

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**DÜZCE İLİ, AKÇAKOCA İLÇESİ,
ÇİÇEKPINAR KÖYÜ
130 ADA 4 PARSELDE YER ALAN
İKİ ADET BİR KATLI PREFABRİK DEPO**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	7.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	RYGYO-2510167
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET ARSA VE ÜZERİNDE YER ALAN DEPO BİNASI
DEĞERLEME ADRESİ	ÇİÇEKPINAR KÖYÜ, GARİPLER MEVKİİ, DADALI KÖYÜ İÇ YOLU, 130 ADA, 4 PARSEL, AKÇAKOCA/DÜZCE
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Onur Fuat TINAZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:401153) Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Ruhsat - İskan ve Mimari Projeler
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 depo 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 binaların değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2510167 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Onut Fuat TINAZ Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde, Eren KURT Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan hazırlanmış 2 adet rapor bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	RYGYO-2310166	RYGYO-2410205	
Rapor Tarihi	3.01.2024	6.01.2025	
Rapor Konusu	1 ADET ARSA VE ÜZERİNDE YER ALAN DEPO BİNASI	1 ADET ARSA VE ÜZERİNDE YER ALAN DEPO BİNASI	
Raporu Hazırlayanlar	Çiğdem HATACIKOĞLU Değerleme Uzmanı Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çiğdem HATACIKOĞLU Değerleme Uzmanı Merve HARMAN - Değerleme Uzmanı Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	50.610.000	87.000.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

TAPU BİLGİLERİ	
İli	: DÜZCE
İlçesi	: AKÇAKOCA
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: ÇİÇEKPINAR Köyü
Sokağı	:
Mevkii	: GARİPLER
Pafta No	: F26-D-19-C
Ada No	: 130
Parsel No	: 4
Alanı	: 18.077,53 m ²
Vasfı	: İKİ ADET BİR KATLI PERFABRİK DEPO
Sınırı	: PLANINDADIR
Sahibi	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No	: 3373
Cilt No	: 5
Sayfa No	: 418
Tapu Tarihi	: 7.05.2010

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların 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

Değerleme konusu taşınmaz Düzce İl Özel İdaresi yetki alanı içinde yer almaktadır. Düzce İl Özel İdaresi'nden alınan bilgiye göre değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel 08.08.2008 onay tarihli, 1/1000 ölçekli mevzii imar planında KAKS:0.30 H:10.50m yapılaşma koşullarıyla "Tarımsal Depolama Alanı"nda kalmaktadır.

Düzce İli Akçakoca İlçesi Çiçekpınar Köyü 130 Ada 4 Nolu Parsele Ait Mevzi İmar Planı Plan Notları

- 1- Yapıların projelendirmesinde deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
- 2- Su kirliliği kontrol yönetmeliği teknik usullerini tebliğinde belirtilen kurallara uyacaktır.
- 3- Yapılacak depolama alanının çevresinde ihtiyaca cevap verecek ölçüde sağlık koşullarına uygun pis su kanalları var ise, depo alanının kanalları bu pis su kanallarına bağlanacaktır. Lağım mecrası inşaatı mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelikte belirtilen boyut, nitelik ve şartlara uygun biçimde genel veya her yapı tesisi için bağımsız pis su kanalları tesis edilen çukurlara bağlanacaktır.
- 4- Teknik alt yapı tesisleri gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.
- 5- Çevre sorunları konusunda ilgili kuruluşların her talebinde gerekli önlemler alınacaktır.
- 6- Teknik altyapı Tesisleri (yol, su, elektrik, kanalizasyon) ilgili kamu kuruluşlarınca teknik standartları ve şartlara uygun olarak girişimci tarafından yapılacaktır.
- 7- Plan kapsamında 289 kaynak suları yönetmeliğinde belirlenen kurallara uyacaktır.
- 8- Yapılar yapı yaklaşma sınırı içerisinde kalmak ve emsali aşmamak koşulu ile parselde istenildiği şekilde yapılabilir.
- 9- Hmaks:10.50'dir.E:0.30'dur. Ancak özel yükseklik gerektiren baca vb. yapılar bu sınırı aşabilir.
- 10- Plan onama sınırı mülkiyet sınırındır.
- 11- Planda belirtilmeyen hususlar için 3194 sayılı imar kanunu hükümleri geçerlidir.

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

Son üç yıl içerisindeki imar planında değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu taşınmaz Düzce İl Özel İdaresi yetki alanı içinde yer almaktadır. Düzce İl Özel İdaresi'nde yapılan incelemede taşınmaza ait dosya mahkemeye gönderildiğinden mimari projesi görülememiştir.

01.12.2008 tarih 2008/11A sayılı yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı grubunda, yol kotu üstü 1 kat, 1.584 m² alanlı Depo (Ticari amaçlı) yapı için düzenlenmiştir.

01.12.2008 tarih 2008/11A sayılı yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı grubunda, yol kotu üstü 1 kat, 1.584 m² alanlı Depo (Ticari amaçlı) yapı için düzenlenmiştir.

Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yapılan incelemelerde, taşınmazın yasal ve mevcut kullanım alanlarının uyumlu olduğu görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Söz konusu gayrimenkule ait yapı denetimi hakkında bilgi edinilememiştir.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Çiçekpınar Köyü, 130 ada 4 parsel sayılı, 18.077,53 m² alanlı arsa üzerinde yer alan, "İki Adet Bir Katlı Perfabrik Depo" olarak cins değişikliği yapılmış taşınmazdır. Bina halihazırda kiracısı tarafından fındık deposu amaçlı kullanılmaktadır.



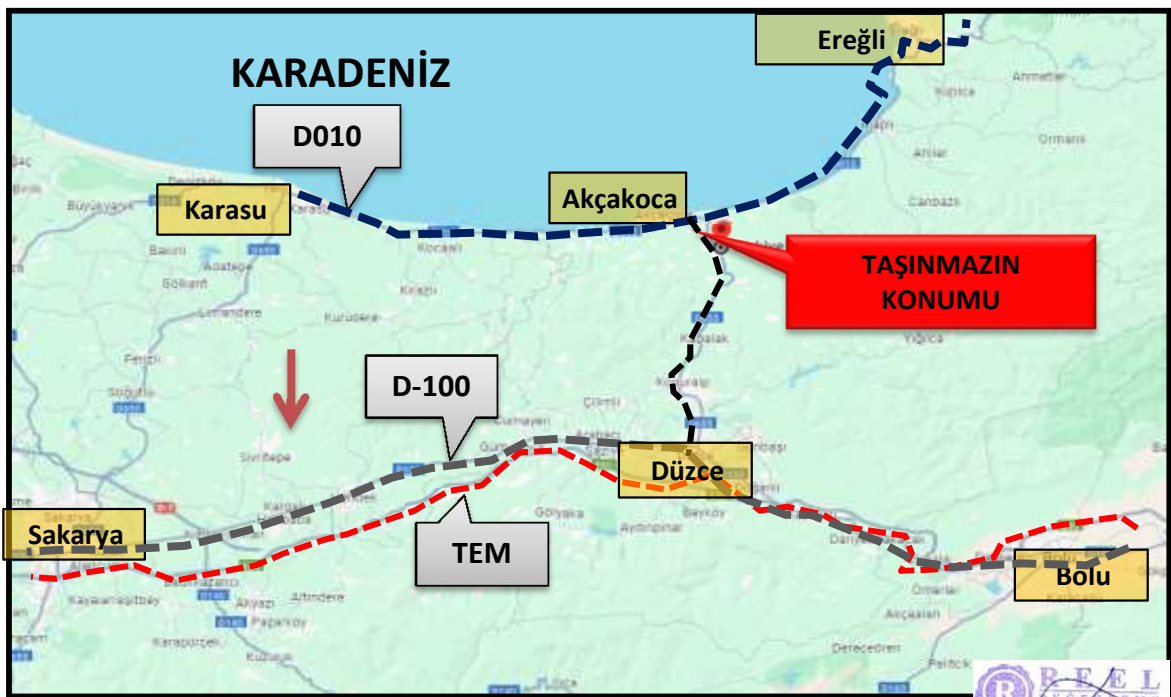
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Çiçekpınar Köyü, Dadalı Köyü İç Yolu üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge ağırlıklı olarak müstakil konutlardan, tarımsal alanlardan ve fındık bahçelerinden oluşmaktadır. Taşınmaz oldukça eğimli bir bölgede yer almaktadır.

Akçakoca Sahiline 4.5 km, Akçakoca merkezine 7 km, Düzce merkezine 24 km mesafede, Düzce Akçakoca Yolu'na 800 m mesafede yer almaktadır. Ana arterlere yakın konumu nedeniyle ulaşımı kolaydır. Toplu taşıma araçları ile ulaşım Düzce-Akçakoca Yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır.



Düzce ili, Karadeniz Bölgesi'nin batısında yer almaktadır. Doğusunda Bolu, batısında Sakarya, kuzeydoğusunda Zonguldak ve kuzeyinde Karadeniz ile sınırlanmıştır. Yollara göre doğu-batı yönünde uzanan D-100 karayolu ile TEM otobanı üzerinde yer alır. Bu yollar il merkezinden geçer. Bu konumu ile Avrupa-Asya arasında transit yol üzerindedir. D-100 karayolu il merkezinden ayrılarak Akçakoca ilçesi üzerinden Zonguldak İline bağlanır. Akçakoca ilçesi, Düzce'nin kuzeyinde, sahil şeridinde yer almaktadır. Düzce-Akçakoca yoluyla TEM ve D-100 karayollarına bağlanır. Akçakoca'nın da üzerinde yer aldığı D010 Karadeniz sahil yolu batıda Karasu'dan başlayarak Karadeniz sahili boyunca devam ederek Kars'a bağlanmaktadır. Bölgenin altyapısı tamamlanmış, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Çiçekpınar Köyü, 130 ada 4 parsel sayılı, 18.077,53 m² alanlı arsa üzerinde yer alan, "İki Adet Bir Katlı Perfabrik Depo" olarak cins değişikliği yapılmış taşınmazdır. Bina halihazırda kiracısı tarafından fındık deposu amaçlı kullanılmaktadır. Yapıların tamamı 2008 yılında inşa edilmiştir. 2 adet depo, idari bina, kantar, 2 adet alım binasından oluşmaktadır.

1. Depo: Her biri 350 m² alanlı 4 adet depo bölümünden oluşmaktadır ve toplamda 1.400 m² alanlıdır. 3A yapı grubundadır.

2. Depo: Her biri 350 m² alanlı 4 adet depo bölümünden oluşmaktadır ve toplamda 1.400 m² alanlıdır. 3A yapı grubundadır.

İdari Bina: Zemin+normal kat olmak üzere 2 katlı olarak inşa edilmiştir. Her kat 110 m² alanlı olmak üzere toplamda 220 m² alanlıdır. 3B yapı grubundadır.

Kantar: Tek kattan oluşmakta olup 30 m² alanlıdır. 2B yapı grubundadır.

Alım (Hamaliye) Binaları: Her biri 42 m² olmak üzere toplam 84 m² alanlıdırlar. 2B yapı grubundadırlar.



Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme-Çelik
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	3A-2B
Kullanım Amacı	:	Depo - İdari Bina
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Diğer
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut (Çelik 50 Ton)
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	-
Jeneratör	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	Sandviç panel çatı kaplama
Dış Cephe	:	Sandviç panel kaplama
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Depolama Tesis
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Parselin ana girişinde otomatik sürgü kapı ile güvenlik giriş bulunmaktadır. Parsel çevresi duvarla çevrilmiştir. Binaların dışında kalan ~4000m² alanlı bölüm saha betonu ile kaplanmıştır. Depo bölümlerinde duvarlar boyasız, zeminler güçlendirilmiş beton ile kaplıdır. Çatılar çelik konstrüksiyondur. Fındık deposu olarak kullanıldığından depo girişlerinde çift kapı bulunmaktadır. Tavan yüksekliği ~10m'dir.

İdari binada bina dış cephesi cephe boyalıdır. Zeminler seramik, duvarlar saten boyalı, tavanlar boyalıdır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramiktir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

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 - Düzce İli

Batı Karadeniz'in ayakta kalan tek antik kenti olan Düzce' nin tarihi M.Ö. 1390 - 800 yılları arasında hüküm süren Hitit (Eti) medeniyetine kadar uzanır. Düzce ve çevresi 15. yüzyıldan beri bilinmektedir. 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremlerinden sonra kısa sürede yeniden kalkınabilmesi için 9 Aralık 1999 tarihinde 81. il olmuştur. 2.593 km²' alanı içerisinde, 8'i İlçe (merkez ilçe dahil), 3 Belde, 280 köy barındırmaktadır. İl genelindeki mahalle sayısı 114'tür. TÜİK tarafından yayınlanan 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre ilin toplam nüfusu 412.344'dir. Bu nüfus, 206.008 erkek ve 206.336 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %49,96 erkek, %50,04 kadındır.

Düzce il merkezi, Bolu ili topraklarının batı ve kuzeyinde Sakarya ilinin doğusunda ve Zonguldak ilinin güneybatısında yer alır. Kuzeyinde Karadeniz ile sınırdır. Diğer illerle sınırlarını tabii sınırlar oluşturur. Bu sınırlar kuzeybatıda Sakarya ile Melen Çayı, batı ve güneyde dağların üst kısımları oluşturur. Deniz seviyesinden yüksekliği 160 metre kadardır. Güneydeki bu dağlar, batıdan doğuya Keremali, Elmacık, Güney Bolu ve Sünnice dağlarıdır.

Yollara göre doğu-batı yönünde uzanan D-100 karayolu ile TEM otobanı üzerinde yer alır. Bu yollar il merkezinden geçer. Bu konumu ile Avrupa-Asya arasında transit yol üzerindedir. D-100 karayolu il merkezinden ayrılarak Akçakoca ilçesi üzerinden Zonguldak İline bağlanır. Düzce bu konumu ile yol kavşağı şehridir. Düzce'nin kuzeyinde Akçakoca, kuzeydoğusunda Yığılca, kuzeybatısında Çilimli ve Cumayeri, batısında Gümüşova ile güneydoğusunda Gölyaka ilçeleri yer alır.

Karadeniz Bölgesinin yer şekillerinin özelliklerini yansıtır. Dağlar Karadeniz kıyısına paralel olarak sıralar halinde uzanır. Bu yüzden kıyıda doğal limanlar oluşmamıştır. Kıyıda yer yer falezler ve aralarında genişçe plajlar yer alır. Shef (Kıta sahanlığı) sahası dardır.

Düzce ekonomisi dinamik bir yapıya sahiptir. Bu dinamikliğinde iki metropol kent arasında oluşu önemli rol oynar. Ayrıca ülkenin sanayi kuşağı olarak ifade edilebilecek Marmara Bölgesi ile sınır oluşu da bunda etkindir. Metropollere mesafesi zaman açısından uzak denilemeyecek düzeyde olup 2 - 2,5 saatte Ankara ve İstanbul illerine karayolu ulaşımı rahat ve güvenli şekilde otoban bağlantılı olarak yapılmaktadır. Akçakoca ilçesi ile deniz bağlantısı vardır. Ulaşım ağında Anadolu İllerinin İstanbul bağlantısında bir geçiş noktasıdır.

Düzce, 5084 sayılı kanun ile birlikte Düzce coğrafi konumu itibariyle gözde bir yatırım bölgesi haline gelmiştir. Şu anda mevcut iki adet organize sanayi bölgesinde tahsis edilecek arsa kalmamıştır. Ayrıca Düzce 'nin metropol kentlere yakınlığı, liman ve hammadde kaynaklarına yakınlığı, ulaşım kolaylığı, deniz ve doğa turizmine sahip oluşu yatırım ve yatırımcılar için bir cazibe merkezi olmasını sağlamaktadır.

Düzce ili idari yapı olarak 278 köy,114 mahalle ve 2 beldeden oluşmaktadır. İlde; Düzce Belediyesi (Merkez), Kaynaşlı, Çilimli, Gümüşova, Gölyaka, Yığılca, Akçakoca, Cumayeri ilçe belediyeleriyle Beyköy ve Boğaziçi belde belediyeleri olmak üzere toplam 10 belediye vardır.Merkez ilçe dışında 7 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Akçakoca, Cumayeri, Çilimli, Gölyaka, Gümüşova, Kaynaşlı ve Yığılca'dır.

Düzce, İklimi, doğal kaynakları, bozulmamış çevresi, tarihi, kültürel varlıkları, yerel yaşam tarzı ve gelenekleri, coğrafi konumu nedeni ile ana pazarlara yakınlığı, üniversite kenti oluşu, genç ve dinamik nüfusu, alternatif turizme uygunluğu, dört mevsim turizm imkanları, temiz sanayisi ve sulu tarımı ile gelişmekte olan bir ildir.



4.1.2 - Akçakoca İlçesi

Akçakoca, Batı Karadeniz coğrafi bölümünün en batısında ve Düzce ilinin deniz kenarındaki tek ilçesidir. Akçakoca, Karadeniz Bölgesi'nin Batı Karadeniz Bölümü'nün en batısında yer almaktadır ve doğudan Zonguldak'ın Alaplı ilçesi, batıdan Sakarya'nın Kocaali ilçesi, güneyden Düzce'nin Yığılca ve Cumayeri ilçeleri, kuzeyden ise Karadeniz ile çevrilidir. Düzce'nin merkezine 37 km uzaklıktaki Akçakoca, TEM Otoyolu üzerinde Ankara'ya 270, İstanbul'a ise 243 km mesafede olup, iki metropolün ortasındaki önemli bir turizm merkezi konumundadır.



Batı Karadeniz sahil kuşağında yer almaktadır. 30 km'lik bir sahil şeridinde sahip olan Akçakoca, kilometrelerce uzanan kumluk ve doğal plajlarla süslüdür. İlçe merkezi ise, Sapak adı verilen Düzce-Ereğli asfaltının Akçakoca'ya saptığı yerden Ceneviz Kalesi'nin bulunduğu en batıdaki uca kadar 7 km'yi bulan uzun bir çarşı gibidir. İlçenin toplam yüz ölçümü 463km² olup, toplam arazinin yaklaşık %40'ı ormanlık alanlardan ve fındıklıklardan meydana gelmektedir. Ormanlarda %40'ı aşkın oranla kayın ağaçları bulunurken, gürgen, kestane, meşe, kavak, ihlamur ve çınar ağaçlarına da rastlanmaktadır.

Akçakoca'nın ekonomik altyapısı büyük ölçüde fındıkçılığa dayanmaktadır. Nüfusa oranlandığında, Karadeniz Bölgesi'ndeki fındık üretiminde en yüksek üretim kapasitesi Akçakoca'da bulunmaktadır. Son yıllarda fındık üretiminin yanısıra besi tavukçuluğunun da arttığı gözlenmiştir. Akçakoca ekonomisine balıkçılığın da katkısı vardır.

Akçakoca nüfusu 2024 yılı TÜİK verilerine göre 41.233 kişidir. Bu nüfus, 20.236 erkek ve 20.997 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,08 erkek, %50,92 kadındır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

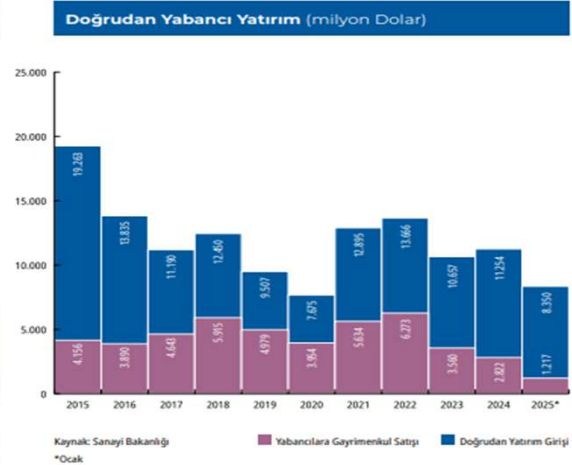
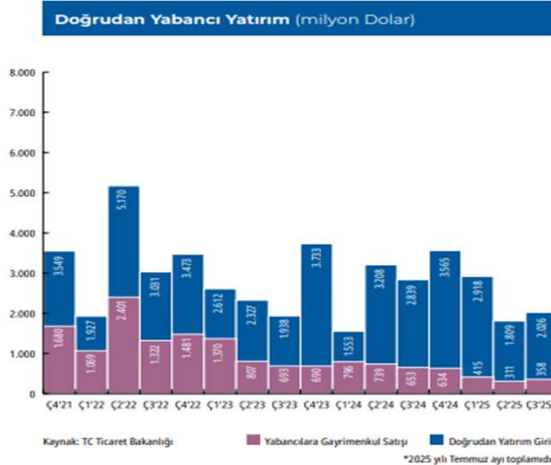
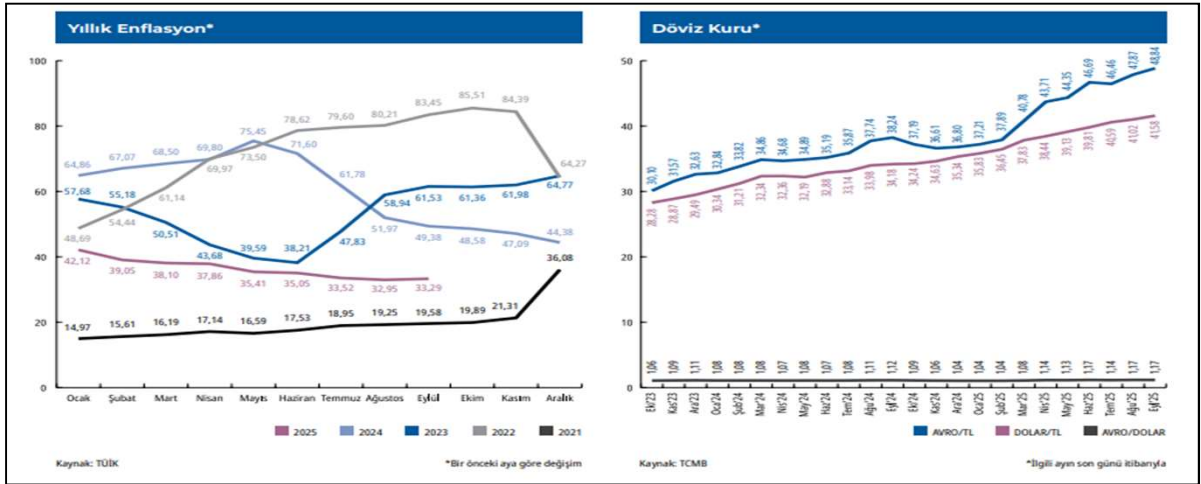
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler 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 seyreliyor. 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 endeksinde (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksinde (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



Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

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

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

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

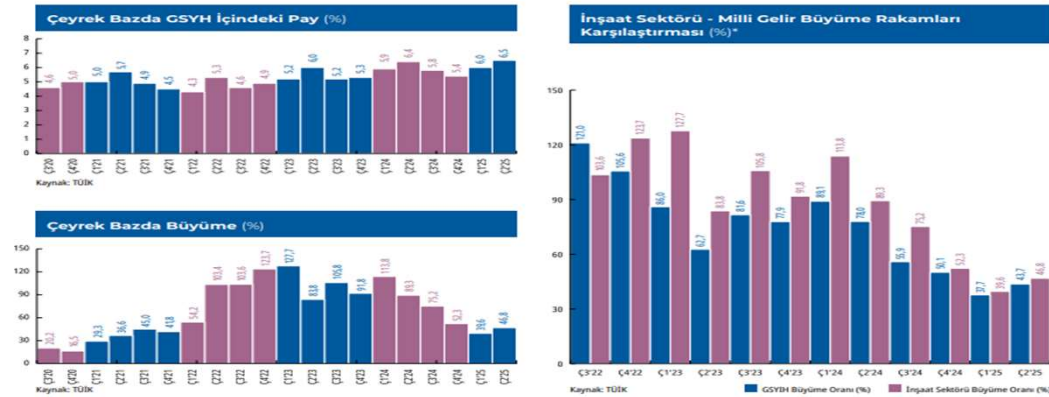
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda 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 ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

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





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

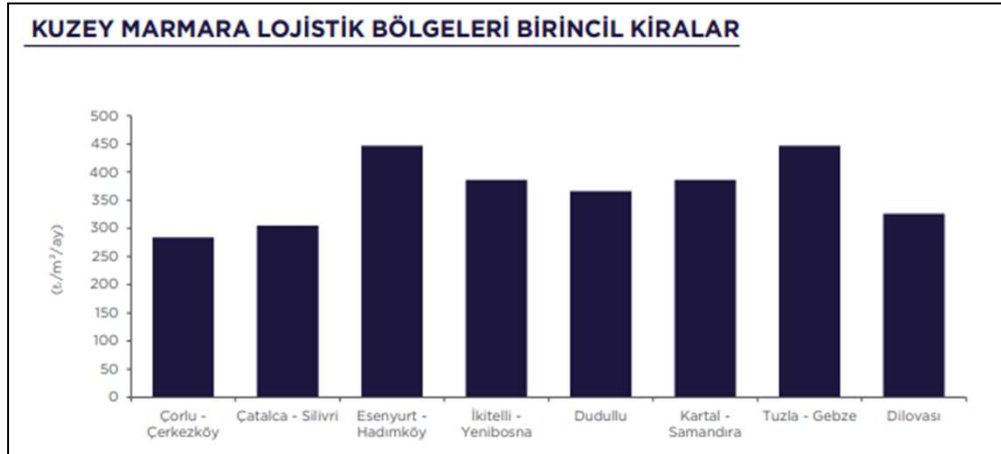
Lojistik ve Sanayi Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

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

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

Mevcut verilere göre, İstanbul ve çevresi A sınıfı depo kiralama faaliyetlerinde 2025 yılının üçüncü çeyreğinde 78.900 m² işlem 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.



BİRİNCİL LOJİSTİK KİRALAR - EYLÜL 2025						
LOJİSTİK BÖLGELER	€	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

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.

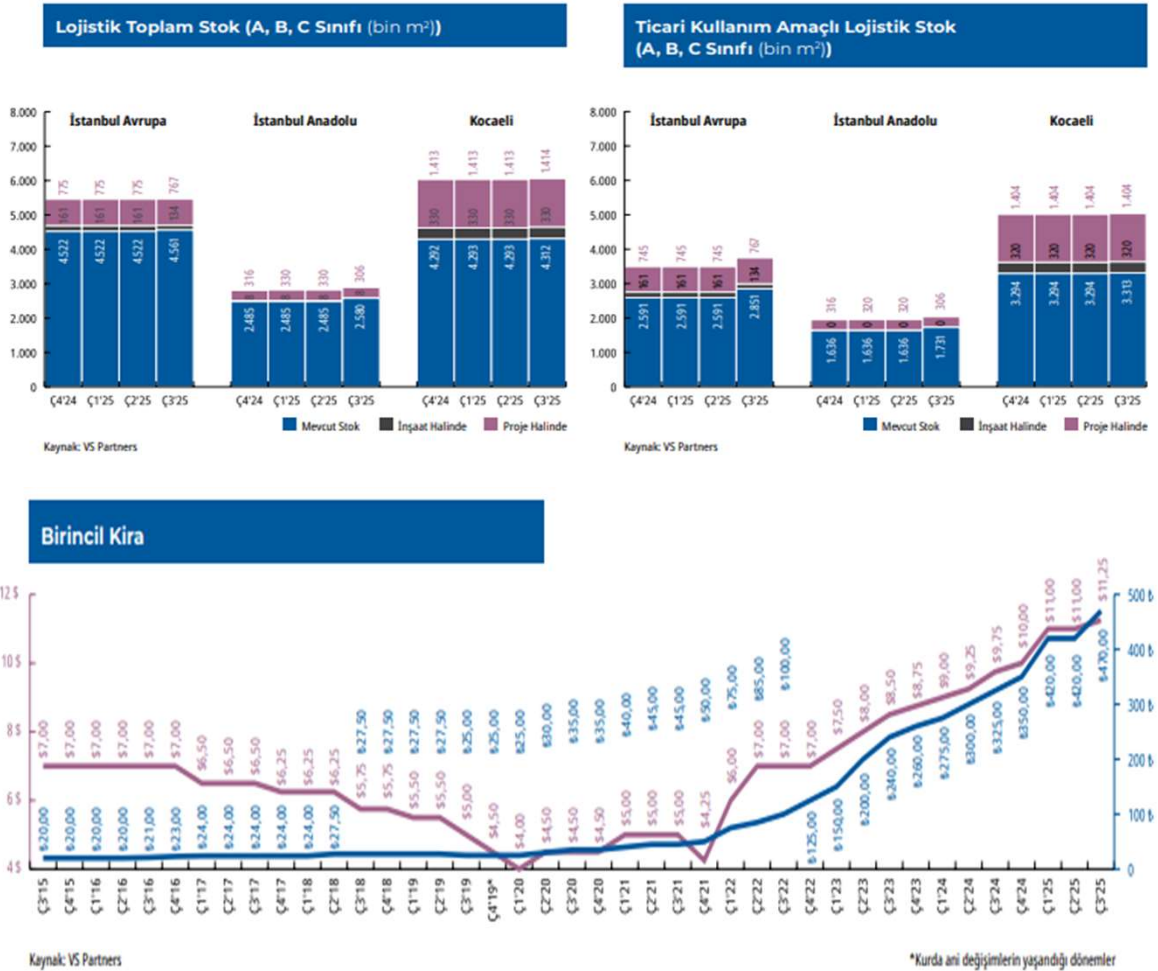
2025’in üçüncü çeyreğinde Türk tekstil sektörü, zayıf Avrupa talebi ve artan üretim maliyetleri nedeniyle baskı altında kalmıştır. Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) verilerine göre, hazır giyim ve konfeksiyon ihracatı bu dönemde %6 oranında gerilemiştir. Markalar yeni mağaza açılışlarına rağmen kârlılıkta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

4.2 - 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 mülkiyete aittir.
- * Ana arterlere yakın konumdadır.
- * Cins tashihi yapılmıştır.
- * İmarlı alanda yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmaz niteliği ve alanı bakımından kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmektedir.

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 değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ

Satılık Emsaller

1 Geo Yatırım Danışmanlık

Tel 0532 519 43 72

Taşınmaza yakın konumda yer alan Çiçekpınar 128 ada 4 parsel sayılı, Düzce-Akçakoca yoluna cepheli, köy yerleşik alanı içinde yer alan, konut yapımına uygun 7021 m² alanlı arsa 18.500.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz uzun süredir satışta.

SATILIK 7021 .-M² 18.500.000 .-TL 2.635 .-TL/M²

2 Epa Uğur Gayrimenkul

Tel 0553 134 00 03

Taşınmaza yakın konumda, Çiçekpınar 101 ada 13 parsel 2195m²) ve 101 ada 16 parsel (2086m²) sayılı toplam 4281 m² alanlı, köy yoluna cepheli fındıklık 3.150.000 TL bedelle satılıktır. 16 parselin 1/3' bölümü ve 13 parselin tamamına yakın bölümü köy içi alanında yer almakta olup Emsal:0,50, 2 kat konut imarlı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK 4281 .-M² 3.150.000 .-TL 736 .-TL/M²

3 Kral Emlak

Tel 0532 225 62 92

Taşınmaza yakın konumda, Dadalı Köyü 134 ada 2 parsel sayılı 712 m² alanlı, Emsal: %50 yapılaşma hakkı olan arazi 3.950.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz Akçakoca-Düzce Caddesi'ne cephelidir ve konum şerefyesi yüksektir. Ayrıca uzak deniz manzarası olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK 712 .-M² 3.950.000 .-TL 5.548 .-TL/M²

4 Davutoğlu Emlak

Tel 0532 723 86 47

Taşınmaza yakın konumda Çiçekpınar 123 ada 6 parsel sayılı, 4350 m² alanlı, Düzce-Akçakoca yoluna cepheli fındıklık 4.350.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz tarla vasıflı olup, 0.05 tarımsal nitelikli yapı dışında yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.

SATILIK 4350 .-M² 4.350.000 .-TL 1.000 .-TL/M²

5 Remax Dia

Tel 0530 867 38 81

Taşınmaza yakın konumda, Çiçekpınar Köyü'nde 120 ada 4 parsel sayılı 4735 m² alanlı, ahşap ev ve fındıklık 7.200.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	4735 .-M ²	7.200.000 .-TL	1.521 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

6 Remax Dia

Tel 0532 137 35 81

Taşınmaza yakın konumda, Dadalı Köyü'nde 113 ada 17 parsel sayılı 2436 m² alanlı tarla 4.350.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	2436 .-M ²	4.350.000 .-TL	1.786 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

7 Realty Blue Endüstriyel Gayrimenkul

Tel 0531 583 17 05

Taşınmazla aynı bölgede, Düzce Beyköy OSB'de yer alan, alt kat 5800 m²+ üst kat 8000m²+ 800 m² ofis alanları olmak üzere toplam 14600m² alanlı kapalı +3000m² açık alanlı depo/lojistik tesisi 305.000.000 TL bedelle satılık, 1.895.000 TL bedelle kiralıktır.

SATILIK	14600 .-M ²	305.000.000 .-TL	20.890 .-TL/M ²
KİRALIK	14600 .-M ²	1.895.000 .-TL	130 .-TL/M ²

8 Metsa Gayrimenkul

Tel 0530 084 08 10

Taşınmazla aynı bölgede, Çerkez Taşköprü yakınında yer alan, D-100 Karayoluna cepheli, 2 katlı, toplam 500m² kapalı +600 m² açık alanlı depo 26.500.000 TL bedelle satılıktır. Eski kiracısının Ocak ayında çıkacağı ve gündel kira bedelinin 90.000 TL civarı olabileceği bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın konum şerefyesi daha yüksektir.

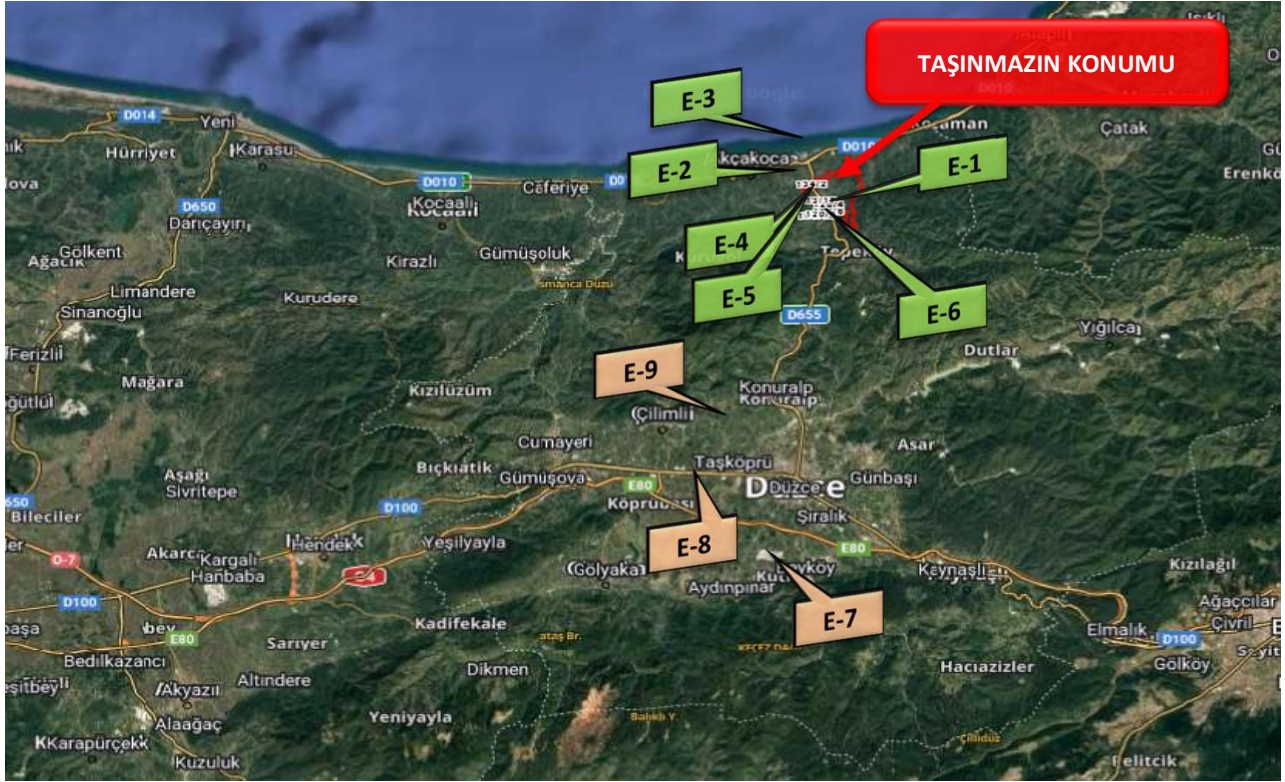
SATILIK	500 .-M ²	26.500.000 .-TL	53.000 .-TL/M ²
KİRALIK	500 .-M ²	90.000 .-TL	180 .-TL/M ²

9 BLL Grup

Tel 0533 254 01 26

Taşınmazla aynı bölgede, Çilimli-Alacamescit'te yer alan, 6.158,17m² arsa üzerinde, 1600m² kapalı alanlı, fabrika veya depo için uygun bina 15.500.000 TL bedelle satılık, 99.000 TL bedelle kiralıktır. Değerleme konusu taşınmazın konum şerefyesi daha yüksektir.

SATILIK	1600 .-M ²	15.500.000 .-TL	9.688 .-TL/M ²
KİRALIK	1600 .-M ²	99.000 .-TL	62 .-TL/M ²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		18.500.000	3.950.000	4.350.000	7.200.000	4.350.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN		0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTMESİ						
ALAN	18.077,53	7.021	712	4.350	4.735	2.436
BİRİM M ² DEĞERİ		2.635	5.548	1.000	1.521	1.786
ALANA İLİŞKİN						
DÜZELTME		-10%	-25%	-15%	-15%	-20%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	TARLA	ARSA	TARLA
NİTELİĞİNE		0%	0%	50%	30%	30%
İLİŞKİN						
DÜZELTME						
İMAR DURUMU	E=0.30	E=0.50	E=0.50	E=0.05	E=0.05	E=0.05
İMAR DURUMUNA						
İLİŞKİN		-10%	-10%	50%	20%	20%
DÜZELTME						
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN		0%	-15%	30%	12%	10%
DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE						
İLİŞKİN		12%	13%	20%	12%	12%
DÜZELTME						
PAZARLAMA		-5%	-10%	-5%	-5%	-5%
PAYINA İLİŞKİN						
DÜZELTME						
TOPLAM		-13%	-47%	130%	54%	47%
DÜZELTİLMİŞ						
DEĞER	2.500	2.292	2.940	2.300	2.342	2.625

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. Taşınmazın arsa değeri için bölgedeki arsa emsalleri incelenmiş ve uygun kabul edilen 5 arsa emsali tercih edilmiştir. Emnal düzeltme tablosuna göre kullanım alanının büyük olması nedeniyle taşınmazın arsanın birim m² değerinin 2.500 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Kira emsalleri incelenmiş olup arsa büyüklüğü ve arsa üzerindeki yapıların büyüklüğü dikkate alınarak taşınmaz için 111,68.-TL/m² kira birim değeri öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
130	4	18.077,53	2.500	45.191.757,45
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				45.192.000,00

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, depolama 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 DEĞERİ	2.500 .-TL/m²	X	18.077,53 m²	= 45.191.757 .-TL
1. BLOK	20.000 .-TL/m²	X	1.400,00 m²	= 28.000.000 .-TL
2. BLOK	20.000 .-TL/m²	X	1.400,00 m²	= 28.000.000 .-TL
İDARİ BİNA	24.000 .-TL/m²	X	220,00 m²	= 5.280.000 .-TL
KANTAR	10.000 .-TL/m²	X	30,00 m²	= 300.000 .-TL
ALIM BİNALARI	10.000 .-TL/m²	X	84,00 m²	= 840.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonlu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				= 21.536.175 .-TL
TOPLAM				= 129.147.932 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ				= 129.150.000 .-TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

"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 ve idari bina olarak kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ (-.TL)	45.192.000 TL
-------------------------------	---------------

■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN DEĞERİ (-.TL)	129.150.000 TL
--------------------------	----------------

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. " denmektedir. Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken arsa değerinin tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi ve nihai değer takdirinde maliyet yöntemi yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, 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

Taşınmazın incelenen mimari projesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Parsel üzerinde ana yapı iskan ve mimari projesi ile uyumlu olup bahçe kullanımı içerisinde güvenlik kulübesi, konteyner ve sundurma tarzında benzeri ek yapılar yapıldığı gözlemlenmiştir. Bu yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Ek yapılar basit tadilatla kaldırılabilir niteliktedir. 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)
3134,00	111,68	350.000,00	4.200.000,00
TOPLAM		350.000,00	4.200.000,00

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.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar 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;

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" 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

31.12.2025 **tarihli toplam değeri için;**

129.150.000 .-TL

(Yüz Yirmi Dokuz Milyon Yüz Elli Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi Dahil değeri için;

154.980.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Onur Fuat TINAZ

Lisans No: 401153

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.