerpınar Mahallesi, Turgut Özal Caddesine cepheli, 395 ada, 22 parsel, 2.471 m² arsa alanlı "Sanayi Depolama Alanı" imar lejantlı, Emsal:0,80 taşınmaz için 110.000.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK 2471 .-M² 110.000.000 .-TL 44.516 .-TL/M²

3 Realty World ABC

Tel 0 (532) 566 78 23

Şekerpınar Mahallesi içerisinde, 5.020 m² arsa alanlı, "Sanayi Alanı" imar lejantlı, Emsal:0,50 taşınmaz için 138.000.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK 5020 .-M² 138.000.000 .-TL 27.490 .-TL/M²

4 Konum Gayrimenkul Gebze

Tel 0 (534) 936 30 79

Şekerpınar Mahallesi içerisinde, 5.100 m² arsa alanlı, "Sanayi Alanı" imar lejantlı, Emsal:0,50 taşınmaz için 137.000.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK 5100 .-M² 137.000.000 .-TL 26.863 .-TL/M²

5 MAPAVRİ TİCARİ GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 292 97 21

Şekerpınar Mahallesi içerisinde, 2.682 m² arsa alanlı, "Ticaret Alanı" imar lejantlı, Emsal:1,50 taşınmaz için 120.000.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK 2682 .-M² 120.000.000 .-TL 44.743 .-TL/M²

6 Remax Arena

Tel 0 (533) 313 99 83

Gebze OSB Tembelova içerisinde, 20.127 m² arsa alanlı, "Sanayi Alanı" imar lejantlı, Emsal:0,80 taşınmaz için 600.000.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK 20127 .-M² 600.000.000 .-TL 29.811 .-TL/M²

7 Remax Arena

Tel 0 (533) 313 99 83

Gebze OSB Tembelova içerisinde, 9.863 m² arsa alanlı "Sanayi Alanı" imar lejantlı, Emsal:0,80 taşınmaz için 290.000.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK 9863 .-M² 290.000.000 .-TL 29.403 .-TL/M²

8 Konum Gayrimenkul

Tel 0 534 936 30 79

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 6.000 m² arsa alanı, Emsal: 0,50, "Sanayi Alanı" imar lejantlı, taşınmaz için 150.000.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK 6000 .-M² 150.000.000 .-TL 25.000 .-TL/M²

9 Pınar Emlak

Tel 0 (532) 482 69 20

Şekerpınar Mahallesi içerisinde, 676 ada 8 parselde konumlu, 1.765 m² arsa alanlı, "Ticaret Alanı" imar lejantlı, Emsal:1,50 taşınmaz için 88.000.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK 1765 .-M² 88.000.000 .-TL 49.858 .-TL/M²

SATILIK FABRİKA EMSALLERİ

1 Remax İkon

Tel 0 (533) 018 81 01

Konu taşınmaza yakın konumda, 2.652 m² alanlı arsa üzerinde, 4.100 m² kapalı kullanım alanlı fabrikaya 167.500.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK 4100 .-M² 167.500.000 .-TL 40.854 .-TL/M²

2 Realty Blue Gayrimenkul

Tel 0 (553) 871 35 63

Konu taşınmaza yakın konumda, 3.000 m² alanlı arsa üzerinde, 6.500 m² kapalı kullanım alanlı fabrikaya 345.000.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK 6500 .-M² 345.000.000 .-TL 53.077 .-TL/M²

3 Kuzeybatı Gayrimenkul

Tel 0 (533) 816 91 88

Konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 20.000 m² alanlı arsa üzerinde, 14.400 m² kapalı kullanım alanlı fabrikaya 900.000.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK 14400 .-M² 900.000.000 .-TL 62.500 .-TL/M²

4 Star Industrial Properties

Tel 0 (542) 480 11 39

Konu taşınmaza yakın konumda, 2.000 m² alanlı arsa üzerinde, 2.000 m² kapalı kullanım alanlı fabrikaya 135.000.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK 2000 .-M² 135.000.000 .-TL 67.500 .-TL/M²

5 Bayraktar Gayrimenkul

Tel 0 532 463 53 74

Taşınmaza yakın konumda, 2.600 m² alanlı arsa üzerinde, 2.000 m² kapalı kullanım alanlı fabrikaya 159.000.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK 2000 .-M² 159.000.000 .-TL 79.500 .-TL/M²

6 Mustafa Bayraktar Gayrimenkul Danışmanlığı

Tel 0 (532) 463 53 74

Taşınmaza yakın konumda, 2.000 m² açık alanlı, 12.300 m² kapalı kullanım alanına sahip yeni inşa edilmiş fabrikaya 850.000.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK 12300 .-M² 850.000.000 .-TL 69.106 .-TL/M²

7 İtibar Gayrimenkul

Tel 0 541 649 10 22

Taşınmaza yakın konumda, 2.000 m² alanlı arsa üzerinde, 1.680 m² kapalı kullanım alanına sahip fabrikaya 115.000.000 TL istenilmektedir. Talep edilen değer yüksektir.

SATILIK 1680 .-M² 115.000.000 .-TL 68.452 .-TL/M²

KİRALIK FABRİKA EMSALLERİ

1 Lavi Gayrimenkul

Tel 0 (533) 225 86 55

Konu taşınmaza yakın, Akse Bölgesi'nde, 8.500 m² kapalı kullanım alanına sahip, yüksekliği 14 m olan depoya aylık 3.850.000,00 TL kira talep edilmektedir.

KİRALIK 8500 .-M² 3.850.000 .-TL 453 .-TL/M²

2 Demax Gayrimenkul

Tel 0 (534) 700 80 51

Konu taşınmaza yakın, Balçık Bölgesi'nde, 4.000 m² kapalı kullanım alanına sahip, yüksekliği 12 m olan depoya aylık, 1.995.000,00 TL kira talep edilmektedir.

KİRALIK 4000 .-M² 1.995.000 .-TL 499 .-TL/M²

3 Burada Yapı Gayrimenkul A.Ş.

Tel 0 538 335 77 94

Konu taşınmaza yakın, İnönü Bölgesi'nde, 10.080 m² kapalı kullanım alanına sahip, yüksekliği 11 m olan depoya aylık, 5.800.000,00 TL kira talep edilmektedir.

KİRALIK 10080 .-M² 5.800.000 .-TL 575 .-TL/M²

EMSAL KROKİSİ



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 (5)	EMSAL (9)
SATIŞ FİYATI		32.800.000	110.000.000	138.000.000	120.000.000	88.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	31.240,00	1.142	2.741	5.020	2.682	1.765
BİRİM M ² DEĞERİ		28.722	40.131	27.490	44.743	49.858
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-15%	-10%	-15%	-17%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
İMAR DURUMU	E=0.60	E=0.60	E=0.80	E=0.50	E=1.50	E=1.50
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	10%	-25%	-25%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		40%	20%	45%	25%	11%
DİĞER BİLGİLER	Parsel alanının sanayi yapısı için tercih edilirliliği					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		35%	30%	25%	30%	35%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		50%	25%	65%	10%	-1%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	47.440	43.082	50.164	45.359	49.217	49.360

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 2086 ada, 5 parselin arsasının net birim m² değerinin **47.440 TL/m²** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
2086	5	31.240,00	47.440	1.482.025.600,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				1.482.030.000,00

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.

TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Arsa Değeri	47.440 .-TL/M ²	X	31.240,00 M ²	=	1.482.030.000 .-TL
Yapı-1	40.500 .-TL/M ²	X	33.089,00 M ²	=	1.340.104.500 .-TL
Yapı-2	38.500 .-TL/M ²	X	12.835,00 M ²	=	494.147.500 .-TL
Yapı-3	38.500 .-TL/M ²	X	17.265,00 M ²	=	664.702.500 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				=	915.230.000 .-TL
				TOPLAM	= 4.896.214.500 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 4.897.000.000 .-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 hali hazırdaki gibi ve mevcut şekildeki gibi depo olarak kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ (.-TL)	1.482.030.000 TL
-------------------------------	------------------

■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)	4.897.000.000 TL
--------------------------	------------------

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın arsa değeri tespit edilmiş, maliyet yönteminde bina maliyetleri ve değer arttırıcı unsurlar eklenerek toplam değere ulaşılmıştır.

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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazın incelenen mimari projesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınmış, cins tashihi yapılmıştır. Tapudaki niteliği ile fiili kullanımı uyumludur.

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)
63.189	281,00	17.756.109,00	213.073.308,00
TOPLAM		17.760.000,00	213.070.000,00

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 üzerinde ana yapı iskan ve mimari projesi ile uyumlu olup Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altına bulunmasında herhangi bir engel bulunmayacağı düşünülmektedir.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz ve ya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altına bulunmasında herhangi bir engel bulunmayacağı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

31.12.2025 tarihli toplam değeri için;

4.897.000.000 .-TL

(Dört Milyar Sekiz Yüz Doksan Yedi Milyon TürkLirası)

Katma Değer Vergisi Dahil değeri için;

5.876.400.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Mehmet Esat KOÇAK

Lisans No: 919985

Değerleme Uzmanı



Merve HARMAN

Lisans No: 403519

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

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