

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KOCAELİ İLİ, GEBZE İLÇESİ,
BALÇIK MAHALLESİ,
İNŞAA HALİNDEKİ 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-2510114
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET ARSA VE ÜZERİNDE YER ALAN, İNŞAAT HALİNDEKİ LOJİSTİK DEPO BİNASI
DEĞERLEME ADRESİ	BALÇIK MAHALLESİ, 3219. SOKAK, DIŞ KAPI NO: 5/1 (BALÇIK MAHALLESİ, ÇİÇEKLİ DERE MEVKİİ, 563 ADA, 2 PARSEL) GEBZE/KOCAELİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ahmet İPEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411627) Merve HARMAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403519) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan inşaa halindeki lojistik bina ve arsasının 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 inşaa halindeki lojistik binası ve arsasının değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2510114 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ahmet İPEK Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Merve HARMAN Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde, Eren KURT Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	RYGYO-2310111	RYGYO-2410154	
Rapor Tarihi	3.01.2024	6.01.2025	
Rapor Konusu	1 ADET ARSA	1 ADET ARSA	
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK Eren KURT	Ahmet İPEK Merve HARMAN Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	122.750.000	210.000.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

563 ADA 2 PARSEL	
İli	: KOCAELİ
İlçesi	: GEBZE
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: BALÇIK KÖYÜ
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 563
Parsel No	: 2
Alanı	: 27.300,38 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	:
Sahibi	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/2) İMPA YAPI ENDÜSTRİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/2)
Sahibi	: İMPA YAPI ENDÜSTRİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/2)
Yevmiye No	: 31320
Cilt No	: 56
Sayfa No	: 5493
Tapu Tarihi	: 2.09.2024

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 05.11.2025 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden müşteri tarafından alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

*** Konu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.**

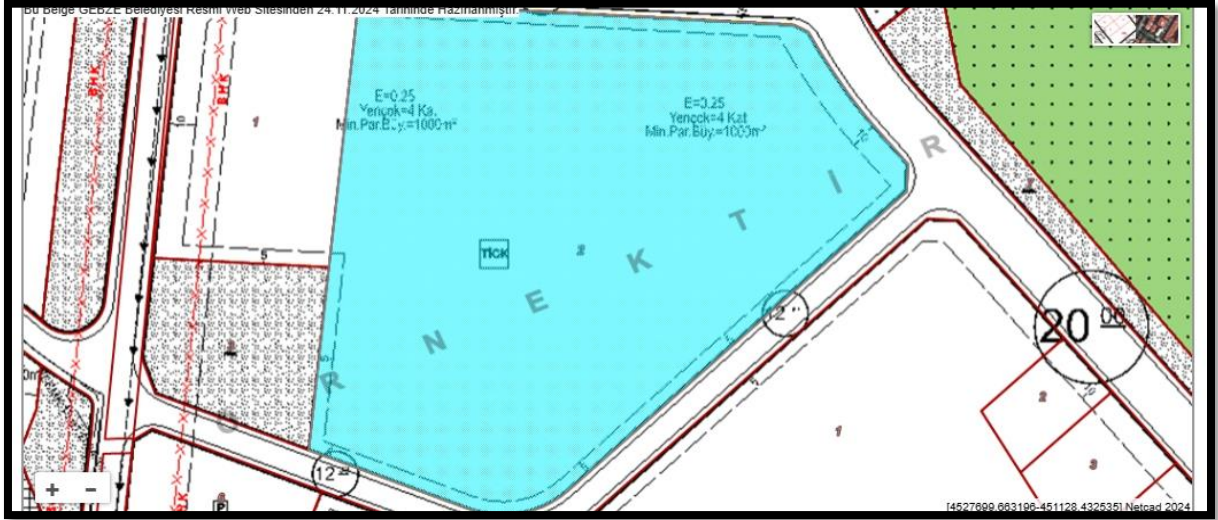
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmaz 563 Ada 2 Parsel, son üç yıllık dönemde; 28.578,62 m² alanlı 379 ada 9 parselin imar uygulaması sonucu 978,24 m² miktarı DOP alanı olarak ayrılmış ve 27.300,38 m² arsa alanlı 563 ada 2 parsel oluşmuştur. 02.09.2024 tarih ve 31320 yevmiye numarası ile imar (TSM) işleminden 1/2 hissesi REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetine, 1/2 hissesi ise İMPA YAPI ENDÜSTRİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetine tescil olmuştur. □

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Gebze Belediyesi'nden alınan imar durum bilgisine göre; 21.07.2022 tasdik tarihli 378 sayılı 1/1.000 ölçekli Gebze Revizyon Uygulama "Ticaret+Konut" alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları ticari emsal:0.25, ayırık nizam, 4 kat, konut emsal:0.15, ayırık nizam, 2 kattır.



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

Değerleme konusu taşınmaz; 1/1.000 Ölçekli Gebze Otoyol Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret+Konut Alanında" kalmaktadır. Ticari kullanımı halinde Emsal:0,25 ve 4 Kat, Konut kullanımı halinde Emsal:0,15, 2 kat olduğu, 379 ada 9 parselden 18. madde imar uygulaması sonucu oluşmuştur.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

* 09.01.2025 Tarih ve 15 numaralı nolu yapı ruhsatı bulunmakta olup belgenin binanın tamamı için verildiği ve yol kotu altı sayısının 3, yol kotu üstü sayısının 4 olmak üzere toplam 7 kat ve 1 bağımsız bölümlü 26.264 m² kapalı alan için tanzim edilmiştir.

* 11.07.2025 tarihinde düzenlenen ve 666 numaralı isim değişikliği yapı ruhsatı bulunmakta olup belgenin binanın tamamı için verildiği ve yol kotu altı sayısının 3, yol kotu üstü sayısının 4 olmak üzere toplam 7 kat ve 1 bağımsız bölümlü 26.264 m² kapalı alan için tanzim edilmiştir.

* 17.07.2025 tarihinde düzenlenen ve 673 numaralı tadilat yapı ruhsatı bulunmakta olup belgenin binanın tamamı için verildiği ve yol kotu altı sayısının 3, yol kotu üstü sayısının 4 olmak üzere toplam 7 kat ve 1 bağımsız bölümlü 27.595 m² kapalı alan için tanzim edilmiştir.

* 09.01.2025 tarihli ve 15 numaralı yapı ruhsatına konu olan Balçık Mahallesi, G22B14A3B/5632 pafta-ada-parselde yer alan 26.264 m² iskelet beton çerçeve perde taşıyıcı sisteme sahip yapıya ilişkin düzenlenen 'Denetim Hizmet Bedeline Ait 1 No'lu Hakediş Raporu'nda; ruhsat alınması aşamasındaki proje inceleme bedeli hakediş kalemleri belirtilmiş ve gerçekleşen inşaat denetim oranı %10,00 olarak belirtilmiştir.

* 17.07.2025 tarihinde düzenlenen ve 673 numarasının eki olan tadilat mimari projesi Gebze Belediyesi imar arşivinde incelenmiştir.

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)
563/2	9.01.2025	15	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	3	4	7	VA	26.264,00
563/2	11.07.2025	666	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	1	3	4	7	VA	26.264,00
563/2	17.07.2025	673	Tadilat	Ofis ve İşyeri	1	3	4	7	VA	27.595,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın incelenen mimari projesi ile genel itibarı ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Yerinde yapılan incelemede, mimari projede öngörülen yapı kütlesine uygun şekilde bodrum kat perdeleri, kolon donatıları, döşeme altı taşıyıcı kalıp sistemleri ve üst kat kolon filizlerinin yükselmeye başladığı görülmüştür. Yine yerinde yapılan incelemede şantiye alanında kule vinçler, beton pompası, hazır beton transmikserleri ve kazı-dolgu ekipmanları aktif olarak çalıştığı tespit edilmiştir. Yerinde yapılan incelemede kaba inşaatının % 33,00'ünün, toplam inşaatın ise yaklaşık % 12'sinin tamamlandığı görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Kızıl Karaca Yapı Denetim Limited Şirketi (İzin Belge No: 3594)
Güney Mahallesi Adnan Kahveci Caddesi No:39 İç Kapı No:11, Körfez / Kocaeli

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; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi, 3219. Sokak, Dış Kapı No: 5/1 adresinde yer almaktadır. (27.300,38 m² yüzölçümlü 563 ada, 2 parseldir.)

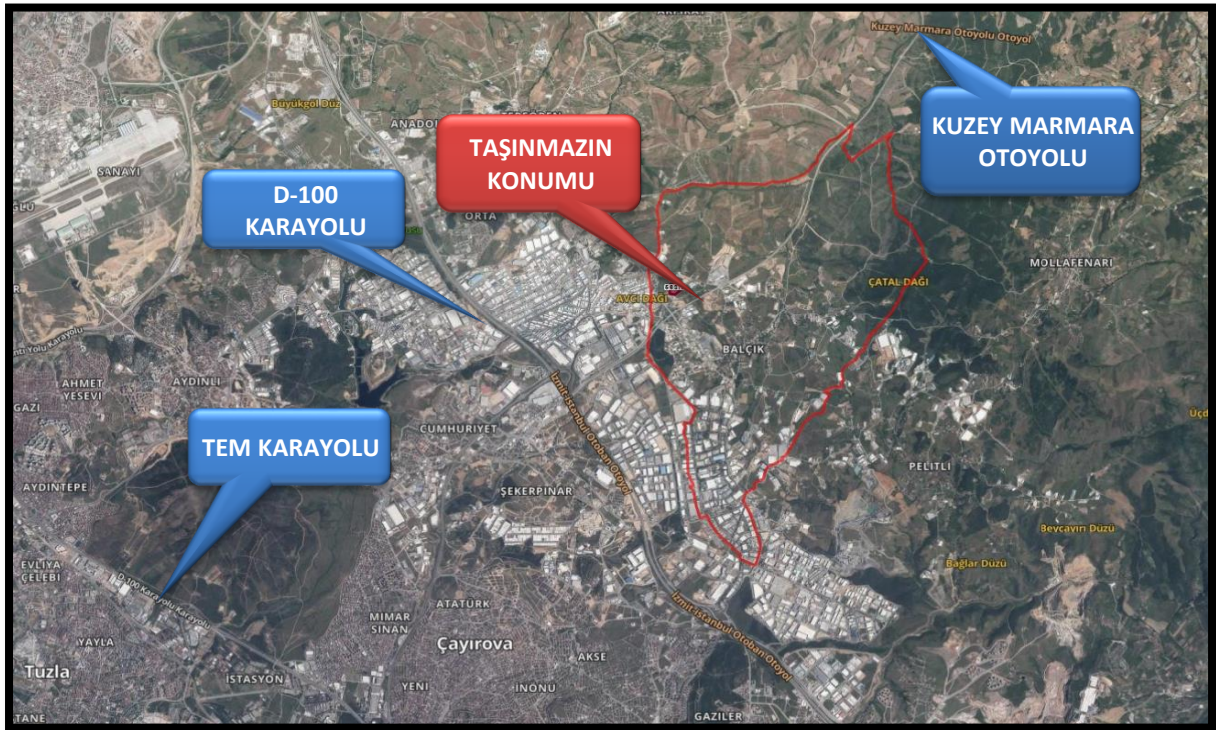


3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza halihazırda doğrudan ulaşım imkânı bulunmamakla birlikte, Şile Caddesi üzerinden 3221. Sokak aracılığıyla bölgeye erişim sağlanmakta; bu güzergâh üzerinde sol kolda yer alan 3219. Sokağa sapılarak parsel çevresine ulaşılabilir. Bölgenin mevcut yol altyapısı kısmen tamamlanmış olup, imar yollarının bir kısmı henüz açılmadığından parsel çevresine erişim şu an için servis yolları ve stabilize yollar üzerinden sağlanmaktadır.

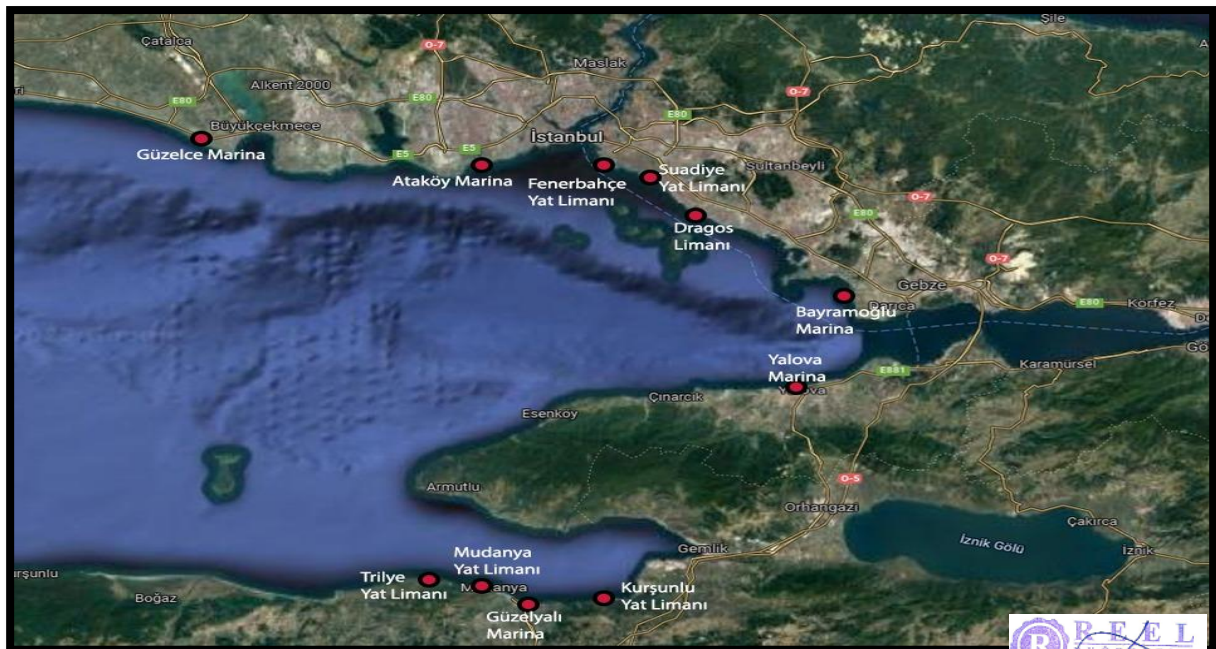
Bölgedeki mevcut yapılaşma, ağırlıklı olarak boş arsalar, sanayi tesisleri, lojistik-depolama kullanımlı yapılar ve 1–2 katlı düşük yoğunluklu depo binaları şeklinde gelişmektedir. Organize sanayi ve lojistik fonksiyonunun hâkim olduğu bu alanda, parselin yakın çevresinde Life Port Hotel, Atak Tır Parkı, Sistem Civata, Yusufoğulları Depo, SGR Lojistik, Borusan Lojistik, City Lojistik, Hakmar Depo gibi bölgesel ölçekte hizmet veren depo, antrepo ve lojistik firmaları yoğun olarak konumlanmıştır. Bu durum, taşınmazın bulunduğu bölgenin lojistik odaklı gelişim eğilimini destekleyen önemli bir unsur niteliğindedir.

Özel araçlar ve toplu taşıma ile erişilebilen taşınmaz; TEM'e 2,5 km, D-100'e 9,5 km ve Kuzey Marmara Otoyolu'na 6 km mesafede konumlanmakta olup bu ana ulaşım arterlerine yakınlığı sayesinde lojistik ve depolama kullanımları açısından yüksek erişilebilirlik avantajı sunmakta; Sekerpınar–Gebze sanayi aksı içinde yer alması ise bölgenin lojistik-tedarik zinciri, nakliye merkezleri, uluslararası lojistik firmaları, sanayi tesisleri ve OSB bağlantılı depolama alanlarıyla şekillenen gelişim karakteristiği içinde taşınmazı stratejik bir noktaya taşımaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Kocaeli, içinde bulunduğu coğrafya gereği Doğu Avrupa, Batı Asya ve Orta Doğu arasında bir geçiş bölgesi konumundadır. Bu nedenle kent içi ulaşım politikaları geliştirilirken, Kocaeli'nin içinde bulunduğu uluslararası transit trafiği de göz önüne almak gerekmektedir. Uluslararası transit trafiğin neden olduğu yoğunluk, kent içi trafik üzerinde de olumsuz etkilere yol açmakta ve yoğun olarak kullanılan karayolu taşımacılığının payını daha da arttırmaktadır. İstanbul gibi büyük bir metropolün karayolu ağı üzerinden tüm Anadolu'dan çektiği trafik akımlarının kesişim noktası olan Kocaeli ilinin il sınırları içerisinde yer almaktadır. Bağlantı yolları, otoyol kavşakları ve bağlantı yolları kavşak kolları ile birlikte yer almaktadır.

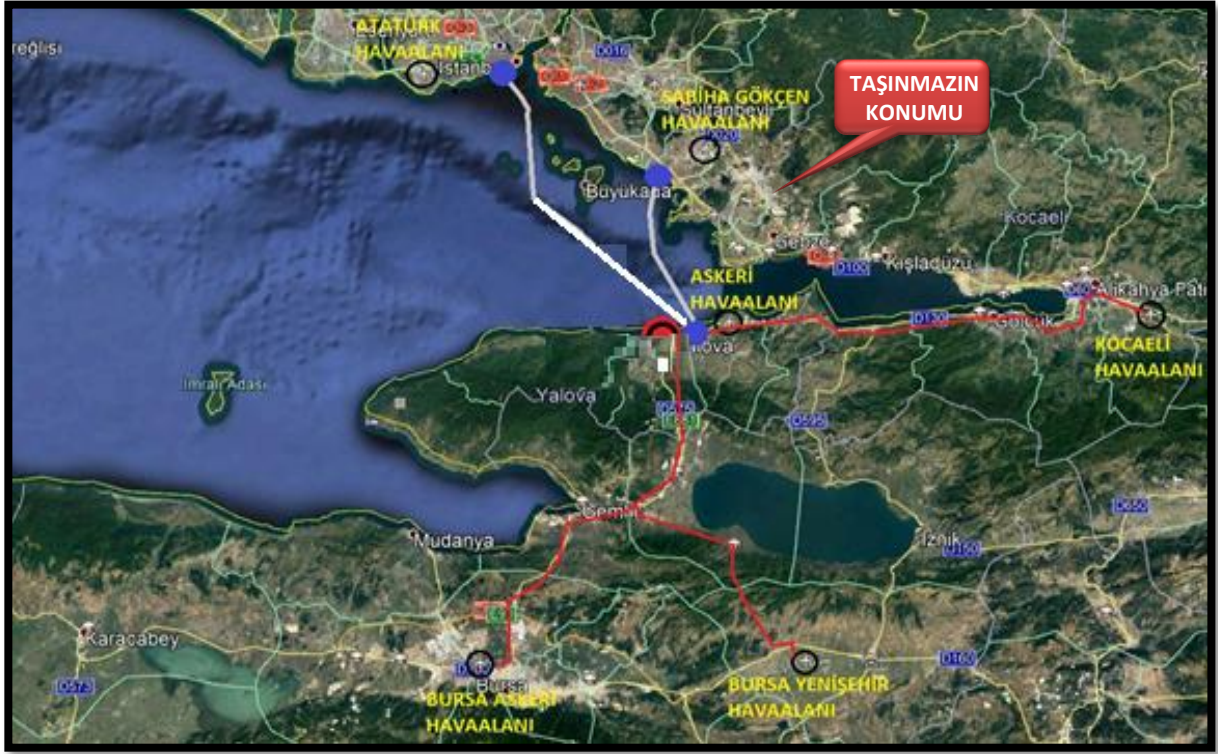


Balçık, Kocaeli ilinin Gebze ilçesine bağlı bir mahallesidir. 31 Mart 2014 tarihinde köy sıfatından çıkarak mahalle olmuştur. Halkı Bulgaristan göçmenidir.. İlk kez 4 ailenin geldiği, yerleşerek çoğaldıkları sanılmaktadır. Köy 1853-1855 Osmanlı Rus savaşları sırasında Rumelideki Balçık kasabasından yapılan göçlerle kurulmuş Balçık adını almış, 1877-78 Osmanlı Rus savaşları sırasında Şumnu, Ruscuk, Varna, Filibe, Eski Zagra gibi kasabalardan köye göçler sürmüş, Abdülhamidin yardımıyla köye cami yapıldığından köy Hamidiye adını almış, Osmanlının son döneminde ekonomik sebeplerle mahalleden 30 hane Konya tarafına göçmüştür. Köy Gebzenin 10 km. kuzeyindedir. Mollafenari yönü ormanlıktır. Riva çayının bir kolu bu mahallenin yakınlarındaki Çatal tepeden doğar.

Kocaeli, deniz taşımacılığı konusunda da stratejik bir avantaja sahiptir. Limanların varlığı ile Türkiye'nin en önde gelen sanayi bölgesi olan Marmara bölgesine yakınlığı bu avantajların başında yer almaktadır. Kocaeli'de lojistik hizmetler zincirinde özellikle limanlar ön plana çıkmaktadır. Karayollarına ve serbest bölgeye de yakın olması limanın aktif olarak kullanılmasını oldukça kolaylaştırmaktadır. □



Sabiha Gökçen Havalimanı ile Kocaeli Havalimanı yakın çevredeki havalimanlarıdır. Bursa'daki Yenişehir havalimanı da Osmangazi Köprüsü ile ulaşılabilir düzeydedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Ana gayrimenkul; 3 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat ve çatı katından oluşan bir yapı olup, 3. bodrum katı tamamı otopark işlevine ayrılmış geniş bir yer altı otoparkı niteliğinde 8.300 m², 2. bodrum katı acil durum ve altyapı destek birimlerini içeren 950 m², 1. bodrum katı ortak kullanım ve teknik birimlerin yer aldığı 950 m², zemin katı işyeri bölümleri, giriş holü, mescit, çocuk bakım ünitesi ve çeşitli teknik alanlardan oluşan 8.300 m² büyüklüğünde; 1., 2. ve 3. normal katları işyeri bölümleri ile ortak alanların yer aldığı 250 m²'lik katlar hâlinde düzenlenmiş; çatı katı ise teras alanları ile tesisat ve yangın güvenliği birimlerinden oluşan 8.300 m² büyüklüğündedir. Ana gayrimenkulün toplam brüt kullanım alanı 27.550 m² olup, buna ek olarak vaziyet planında 45 m² büyüklüğünde güvenlik kulübesi bulunduğundan taşınmazın toplam yaklaşık brüt kullanım alanı 27.595 m² olarak belirlenmiştir.

Yerinde yapılan incelemede, mimari projede öngörülen yapı kütesine uygun şekilde bodrum kat perdeleri, kolon donatıları, döşeme altı taşıyıcı kalıp sistemleri ve üst kat kolon filizlerinin yükselmeye başladığı görülmüştür. Yine yerinde yapılan incelemede şantiye alanında kule vinçler, beton pompası, hazır beton transmikserleri ve kazı-dolgu ekipmanları aktif olarak çalıştığı tespit edilmiştir. Proje doğrultusunda perdeli taşıyıcı sistemin bodrum kotlarında büyük ölçüde tamamlandığı, üst kata geçiş için kolon donatı imalatlarının, döşeme altı kalıp ve iskele sistemlerinin kurulu olduğu, cephe boyunca kazı şevleri, dolgu yığıntıları ve şantiye çevre çiti ile alan güvenliğinin sağlandığı gözlemlenmiştir. Yerinde yapılan incelemede yapılan kaba inşaatının % 33,00'ünün yaklaşık 9.000 m² olduğu görülmüştür.

Parsel imar planına göre köşe konumunda yer almakta olup, üç yola cephesi bulunmaktadır. Fiiliyatta imar yolları henüz açılmamıştır. Çokgen şemalı bir parseldir. Hafif bir eğimli alanda yer almaktadır. Arsa vasfında olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

KULLANIM ALANLARI		
Kat / Bölüm	Açıklama	Alanı (m²)
3. Bodrum Kat	Otopark, Engelli/Elektrikli Araç Park Alanı, Tesisat Alanları	8.300,00
2. Bodrum Kat	Jenaratör Odası, Sığınak, Wc-Duş, Tesisat Odaları	950,00
1. Bodrum Kat	Depolar, Teknik Birimler, WC-Duş	950,00
Zemin Kat	İşyerleri, Giriş Holü, Mescit, Çocuk Bakım Ünitesi, Teknik Alanlar	8.300,00
1. Kat	İşyeri	250,00
2. Kat	İşyeri	250,00
3. Kat	İşyeri	250,00
Çatı Kat	Tesisat Odaları, Yangın Merdivenleri, Teraslar	8.300,00
Güvenlik Kulübesi	Vaziyet planında yer alan güvenlik kulübesi	45,00
Toplam Alan		27.595,00



Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

09.01.2025 Tarih ve 15 Numaralı Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. 17.07.2025 tarihinde düzenlenen ve 673 numarasıyla Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Halihazırda inşaat halindedir. Yapı denetim raporuna göre yaklaşık %10 düzeyinde inşaat bitmişlik oranı bulunmaktadır.

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 İl'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, Gölcük, 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.



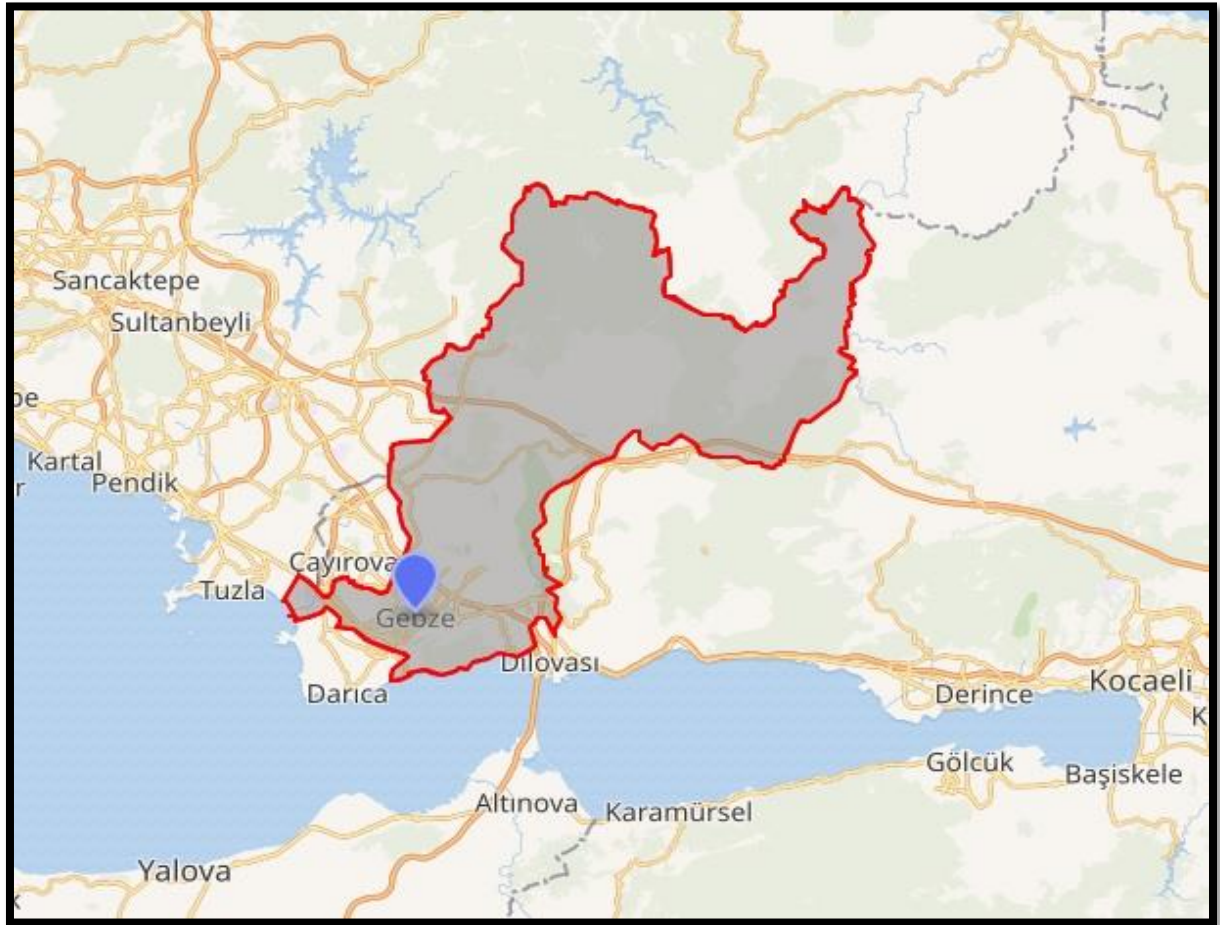
Harita 1 - Kocaeli'nin Konumu

2023 yılı verisine göre Kocaeli için verilen 2.153.000 kişilik nüfus bilgisi, resmi kayıtlarda farklıdır. 2024 yılı için resmi kaynaklara göre il nüfusu 2.130.006 kişi olarak açıklanmıştır.

4.1.2 - Gebze İlçesi

Gebze, Marmara Bölgesinde İzmit Körfezi'nin Kuzey Batısında yer alan ve Kocaeli iline bağlı olan zengin bir tarihi geçmişe sahip, ekonomisi büyük oranda sanayiye dayalı, Türkiye'nin hızla gelişen ve büyüyen bir ilçesidir. Doğusunda Dilovası ilçesi, batısında Darıca, Çayırova, İstanbul iline bağlı Pendik ve Tuzla ilçeleri, Kuzeyde ise İstanbul iline bağlı Şile ilçesi yer almaktadır. Gebze'nin yüzölçümü, 426.29km² olup, rakım ise ilçe merkezinde 190 metredir.

1997 nüfus sayımı sonuçlarına göre Kocaeli ilinin toplam nüfusu 1.175.190, Gebze'nin nüfusu 402.916 kişidir. 1997 sayımlarına göre ilçe Kocaeli ili toplam nüfusunun %34,28'ini oluşturmaktadır. Türkiye'de genel nüfus artış oranı 1965-1997 yılları arasında %100,8 iken, Gebze'de bu artış %111,8 olmuştur. 2008 yılından yerel seçimlerden önceki nüfusu 500.000 bin kişinin üzerindeyken seçimlerden önce Gebze'nin semtleri Darıca, Çayırova ve Dilovası ilçe olup Gebze'den ayrıldılar. TÜİK tarafından yapılan 2024 yılı sonunda Gebze ilçe nüfusu 411.800 olmuştur.



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.

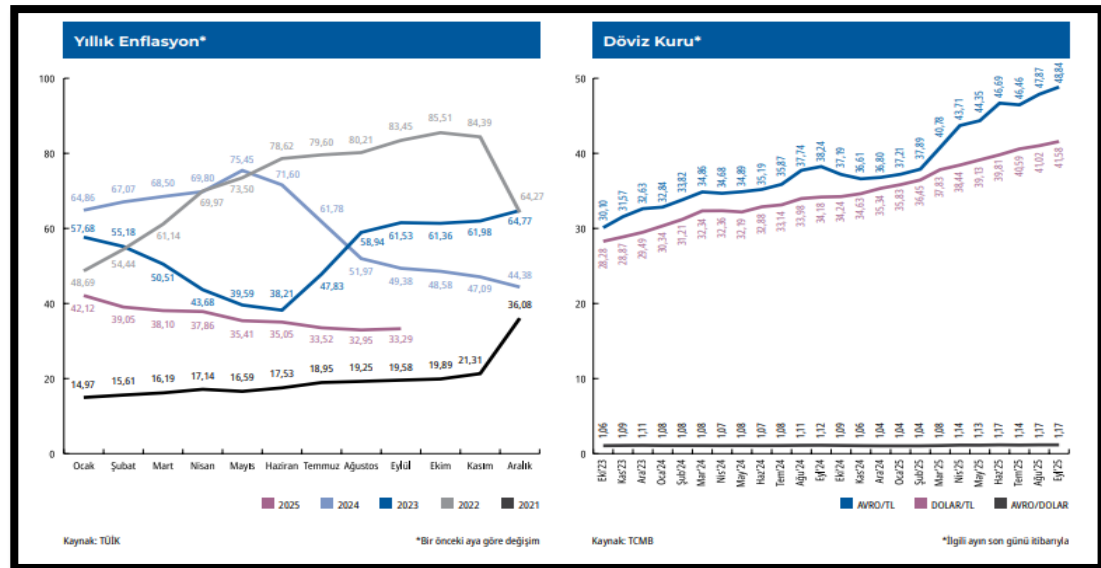
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon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

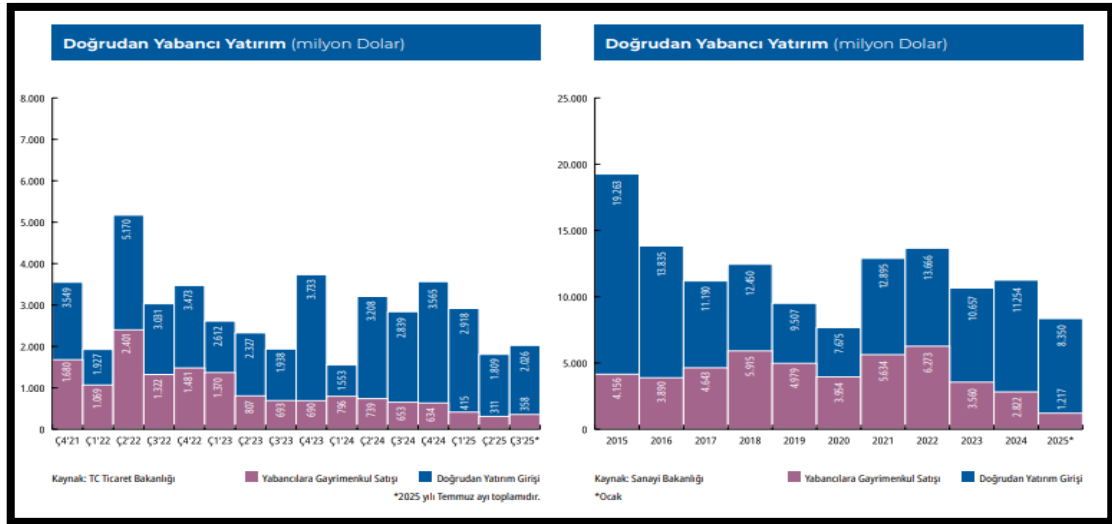
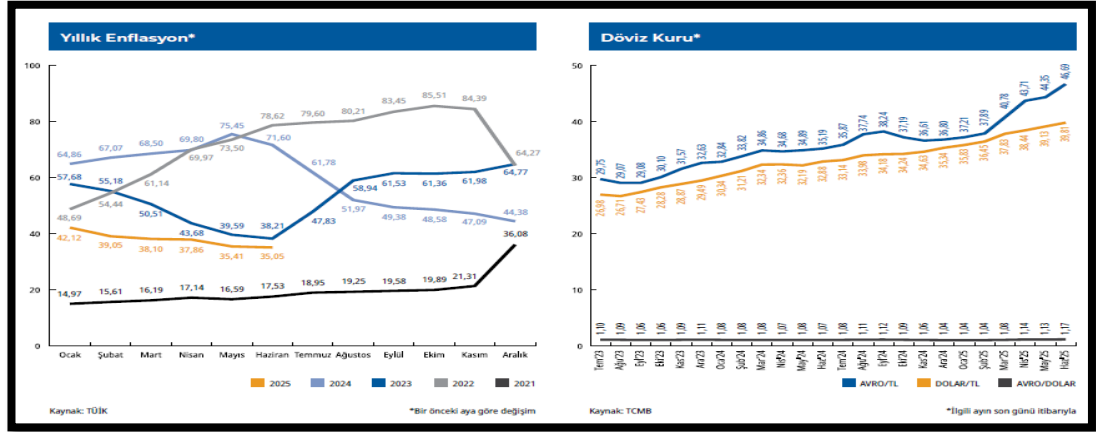
Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açıktaki iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleştirmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

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

Kaynak: TÜİK

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





Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

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

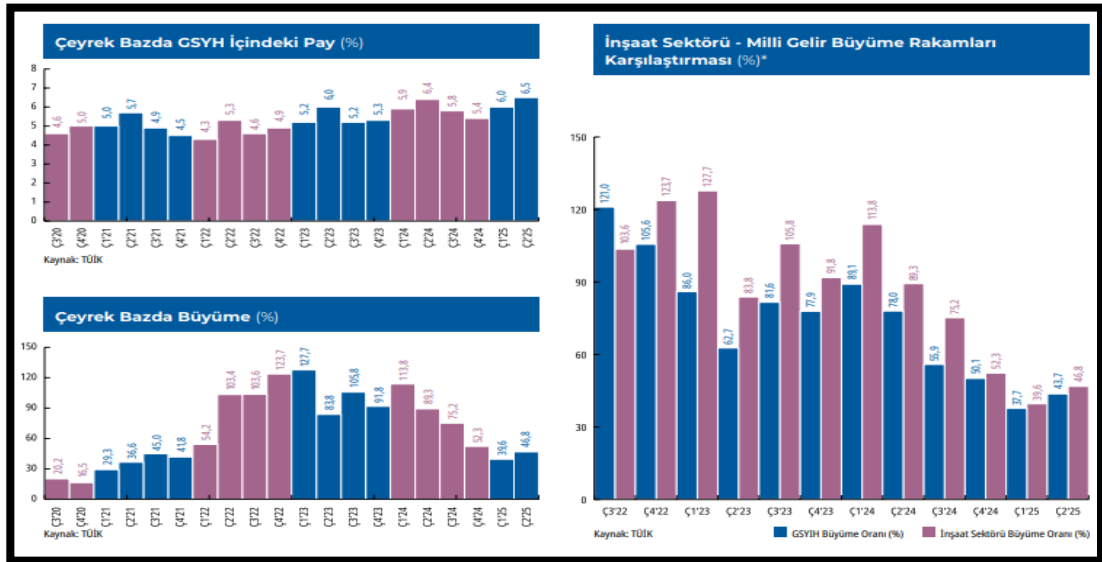
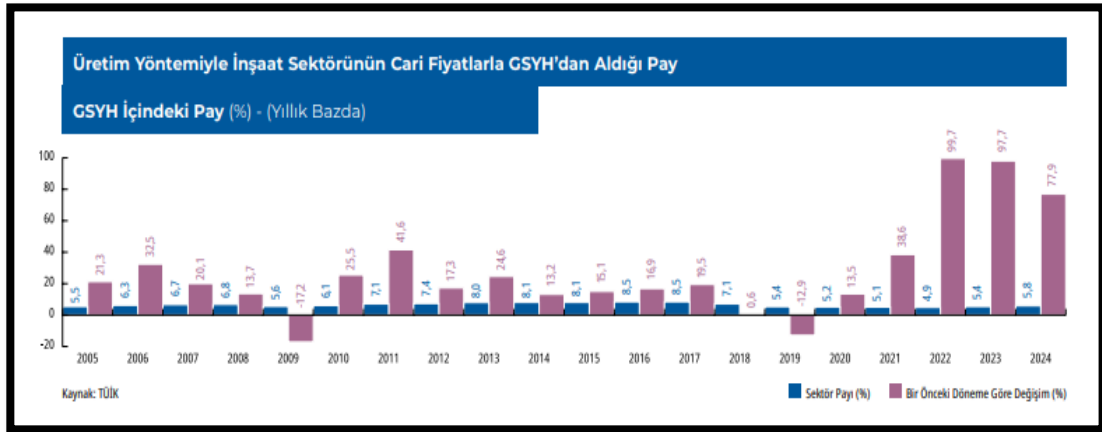
Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentumla sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz 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.



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

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)

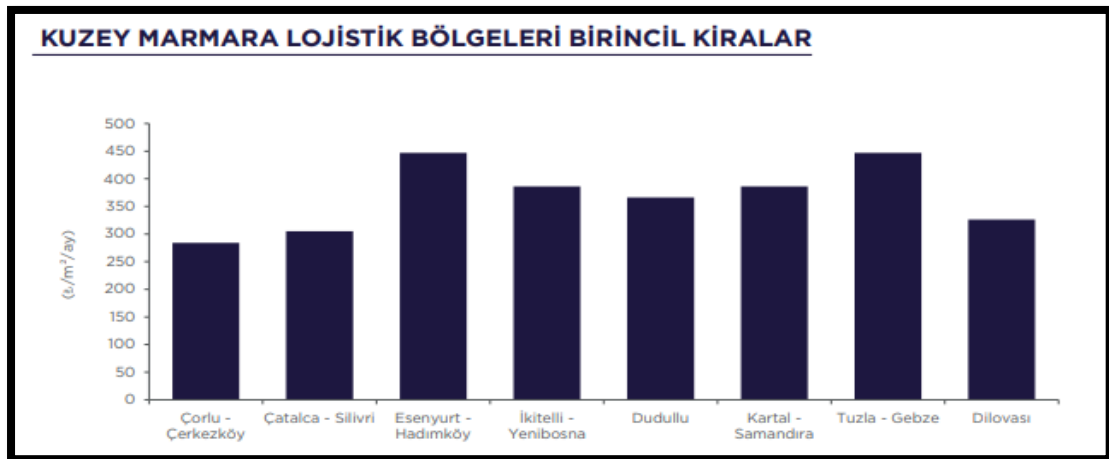
Lojistik Pazarına İlişkin Veri ve Analizler

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.



BİRİNCİL LOJİSTİK KİRALAR - EYLÜL 2025						
LOJİSTİK BÖLGELER	İ	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	447	11.00	113	12.26	4.76	19.57
Ankara	264	6.50	67	7.25	0.00	18.77

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

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

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

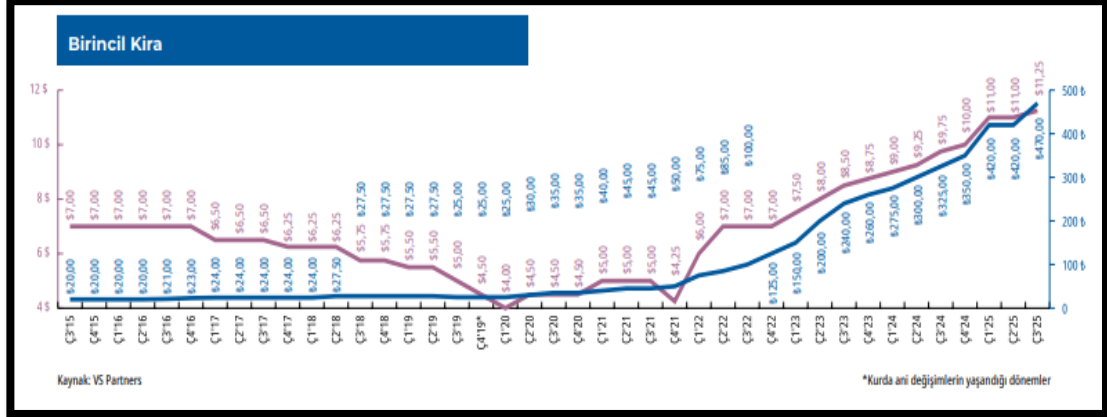
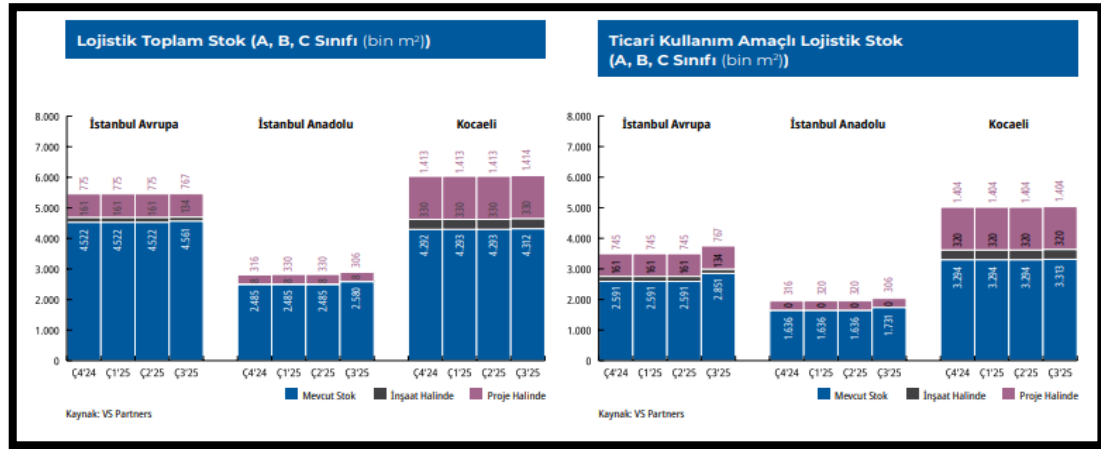
Likidite sıkışıklığı ve finansman maliyetlerindeki artış, arsa fiyatlarında dolar bazında sınırlı düşümlere yol açmıştır. Piyasa genel olarak “alıcı lehine” (buyers’ market) bir yapıya geçmiş, buna rağmen güçlü finansal yapıya sahip eczacılık, gıda ve perakende sektörlerinden küçük ve orta ölçekli depo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

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

- * TEM'e ~2,5 km, D-100'e ~9,5 km, Kuzey Marmara Otoyolu'na ~6 km mesafede olup, İstanbul–Kocaeli ana sanayi ve lojistik aksının tam içinde yer almakta; karayolu bağlantıları itibarıyla lojistik ve depolama fonksiyonuna yüksek erişilebilirlik sağlamaktadır.
- * Yakın çevrede Borusan, City, Hakmar, SGR vb. çok sayıda depo/lojistik tesisinin kümelenmiş olması, bölgenin bir “lojistik koridor” olarak konumunu güçlendirmekte ve taşınmazın fonksiyon uyumunu artırmaktadır.
- * 27.300,38 m² yüzölçümlü, üç yola cepheli, çokgen formlu parsel büyüklüğü; tek kullanıcıya yönelik büyük depo, çok kiracılı lojistik tesis veya karma kullanımlı ticaret-hizmet projeleri için ölçek ekonomisi ve planlama esnekliği sağlamaktadır.
- * 1/1000 ölçekli revizyon imar planında “Ticaret+Konut Alanı” kullanımında kalması ve emsal–yükseklik koşullarının belirgin olması, hukuki belirsizlik riskini azaltmakta, geliştirme kararlarını öngörülebilir kılmaktadır.
- * Yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı ve yapı denetim süreci başlamış; taşıyıcı sistem imalatlarının önemli kısmı tamamlanmış, kaba inşaatla %33, toplam inşaatla yaklaşık %12 seviyesine ulaşılmış olması, projeyi “kağıt üzerindeki” değil “fiilen başlamış” bir yatırım haline getirmektedir.
- * Reysaş GYO A.Ş. ve İMPA Yapı A.Ş. gibi sektörde deneyimli kurumsal yatırımcıların 1/2–1/2 hissedar olması, finansmana erişim, proje yönetimi ve kiracı bulma kabiliyeti açısından önemli bir pozitif unsurdur.
- * İstanbul–Kocaeli A sınıf depo stokunda boşluk oranlarının %1–2 bandında olması ve birincil kiralardan dolar ve TL bazında artış eğiliminde bulunması, tamamlandığında projenin kira geliri ve değer artışı potansiyelini desteklemektedir.
- * Uluslararası ticaret politikalarındaki değişim, tedarik zincirlerinin yeniden yapılandırılması ve firmaların İstanbul içi yüksek kira baskısından kaçınarak çevre illere kayma eğilimi; Gebze–Balçık aksını “maliyet avantajlı lojistik alternatif” haline getirmektedir.
- * Marmara lojistik halkasını tamamlayan otoyol ve bağlantı projelerinin devreye girmesi/kapasite artışı, bölgenin uzun vadeli lojistik merkezi rolünü pekiştirecek ve taşınmazın erişilebilirliğini daha da güçlendirecektir.
- * A sınıf depo arzının sınırlı, boşluk oranlarının düşük, birincil kiralardan ise artış yönlü olması; tamamlanacak kaliteli bir lojistik tesisin kısa sürede kiralanabilmesi ve istikrarlı nakit akışı üretebilmesi için güçlü bir fırsat sunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Hisseli mülkiyettir.
- * Yüksek ve dalgalı enflasyon, faiz oranlarındaki değişim ve finansman maliyetlerindeki artış; hem inşaat maliyetlerini hem de yatırımcıların risk iştahını olumsuz etkileyerek projenin geri dönüş süresini uzatabilir.

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 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 kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ

1 Century 21 Emlak

Tel 0 (535) 438 65 88

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi'nde konumlu, 301 ada 7 parsel üzerinde bulunan, 6.926 m² büyüklüğünde, 0.25 emsalli ve depo–antrepo kullanımına uygun nitelikteki taşınmaz için 135.000.000 TL satış bedeli talep edilmektedir.

SATILIK 6926 .-M² 135.000.000 .-TL 19.492 .-TL/M²

2 Sahibinden

Tel 0552 053 67 76

Kocaeli İli Gebze İlçesi Balçık Mahallesi'nde, 7.400 m² yüzölçümlü ve 0.25 yapılaşma koşullarına sahip, 'depo–antrepo' imarlı arsa için 101.000.000 TL satış bedeli talep edilmektedir. (311 ada, 1 parsel) Mülkiyeti hisselidir. Brüt parseldir.

SATILIK 7400 .-M² 101.000.000 .-TL 13.649 .-TL/M²

3 Sahibinden

Tel 0 (532) 723 75 01

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi'nde konumlu, 8.116 m² yüzölçümlü, imar durumu Depo & Antrepo olan ve 0.25 KAKS değerine sahip arsa için 130.000.000 TL satış bedeli talep edilmektedir. (189 ada, 8 parsel) Mülkiyeti hisselidir. Parselin toplam yüzölçümü 21.439,07 m²'dir.

SATILIK 8116 .-M² 130.000.000 .-TL 16.018 .-TL/M²

4 Meriç Emlak

Tel 0 (534) 472 35 35

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi'nde konumlu olan, Ada: 182 – Parsel: 2 numaralı, 7.050 m² yüzölçümlü ve imar durumu "Toptan Ticaret" olan arsa için 135.000.000 TL satış bedeli talep edilmektedir. Mülkiyeti hisselidir.

SATILIK 7050 .-M² 135.000.000 .-TL 19.149 .-TL/M²

5 Network Simay Gayrimenkul

Tel 0 (536) 714 80 36

tarafından pazarlanan, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi, 212 ada 3 parselde konumlu, 4.870 m² yüzölçümlü, %0.25 yapılaşma koşullu ve 'Depo & Antrepo' imarlı arsa için 98.750.000 TL satış bedeli talep edilmektedir. E: 0,25 Yapılaşma bilgisi bulunmaktadır.

SATILIK 4870 .-M² 98.750.000 .-TL 20.277 .-TL/M²

6 Konum Gayrimenkul

Tel 0 (506) 818 57 34

Gebze tarafından pazarlanan, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi'nde konumlu 6.000 m² yüzölçümlü, 0.80 KAKS değerine sahip 1. sınıf sanayi imarlı arsa için 114.000.000 TL satış bedeli talep edilmektedir.

SATILIK 6000 .-M² 114.000.000 .-TL 19.000 .-TL/M²

7 Konum Gayrimenkul

Tel 0 (530) 173 94 93

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi'nde konumlu olup 16.700 m² yüzölçümüne sahip toptan ticaret, imalat ve depolamaya uygun nitelikte sanayi arsası 250.000.000 TL satış bedeli ile pazarlanmaktadır. Gabari yüksekliği 12.50 metre, imar durumu ise Sanayi olarak belirtilmiştir.

SATILIK 16700 .-M² 250.000.000 .-TL 14.970 .-TL/M²

8 DEMAX Gayrimenkul

Tel 0 (534) 700 80 51

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi'nde konumlanan ve ticari imar niteliğine sahip 16.500 m² yüzölçümlü arsa, 249.500.000 TL bedelle satışa arz edilmektedir. Söz konusu taşınmazın emsal (KAKS) değeri 0.25, gabari yüksekliği 12.50 metre olup; tapu niteliği müstakil olarak belirtilmiştir.

SATILIK 16500 .-M² 249.500.000 .-TL 15.121 .-TL/M²

9 Century 21 Emlak

Tel 0 (535) 438 65 88

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi'nde konumlu olan ve 301 ada, 7 parsel numarasında kayıtlı bulunan, 6.926 m² yüzölçümlü, imar durumu "Depo & Antrepo" olan ve 0.25 KAKS (emsal) değerine sahip arsa için 135.057.000 TL satış bedeli talep edilmektedir.

SATILIK 6926 .-M² 135.057.000 .-TL 19.500 .-TL/M²

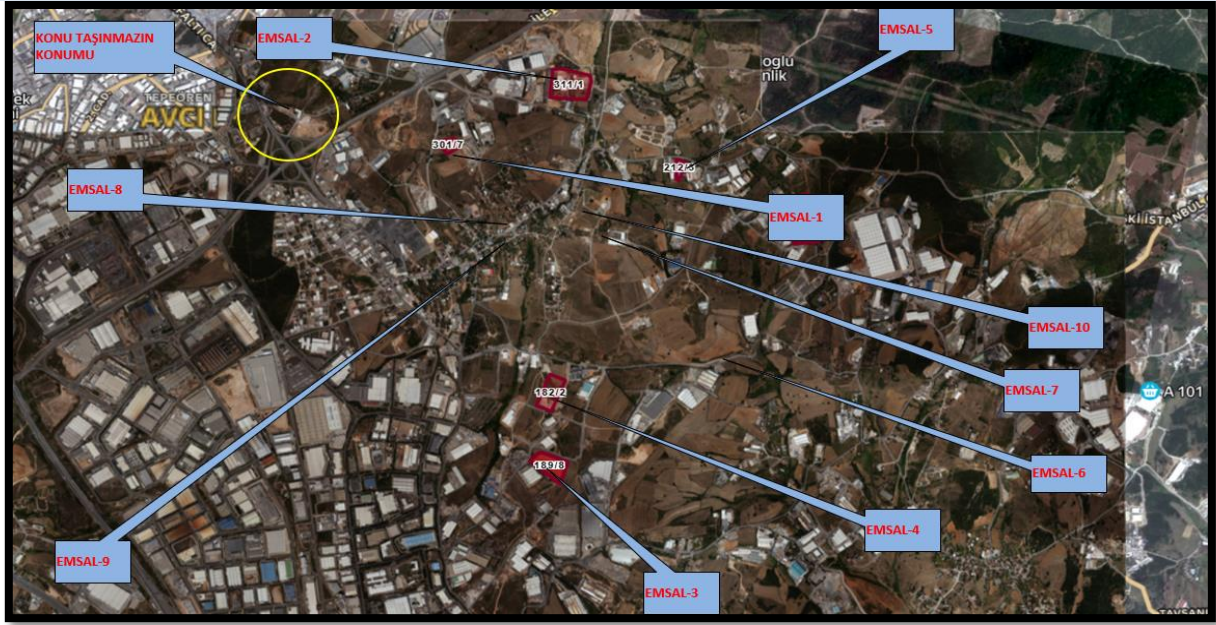
10 Konum Gayrimenkul

Tel 0 (530) 173 94 93

Kocaeli İli Gebze İlçesi Balçık Mahallesi'nde konumlu, 11.500 m² yüzölçümlü, 0.80 KAKS değerine sahip, imar durumu "sanayi" olan ve müstakil tapulu nitelikteki arsa için 218.000.000 TL satış bedeli talep edilmektedir.

SATILIK 11500 .-M² 218.000.000 .-TL 18.957 .-TL/M²

ARSA EMSAL KROKİSİ



SATILIK-KİRALIK FABRİKA EMSALLERİ

11 Elit Grup

Tel 0 (533) 227 85 36

Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Balçık Mahallesi'nde konumlu, 4.200 m² arsa alanına sahip, Sanayi imarlı, 2.500 m² kapalı alanı ve 1.700 m² açık alanı bulunan söz konusu taşınmaz, bölgedeki benzer nitelikli sanayi-depo amaçlı işyerine 336.000.000 TL istenilmektedir. Yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.

SATILIK 2500 .-M² 336.000.000 .-TL 134.400 .-TL/M²

12 Prestige Bau Gayrimenkul

Tel 0 (536) 865 44 70

Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi'nde, 7.570 m² arsa üzerinde konumlu, tek katlı 4.100 m² kapalı alana ve 3.470 m² açık kullanım alanına sahip, 12,50 metre depo yüksekliği bulunan, sıfır nitelikli ve kat irtifaklı tapuya sahip depo niteliğindeki taşınmaz için 345.000.000 TL satış bedeli talep edilmektedir.

SATILIK 4100 .-M² 345.000.000 .-TL 84.146 .-TL/M²

13 Reality Emlak

Tel 0 (538) 684 38 25

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi'nde konumlu olup 5.200 m² kapalı alan ve 1.800 m² açık alan olmak üzere toplam 7.000 m² kullanım alanına sahip, 2 katlı, giriş yüksekliği 12 metre olan sıfır nitelikli fabrika/depo için 320.000.000 TL satış bedeli talep edilmektedir.

SATILIK 5200 .-M² 320.000.000 .-TL 61.538 .-TL/M²

14 Konum Gayrimenkul

Tel 0 (506) 818 57 34

Kocaeli İli Gebze İlçesi Balçık Mahallesi'nde, Gebze OSB sınırları içinde konumlu olan ve 8.000 m² kapalı alan ile 6.000 m² açık alana sahip, 12 metre giriş yüksekliği, yüksek enerji altyapısı ve iskan belgesi bulunan tek katlı üretim tesisi niteliğindeki fabrika için 610.000.000 TL satış bedeli talep edilmektedir.

SATILIK 8000 .-M² 610.000.000 .-TL 76.250 .-TL/M²

15 Prestij Gayrimenkul

Tel 0 (536) 865 44 70

Kocaeli İli Gebze İlçesi Balçık Mahallesi'nde konumlu, 7.570 m² arsa üzerinde tek katlı 4.100 m² kapalı alana sahip, 12,5 m giriş yüksekliği bulunan ve A+ yapı standardında inşa edilmiş depo için 345.000.000 TL satış bedeli talep edilmektedir. Taşınmaz, kat irtifaklı tapulu, boş durumda olup krediye uygun niteliktedir.

SATILIK 4100 .-M² 345.000.000 .-TL 84.146 .-TL/M²

16 Peks Vera Gayrimenkul

Tel 0 (532) 320 34 97

Balçık Mahallesi'nde konumlu, zemin etüdü yapılmış, 2.800 m² kapalı kullanım alanına sahip, 12,50 m giriş yüksekliği bulunan, sıfır nitelikli ve kat irtifaklı tapuya sahip lojistik depo için 1.350.000 TL kira bedeli talep edilmektedir.

KİRALIK 2800 .-M² 1.350.000 .-TL 482 .-TL/M²

17 Dek Gayrimenkul

Tel 0 (532) 320 34 27

Şekerpınar – Balçık bölgesinde, Kuzey Marmara Otoyolu gişelerine 1 km mesafede konumlu, toplam 3.500 m² kapalı alan (zemin kat 1.500 m², giriş kat 1.500 m², 500 m² ofis–sosyal alan) ve yaklaşık 5.000 m² nitelikli açık alan içeren, 12 metre giriş yüksekliğine sahip, sprinkler yangın söndürme sistemi ve 400 kVA enerji altyapısı bulunan, müstakil tapulu ve boş durumdaki depo–antrepo niteliğindeki taşınmaz için aylık 1.750.000 TL kira bedeli talep edilmektedir.

KİRALIK 3500 .-M² 1.750.000 .-TL 500 .-TL/M²

18 Point Gayrimenkul

Tel 0 (532) 372 59 31

Gebze – Balçık Mahallesi'nde, 10.000 m² arsa üzerinde projelendirilmiş, toplam 10.000 m² kapalı alana sahip, 10 metre ve 15 metre tavan yüksekliği sunan, KDV avantajlı ve yapım aşamasındaki benzer nitelikli depo–antrepo üniteleri için bölgede 3.000.000 TL seviyesinde kira talep edilmektedir.

KİRALIK	10000 .-M ²	3.000.000 .-TL	300 .-TL/M ²
----------------	------------------------	----------------	-------------------------

19 Reality Gayrimenkul

Tel 0 (533) 410 52 29

Gebze Balçık Mahallesi'nde, 9.000 m² kapalı alana sahip, 13 metre giriş yüksekliği bulunan, sıfır nitelikli ve geniş rampa kapasitesi ile lojistik kullanıma uygun kiralık depo için 4.000.000 TL bedelle pazarlamaktadır.

KİRALIK	9000 .-M ²	4.000.000 .-TL	444 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

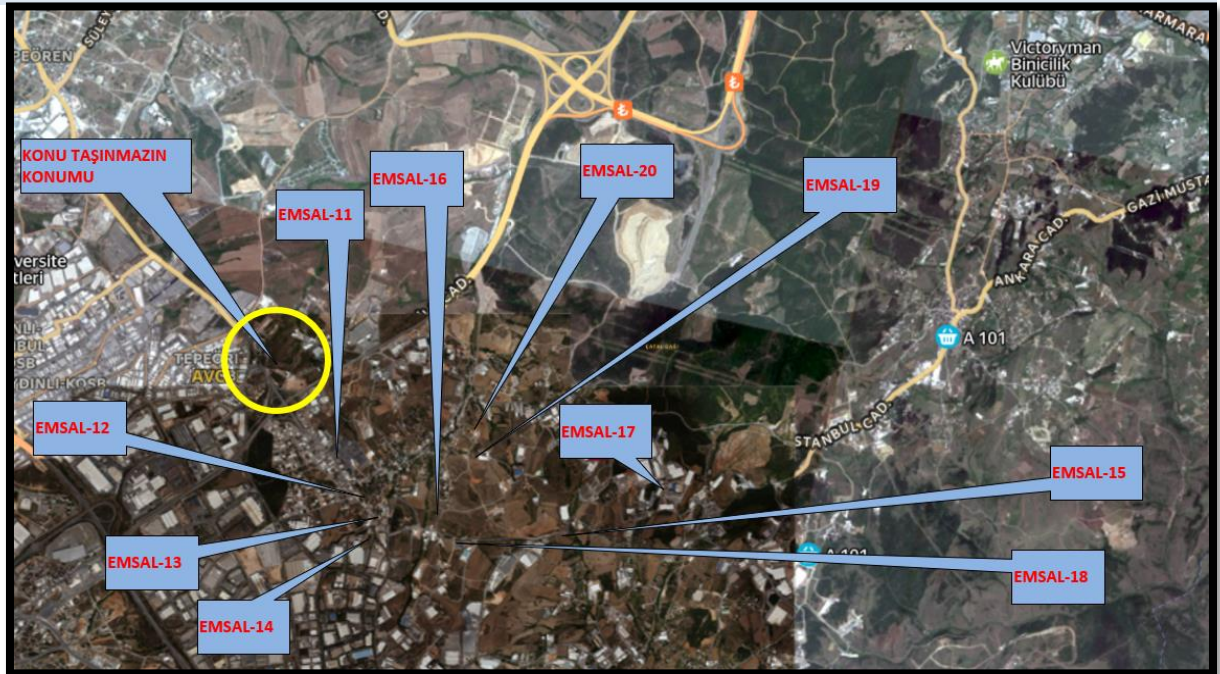
20 Yatırım Gayrimenkul

Tel 0 (532) 520 49 41

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi'nde konumlu, 16.500 m² arsa üzerinde inşa edilen ve 4.000 m² kapalı alan, 12.500 m² açık alan büyüklüklerine sahip, 13 metre iç yüksekliği bulunan tek katlı depo yapısı için 3.150.000 TL aylık kira bedeli talep edilmektedir.

KİRALIK	4000 .-M ²	3.150.000 .-TL	788 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

FABRİKA 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 (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		135.000.000	101.000.000	130.000.000	135.000.000	98.750.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	27.300,38	6.926	7.400	8.116	7.050	4.870
BİRİM M ² DEĞERİ		19.492	13.649	16.018	19.149	20.277
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	0%	0%	0%
İMAR DURUMU	TİCARET	TİC	TİC	TİC	TİC	TİC
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		0%	25%	20%	8%	0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER	Parsel alanının sanayi yapısı için tercih edilirliliği					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	20%	10%	5%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		0%	45%	20%	3%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	19.700	19.492	19.804	19.221	19.723	20.277

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup, benzer nitelikteki arsa değerleri hesaplanmak suretiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Emsal düzeltme tablosuna göre 563 ada, 2 parselin, arsanın birim m² değerinin **19.700 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)
563	2	27.300,38	19.700	537.817.486,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				537.820.000,00
PARSELİN 1/2 HİSSESİNİN DEĞERİ (.-TL)				268.910.000,00

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, inşaat tamamlanma oranı da düşülerek aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

Yerinde yapılan incelemede parsel üzerinde inşaatı devam eden yapının kaba inşaatının % 33,00'ünün, toplam inşaatın ise yaklaşık % 12'sinin tamamlandığı görülmüştür. Yapı denetim raporuna göre yaklaşık %10 düzeyinde inşaat bitmişlik oranı bulunmaktadır. Tüm bu bilgiler ışığında yapı birimi hesaplanmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Arsa Değeri	19.700 .-TL/M ²	X	27.300,38 M ²	= 537.817.486 .-TL
Yapı Değeri	10.000 .-TL/M ²	X	27.595,00 M ²	= 275.950.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonü , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				= 16.225.000 .-TL
TOPLAM				= 829.992.486 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ				= 830.000.000 .-TL
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'NE AİT 1/2 HİSSESİNİN DEĞERİ (.-TL)				= 415.000.000 .-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 gayrimenkulun 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 hazır inşaatının tamamlanarak Depolama tesisi olarak kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

ARSA DEĞERİ (.-TL)	537.820.000 TL
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'NE AİT 1/2 HİSSESİNİN ARSA DEĞERİ (.-TL)	268.910.000 TL

■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

%12 İNŞAAT TAMAMLANMA ORANINA SAHİP TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)	830.000.000 TL
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'NE AİT 1/2 HİSSESİNİN DEĞERİ (.-TL)	415.000.000 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 değerlendirilmesi 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

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. Parsel üzerinde yapının inşaatı devam etmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın inşaat halinde olması nedeniyle kira analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde yapı inşaat halinde olup ayrıca bir değerlendirme yapılmamıştır.

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.

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.

Yapılan incelemelerde, konu taşınmazın inşaat halindeki bir proje olduğu; parsel üzerinde yürütülen faaliyetlerin yürürlükteki ruhsat, onaylı mimari proje ve plan hükümleri ile uyumlu şekilde ilerlediği, mevcut durumun ilgili idaresi tarafından verilen yapı ruhsatı ile desteklendiği, yapılaşmanın proje kararlarına uygun devam ettiği görülmüştür. Parselin hukuki durumu, mülkiyet yapısı, fonksiyon kararı ve plan notları itibarıyla GYO portföyünde proje olarak yer almasına engel teşkil edecek herhangi bir takyidat veya fonksiyon sınırlamasına rastlanmamıştır.

Taşınmazın henüz tamamlanmamış olması ve nedeniyle tebliğ uyarınca “gayrimenkul projesi” olarak dahil edilmesi gerektiğini göstermektedir. Bu kapsamda, projenin mevcut seviyesi, ruhsat bilgileri, onaylı mimari proje ile uyumu, hukuki durum analizi, teknik gerçekleştirme oranı ve geliştirme sürecinin finansal fizibilitesi GYO portföyüne alım şartlarını karşılamaktadır.

Bu itibarla, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde, konu taşınmazın inşaat halindeki mevcut durumu ile “gayrimenkul projesi” niteliği altında GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmadığı değerlendirilmiştir.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22/1-(c) maddesi uyarınca, GYO portföyüne ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte takyidat şerhi taşımayan varlıklar dahil edilebilir. Aynı Tebliğ’in 22/1-(j) maddesinde ise devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlamaya tabi olan varlıklara yatırım yapılamayacağı, ancak bazı idari işlemlerin bu kapsamda devir kısıtı olarak kabul edilmeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Tapu Müdürlüğü kayıtları kapsamında yapılan incelemede, değerlemeye konu taşınmaz üzerinde ipotek, haciz, şufa, vefa, iştirak, intifa, irtifak, rehin veya devir-beyan kısıtına ilişkin herhangi bir takyidat bulunmadığı, taşınmazın tamamen takyidsız olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın gerek GYO’nun mülkiyetindeki 1/2 payı, gerekse parseldeki diğer paylar üzerinde GYO portföyüne alımı engelleyecek nitelikte hukuki bir sınırlama, ihtilaf veya tasarruf kısıtı mevcut değildir.

Tebliğ hükümlerine göre paylı mülkiyette bulunan taşınmazların portföye dahil edilmesi mümkündür. GYO’ların portföyelerine dahil edilecek taşınmazlarda tam hisse sahibi olma şartı bulunmamakta olup, paylı mülkiyetlerde aranacak temel kriter, GYO’nun malik olduğu pay üzerinde tasarruf serbestisinin mevcut olması ve payın hukuki açıdan devredilebilir nitelikte bulunmasıdır. Yapılan incelemelerde Reysaş GYO’nun sahip olduğu 1/2 pay üzerinde herhangi bir takyidat veya devir kısıtı bulunmadığı, paydaşlık yapısının proje geliştirilmesine engel teşkil etmediği anlaşılmıştır.

Diğer taraftan, taşınmazın inşaat halinde olması Tebliğ’in 22/1-(ç), 22/2 ve 22/3 maddeleri çerçevesinde değerlendirildiğinde, taşınmazın GYO portföyüne “gayrimenkul projesi” niteliğiyle dahil edilmesi gerekmektedir. Söz konusu maddeler uyarınca inşaatı devam eden, ruhsata bağlanmış, onaylı projeleri mevcut ve hukuki/teknik açıdan tamamlanabilir nitelikte olan gelişim projelerinin GYO portföyüne dahil edilmesi mümkündür.

Bu çerçevede yapılan tapu, mülkiyet ve takyidat incelemeleri sonucunda:

- * Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı,
- * Reysaş GYO A.Ş.’ye ait 1/2 mülkiyet payı üzerinde tasarruf serbestisinin tam olduğu,
- * Paylı mülkiyet yapısının Tebliğ kapsamında portföye alıma engel teşkil etmediği,
- * Taşınmazın mevcut hukuki durumu itibarıyla devredilmesine veya portföyde yer almasına yönelik bir sınırlamanın bulunmadığı,
- * Taşınmazın inşaat halinde olması nedeniyle proje olarak portföye dahil edilmesinin Tebliğ hükümleri kapsamında uygun olduğu tespit edilmiştir.

Bu itibarla, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın Reysaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 1/2 payı itibarıyla, “Gayrimenkul Projesi” başlığı altında GYO portföyüne alınmasına engel bir husus 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 **inşaat halindeki taşınmazın Reysaş GYO A.Ş.1/2 hissesinin**

31.12.2025 tarihli toplam değeri için;

415.000.000 .-TL

(Dört Yüz On Beş Milyon TürkLirası)

Katma Değer Vergisi Dahil değeri için;

498.000.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

Değerleme Uzmanı



Merve HARMAN

Lisans No: 403519

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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