

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KOCAELİ İLİ, GEBZE İLÇESİ,
BALÇIK MAHALLESİ,
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-2510115
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	3 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI
DEĞERLEME ADRESİ	BALÇIK MAHALLESİ, 3273 SOKAK, DIŞ KAPI NO: 31, İÇ KAPI NO:1 (UAVT NO:5081415472), BİNA NO:275867380, □ İÇ KAPI NO:2 (UAVT NO:5479867987), BİNA NO:275867380, □ GEBZE/KOCAELİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ahmet İPEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411627) Merve HARMAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403519) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Ruhsat - İskan ve Mimari Projeler
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - Tapu Sureti
- Ek 5** - İmar Durumu (kopya)
- Ek 6** - İpotek Beyan Yazısı
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2510115 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ahmet İPEK Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Merve HARMAN Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde, Berrin KURTULUŞ SEVER Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	RYGYO-2310112	RYGYO-2410155	
Rapor Tarihi	30.12.2023	6.01.2025	
Rapor Konusu	3 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI	3 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI	
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK Berrin KURTULUŞ SEVER	Ahmet İPEK Merve HARMAN Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.853.000.000	3.250.000.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

317 ADA 14 PARSEL	
İli	: KOCAELİ
İlçesi	: GEBZE
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: BALÇIK
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: G22.B.15.A.4D
Ada No	: 317
Parsel No	: 14
Alanı	: 34.477,19 m ²
Vasfı	: 3 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI
Sınırı	:
Sahibi	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Yevmiye No	: 25753
Cilt No	: 46
Sayfa No	: 4479
Tapu Tarihi	: 6.08.2021

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

İpotek: TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 1.800.000.000,00 TL bedelle 02.09.2024 tarih, 31472 yevmiyeli ipotek kaydı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz ve ya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması rapor eklerinde yer almaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmaz, son üç yıllık dönemde 06.08.2021 tarih 25753 yevmiye no ile satış işlemi ile REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetine geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parsel 12.07.2021 Tasdik Tarihli 347 sayılı 1/1000 Ölçekli Gebze Revizyon Uygulama Planında Emsal: 0,80, H=Serbest olarak uygulanacak olup, Sanayi Alanında kalmaktadır.



GEBZE İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

Sanayi Alanları

Bu planda her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış olan alanlardır. Bu alan içerisinde amaca göre hizmet görecek diğer yapı ve tesislerde yer alabilir. Bu alanlarda benzer ve birbirini destekler nitelikte faaliyet gösteren tesislerin bir arada faaliyet göstermesi için esas alınabilir. Planda yer alan sanayi alanlarında, sanayi türlerine göre mülkiyet içerisinde ilgili mevzuat doğrultusunda, yetkili kurum tarafından belirlenecek "sağlık koruma bandı" mesafesi bırakılacaktır.

Bu alanlarda yapılacak tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur. Arıtma tesisi yapılması yasa ve yönetmeliklerde zorunlu olan sanayi tesislerinde arıtma yapıp devreye girmeden yapı kullanma izni verilemez.

Bu alanlarda emsal dahilinde toplam inşaat alanının maksimum 1/3'ü oranında idari ve servis mekanları oluşturulabilir. İdari ve sosyal tesislerde yükseklik 9,50 metreyi geçemez. Sanayi alanlarında yeni oluşturulacak parsel büyüklüğü 2000 m²den, cephesi 30 metreden derinliği 30 metreden az olamaz.

Bu alanlarda yapı yaklaşması imar planı üzerinde belirtilmemesi durumunda, yoldan en az 10 metre, komşu parsellerden ise en az 5 metre olacaktır

K sembolü getirilen sanayi alanlarında, imar planında aksi belirtilmedi ise yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak koşulu ile yapılaşma blok nizamında olup yapı yaklaşma mesafesi sadece yollardan en az 5 m. olacaktır.

İmar planında kat yüksekliği belirtilmemiş Sanayi alanlarında kat yüksekliğini belirleme adına hazırlatılacak vaziyet planı sonrası, civarın kat yüksekliği, yapının teknolojik özelliği ve üretimin gerektirdiği ihtiyaç esas alınarak kat yüksekliğini belirlemeye Belediyesi yetkilidir. Ancak alan büyüklüğü 10000 m² ve üstü alanlarda bu işlem Büyükşehir Belediyesinin de uygun görüşünün alınması sonrası gerçekleştirilecektir.

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

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer almakta olan yapıya ait;

- 10.08.2022 tarih 438 sayılı istinat duvarı için düzenlenmiş olup, yapı ruhsatı düzenlenmiştir.
- 23.09.2022 tarih ve 516 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatı 2 adet depo amacıyla yol altı 1, yol üstü 2 olmak üzere 3 kat ve ortak alanlar dahil toplam 51.063,00 m² kapalı alan için verilmiştir.
- 03.08.2023 tarih ve 523 sayılı isim değişikliği nedeni ile düzenlenmiş yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatı 2 adet depo amacıyla yol altı 1, yol üstü 2 olmak üzere 3 kat ve 51.063,00 m² kapalı alan için verilmiştir.
- 06.09.2023 tarih 260 sayılı Yapı Kullanma İzin belgesi bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin belgesi Atölye ve İdari Bina amacıyla 2 adet depo amacıyla yol altı 1, yol üstü 2 olmak üzere 3 kat ve ortak alanlar dahil toplam 51.063,00 m² kapalı alan için verilmiştir.

* 19.07.2021 tarihli onaylı mimari projesi Gebze İlçe Belediyesi'ne 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)
317/14	23.09.2022	516	Yeni Yapı	DEPOLAR	2	1	2	3	III-A	51.063,00
317/14	3.08.2023	523	İsim Değişikliği	DEPOLAR	2	1	2	3	III-A	51.063,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
400/18	6.09.2023	260	İlave	Yapı Kullanma İzn	2	1	2	3	III-A	51.063,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Onaylı mimari projesi Gebze İlçe Belediyesi'ne incelenmiştir. İncelenen projesine göre 2 adet depo için 25.567 m², ortak alan için 23.496 m² olmak üzere toplam 51.063 m² alanıdır. Yerinde yapılan tespitler ile projesine göre kullanım alanı uyumludur.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Hamur Yapı Denetim Ltd Şti - Çenedağ Mahallesi Gündoğdu Sokak No:1 Derince/Kocaeli

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın, 28.08.2023 tarih Y2441C672E4BF numaralı B sınıf belgeli Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi, 317 ada 14 parsel 34.477,19 m² yüz ölçümüne sahiptir. Ana gayrimenkul 3 Katlı Betonarme Depo Ve Arsası niteliğinde olarak cins tahsisi yapılmıştır. Parsel üzerinde depo binası mevcuttur.

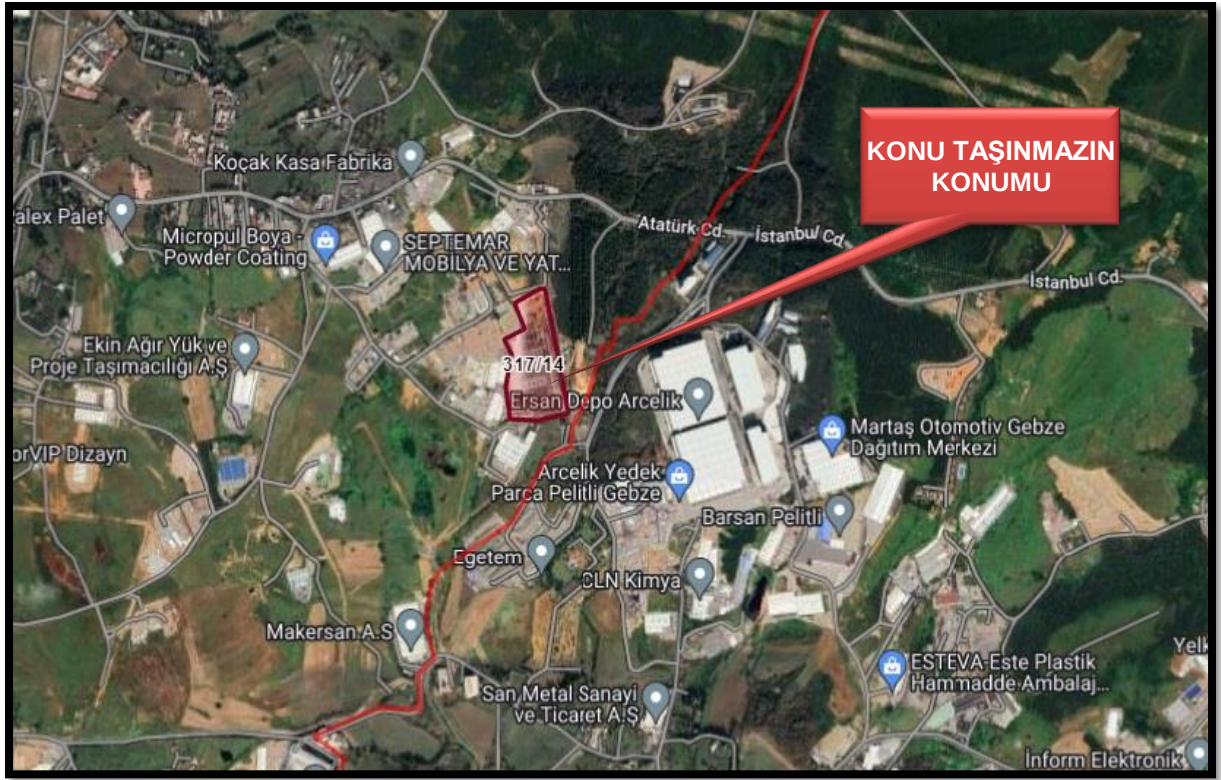


3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi, 3273 Sokak, Dış Kapı No: 31, İç Kapı No:1 (UAVT No:5081415472), Bina No:275867380, İç Kapı No:2 (UAVT No:5479867987), Bina No:275867380 adresinde yer almaktadır.

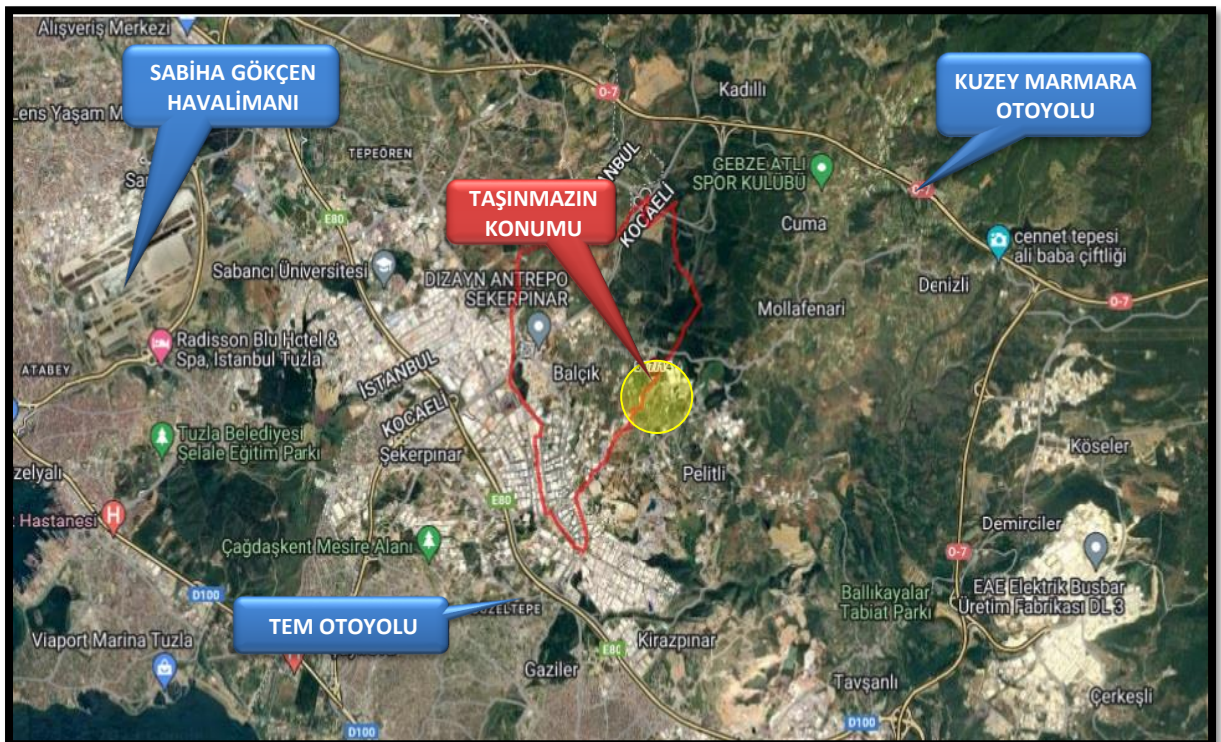
Taşınmazın bulunduğu bölge, ağırlıklı olarak depolama, lojistik ve hafif-orta ölçekli sanayi kullanımlarının yoğunlaştığı, son yıllarda hızla gelişen bir üretim-ticaret koridoru niteliğindedir. Bölgedeki yapılaşma eğilimi, organize sanayi etkisi ve ulaşım akslarına yakınlık nedeniyle artarak devam etmekte; çeşitli büyüklüklerde depolama tesisleri, ticari işletmeler, atölyeler ve lojistik merkezleri parsel çevresinde kümelenmektedir. Bu çerçevede, taşınmazın yakın çevresi genel olarak kentsel üretim ve depolama fonksiyonlarının hâkim olduğu, dinamik gelişim gösteren bir ticari-endüstriyel alan yapısına sahiptir.

Parselin kuzeydoğu sınırı yaklaşık 310 metre boyunca Keten Sokak'a cephelidir; diğer tüm sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel konumu itibarıyla bölgedeki yol ağına doğrudan bağlanabilir durumdadır; ayrıca mevcut imar yolları ve bağlantı arterleri ile lojistik ulaşım açısından elverişli bir konuma sahiptir. Bölgenin gelişmiş teknik altyapı kapasitesine bağlı olarak parsel, elektrik, içme suyu, kanalizasyon, doğalgaz ve telekomünikasyon gibi tüm temel altyapı hizmetlerinden tam olarak yararlanabilmektedir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, Tem karayolu yaklaşık 12 km, Kuzey Marmara Otoyoluna 13 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 60 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na yaklaşık 20 km mesafededir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi, 317 ada 14 parsel 34.477,19 m² yüz ölçümüne sahiptir.

Projesine göre ve yerinde yapılan tespitlere göre parsel üzerinde 51.063 m² alana sahip depolama bölümleri bulunmaktadır. Taşınmaz bodrum, zemin katından ve 1. normal katından oluşmaktadır. Bodrum katının 25.036,82 m² kullanım alanlı olmak üzere otopark ve 1 nolu bölüm (imalathane) bölümlerinden oluşmaktadır. Zemin katının 23.802,03 m² kullanım alanlı olmak üzere otopark ve 2 nolu bölüm (depolama) bölümlerinden oluşmaktadır. 1. normal katının 1.762,74 m² kullanım alanlı ofis bölümlerinden oluşmaktadır. Yağmur suyu toplama çukuru 432,67 m² ve trafo ve jeneratör 29,15 m² dir.

Kat	Alan
Bodrum Kat	25.036,82
Zemin Kat	23.802,03
1. Normal Kat	1.762,74
Yağmur Suyu Toplama Çukuru	432,67
Trafo+Jeneratör	29,15
TOPLAM	51.063,41



Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	3A
Kullanım Amacı	:	Depo - İdari Bina
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Diğer
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	Sandviç panel çatı kaplama
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası- Kısmen giydirme
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

Değerleme konusu yapının taşınmazın üst katı; yüksek taşıyıcı kolonlara sahip geniş açıklıklı bir lojistik/depolama tesisi nitelik göstermektedir. İç mekânda prefabrik betonarme kolon ve giriş sistemi, çelik makaslı çatı konstrüksiyonu ve sandviç panel çatı kaplaması bulunmaktadır. Zeminler, ağır yük trafiğine uygun endüstriyel beton kaplama ile düzenlenmiş olup forklift ve transpalet kullanımına elverişlidir.

Depo içerisinde raf sistemleri çok katlı (multi-tier) çelik depolama rafları şeklinde olup tüm raf bölümleri düzenli olarak konumlandırılmıştır. Mekânda mal kabul, paketlenme ve ayrıştırma alanlarında çalışma istasyonları, koli hazırlama tezgâhları, kutu bantlama hatları ve otomatik sınıflandırma noktaları yer almaktadır. Taşınmazda yük taşıma ve istifleme amacıyla kullanılan elektrikli forklift ve reach-truck ekipmanlarının aktif kullanımda olduğu görülmektedir.

Çatı seviyesinde yangın sprinkleri, yangın hatları, kırmızı renkle işaretli yangın tesisatı, aydınlatma armatürleri, acil çıkış yönlendirme sistemleri ve askılı kablo tavaları düzenli bir biçimde yerleştirilmiştir. Mekân, yüksek aydınlatma ihtiyacına uygun olarak LED tip endüstriyel aydınlatma armatürleri ile donatılmıştır. İç mekân duvar yüzeyleri ve yükleme alanları çelik kapı ve yükleme rampaları ile desteklenmiştir.

İç hacim, yüksek tavanlı (yaklaşık 10–12 m), kolon aralıkları geniş, operasyonel kapasitesi yüksek bir depo standardını yansıtmaktadır. Mekân genel düzeni, modern lojistik operasyonlarının gerektirdiği yükleme–boşaltma, istifleme, sipariş toplama ve paketleme fonksiyonlarının eşzamanlı yürütülebildiği bir kurguya sahiptir.

Yine yerinde yapılan incelemede; af sistemlerinin kurulumu devam etmekte olup, geniş alanlarda henüz tam yerleşmemiş, montaj aşamasındaki çelik raf konstrüksiyonları ve kurulum ekipmanları bulunmaktadır. Ayrıca bu alanda yükleme kapıları, boş operasyon koridorları ve daha geniş serbest kullanım hacmi dikkat çekmekte olup, önceki görüntülerdeki yoğun paketleme–istifleme faaliyetlerinin aksine, mekân henüz kullanım öncesi hazırlık aşamasındadır.

Yerinde yapılan incelemede taşınmazın dış mekânı, lojistik amaçlı kullanım için planlanmış geniş servis alanları, tır park ve manevra sahaları ile yükleme–boşaltma kapılarından oluşmaktadır. Yapı cephesi, yatay doğrultuda uzanan sandviç panel dış kaplama ile imal edilmiş olup, modern sanayi yapılarında kullanılan standart dış cephe niteliğindedir. Bbinanın çevresinde çok sayıda tır ve kamyon park alanı, yükleme rampaları, bariyerli giriş kontrol noktası ve güvenlik kabini görülmektedir. Binanın çevresi, ağır vasıta trafiğine uygun geniş beton zemin kaplamaları ile düzenlenmiş olup, yükleme rampaları numaralandırılmış sekmeler halinde sıralanmaktadır. Dış alanda ayrıca çelik kolonlarla taşınan geniş saçak sistemleri, rampaları ve park alanlarını yağıştan koruyacak şekilde tesis edilmiştir. Yapının arka ve yan cephelerinde yer alan yüksek istinat duvarı ve tel örgü güvenlik önlemleri, parsel sınırı boyunca dış mekân güvenliğini artıran tamamlayıcı unsurlardır. Araç giriş–çıkış alanında kantar noktası, giriş–çıkış bariyerleri, güvenlik kontrol birimleri ve yönlendirme levhaları bulunmaktadır. Yapının bulunduğu sokak ve çevre yol bağlantıları, ağır vasıta kullanımına uygun nitelikte olup, dış mekânın lojistik operasyonlarla uyumlu bir sirkülasyon düzeni içinde tasarlandığı görülmektedir. Parsel dış çevresinde kısmen doğal topoğrafya, kısmen stabilize alanlar ve otopark amaçlı kullanılan bölümler yer almaktadır.

Parselin çevresi tel çit ile çevrilmiştir. Kot farkından dolayı bodrum ve zemin katının girişi düz seviyededir.

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 - Kocaeli İli

Kocaeli; Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan ulaşım koridorlarının kesişim noktasında yer alması, Marmara Denizi'ne kıyısı, limanları ve karayolu–demiryolu bağlantıları ile Türkiye'nin en önemli stratejik bölgelerinden birini oluşturmaktadır. Coğrafi konumu itibarıyla kuzeyde Karadeniz, doğuda ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa, batıda ise Yalova ve İstanbul ile çevrili olan il, hem Marmara hem de Anadolu aksındaki lojistik akışın merkezinde yer almaktadır. Kocaeli Büyükşehir Belediyesi ile birlikte İzmit, Derince, Körfez, Gebze, Gölcük, Karamürsel, Kandıra, Başiskele, Kartepe, Çayırova, Darıca ve Dilovası olmak üzere toplam 13 belediye sınırına sahip olan il, geniş bir yerleşim ağına ve sanayi–kentsel gelişim dengesine sahiptir.

Kocaeli, sahip olduğu sanayi kuruluşları, limanlar, tersaneler, teknoloji merkezleri ve lojistik firmalarıyla hem ulusal hem de küresel ölçekte önemli bir üretim merkezidir. İlde bulunan yaklaşık 400 adet 1. sınıf ve 7.000'e yakın 2.–3. sınıf GSM, otomotiv, kimya, metal, plastik, enerji, gemi inşa ve lojistik gibi sektörlerde yoğunlaşan üretim zincirini desteklemektedir. TÜBİTAK Marmara Araştırma Merkezi, TÜSSİDE ve iki üniversite aracılığıyla Kocaeli, Ar-Ge, inovasyon ve nitelikli işgücü açısından Türkiye'nin önde gelen bilim kentlerinden biridir. Ayrıca 16 organize sanayi bölgesi ve 4 teknopark, ilin teknoloji–sanayi entegrasyonunu güçlendirerek üretim kapasitesinin sürekli artmasına katkı sağlamaktadır.

Sanayi üretimindeki yoğunlaşma, Kocaeli'yi Türkiye imalat sanayinin “üretim üssü” haline getirerek ülke üretimine yaklaşık %13 katkı ile İstanbul'dan sonra ikinci büyük sanayi merkezi konumuna taşımıştır. Liman kapasitesi, lojistik avantajları, OSB altyapıları ve teknoloji odaklı gelişme stratejileri sayesinde il, ulusal ve uluslararası yatırımcılar için güçlü bir cazibe merkezi oluşturmaktadır. Nitelikli işgücü, yüksek üretim verimliliği ve teknolojik dönüşüm kapasitesiyle Kocaeli, Türkiye'nin sürdürülebilir sanayi büyümesinde stratejik bir rol üstlenmeye devam etmektedir.



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 hızlı 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, 426.29 km² olup, rakım ise ilçe merkezinde 190 metredir.

Gebze Kocaeli'nin bir ilçesi olsa da gerek iş hayatı gerekse özel yaşam bakımından İstanbul'a diğer İstanbul ilçeleri kadar bağımlı bir görüntü sergilemektedir. İstanbul'a çok yakın olması Gebze'nin hızlı gelişmesine adeta İstanbul'un sanayi şehri olmasını beraberinde getirmiştir. Gebze, Çayırova ve Darıca ile İstanbul ilçeleri tam anlamıyla birleşmişlerdir.

Türkiye, ekonomik gelişmişlik bakımından altı gruba ayrılmıştır. I. derece gelişmiş iller İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Kocaeli ve Yalova'dır. Bu bağlamda Gebze, Türkiye'nin ekonomik açıdan en gelişmiş altı ilinden birinde bulunmaktadır. Gebze ayrıca Kocaeli ili GSYİH'sının %33,7'sini oluşturur. Gebze ayrıca Türkiye GSHY'sının %1,69'unu üretmiştir. Gebze Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırları içerisinde bulunmaktadır.

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 ADNK'a göre 2024 yılı sonunda Gebze ilçe nüfusu 411 800 olmuştur.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

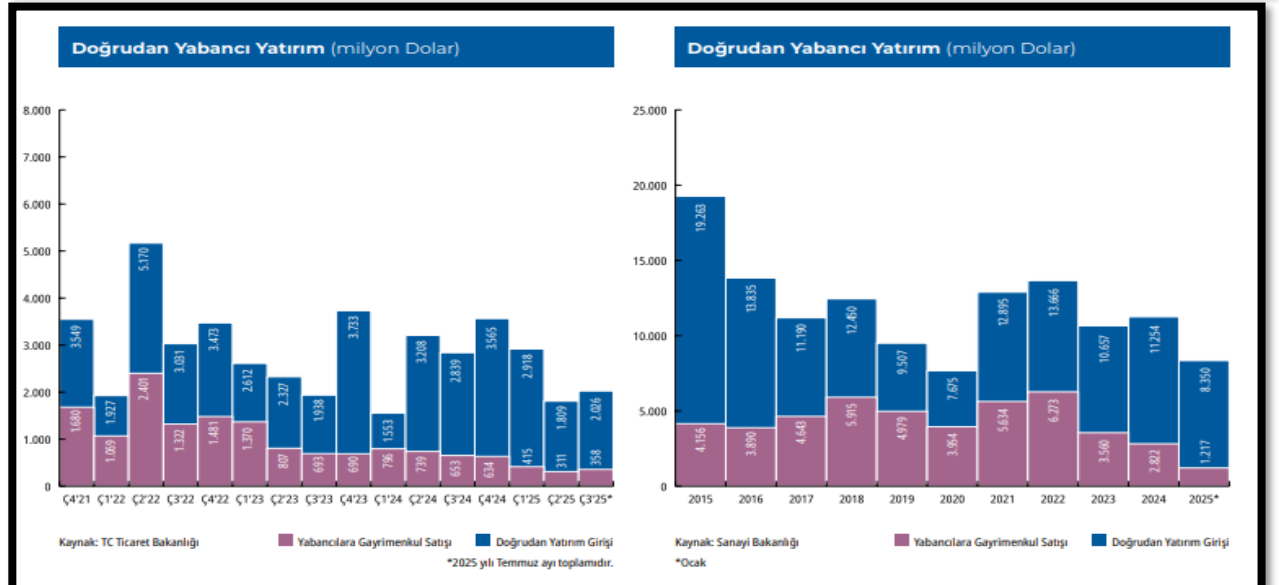
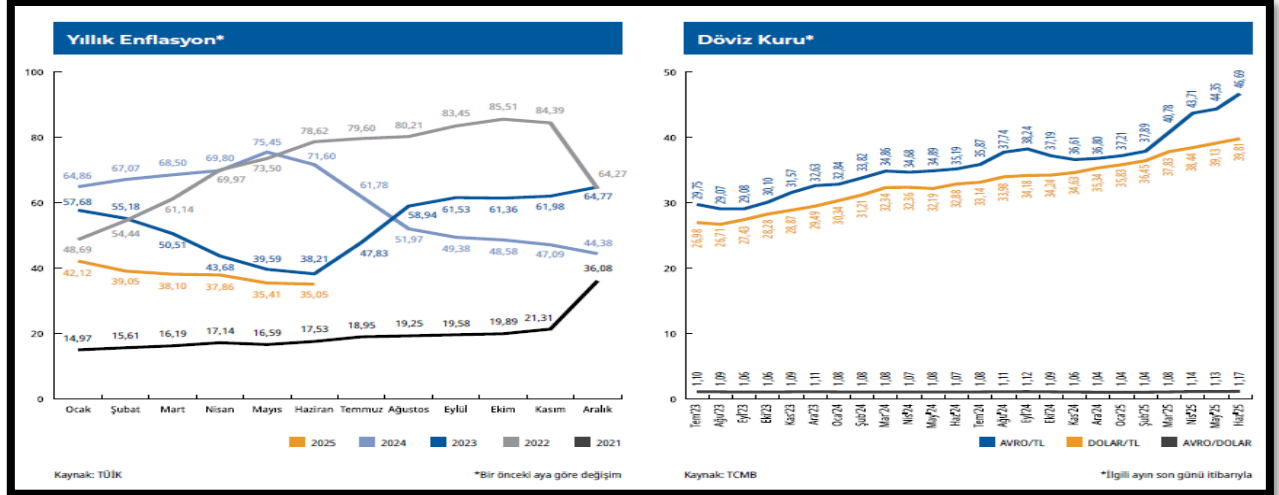
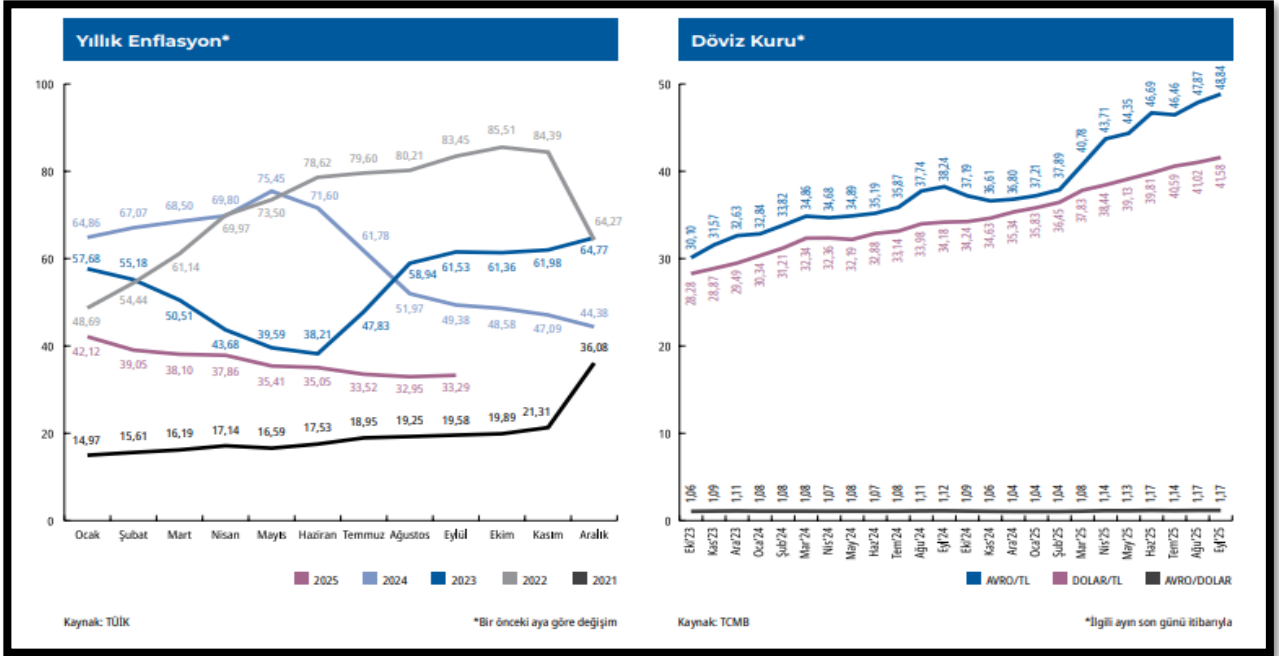
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler 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.

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))



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 (Yİ-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 düşünüyor. (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 açığı 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)

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

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

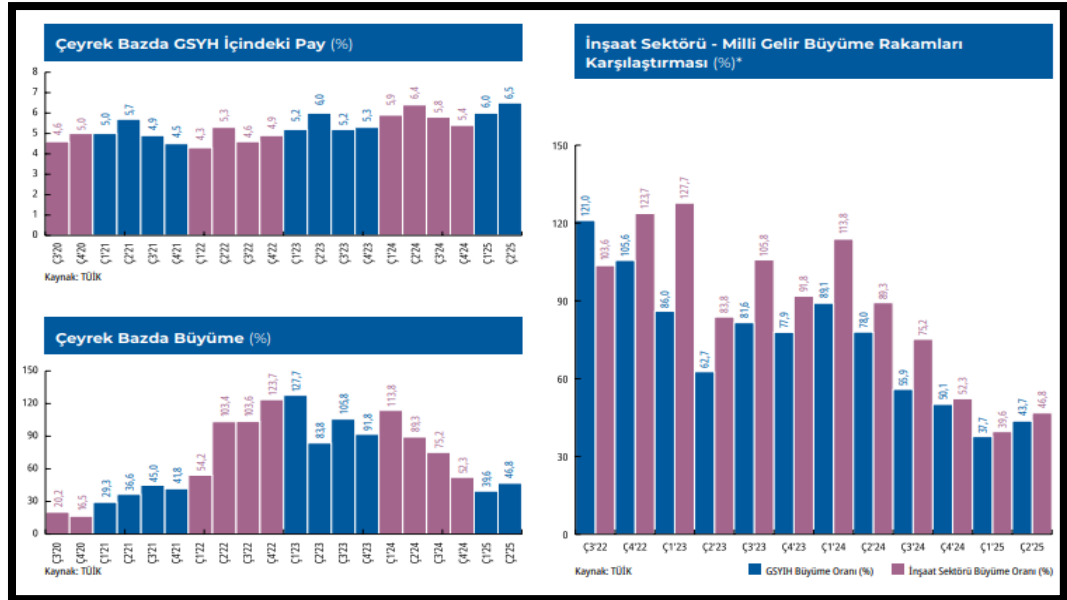
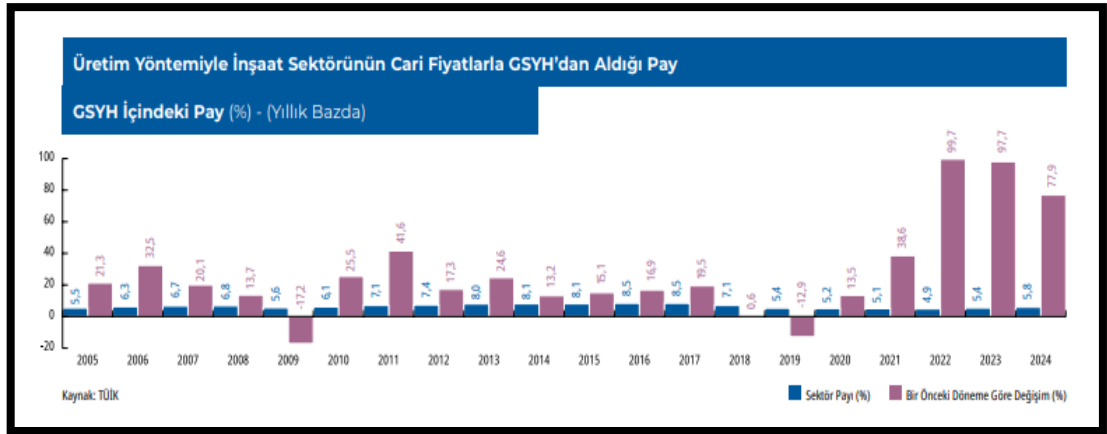
Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir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

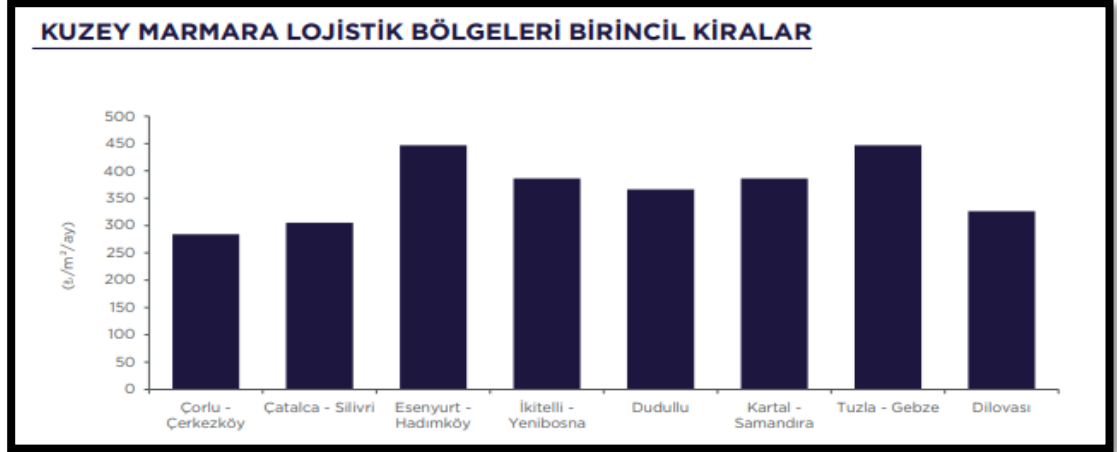
Lojistik Pazarına İlişkin Veri ve Analizler

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 gerçekleştirerek 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 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 parçali 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 düşüşlere 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.

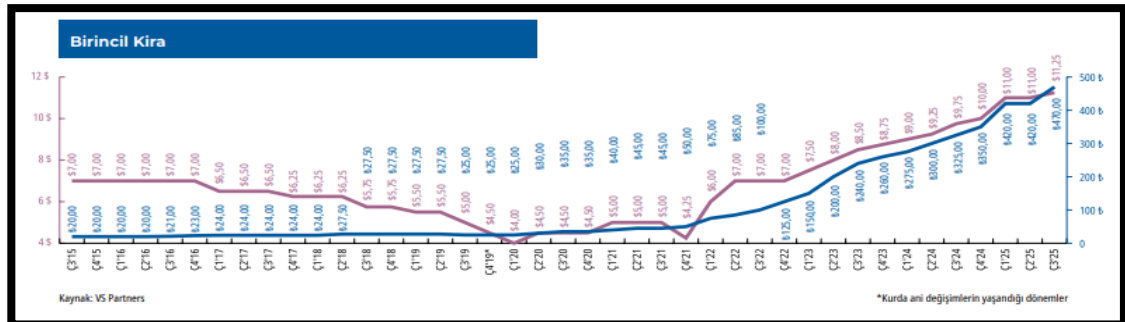
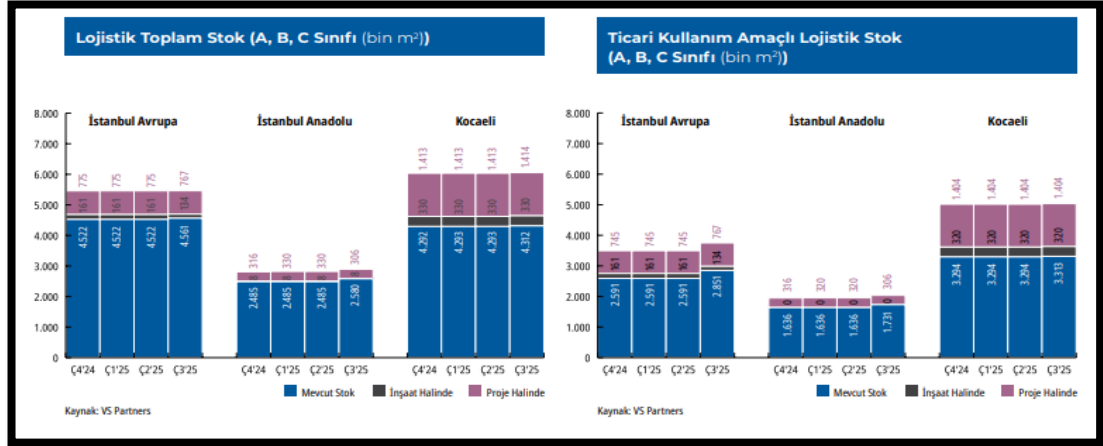
2025'in üçüncü çeyreğinde Türk tekstil sektörü, zayıf Avrupa talebi ve artan üretim maliyetleri nedeniyle baskı altında kalmıştır. Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) verilerine göre, hazır giyim ve konfeksiyon ihracatı bu dönemde %6 oranında gerilemiştir. Markalar yeni mağaza açılışlarına rağmen kârlılıkta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

- * Tek bir mülkiyetinin bulunması
- * Gayrimenkul, İstanbul–Kocaeli sanayi ve lojistik koridorunun merkezinde, TEM ve Kuzey Marmara Otoyolu bağlantılarına yakın konumuyla üst düzey ulaşılabilirliğe sahip olup ağır tonajlı araç trafiğini destekleyen nitelikte bir lokasyonda yer almaktadır.
- * Yaklaşık 51.063 m² kapalı alana sahip 3 katlı betonarme depo yapısı, yüksek tavan açıklıkları, kolon aralıkları ve raf sistemleri ile uyumlu iç mekân planlaması sayesinde A sınıfı lojistik tesis standartlarını karşılamaktadır.
- * Yapı ruhsatı, iskan belgesi ve projeye uygunluk durumu tam olup; tesisin B sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunması, enerji verimliliği ve hukuki–teknik bütünlük açısından güçlü bir kurumsal altyapı sunmaktadır.
- * Geniş manevra alanları, çoklu yükleme rampaları, güvenlik donatıları, saha betonlamaları ve çevre düzeni ile tesis, yüksek kapasiteli lojistik operasyonlara fiziksel olarak hazır durumdadır.
- * İstanbul–Gebze–Kocaeli lojistik koridorunda A sınıfı depo arzının sınırlı olması ve boşluk oranlarının düşük seyretmesi, gayrimenkulün yüksek kira talebi ve değer artışı potansiyelini güçlendirmektedir.
- * E-ticaret, otomotiv, hızlı tüketim ve tedarik zinciri sektörlerinin geniş hacimli lojistik alan talebindeki artış, kurumsal uzun dönem kiracı edinme şansını yükseltmektedir.
- * Gebze ve çevresinde yer alan OSB'lerdeki büyüme trendi, liman kapasite artışları ve ulaşım altyapısındaki iyileşmeler, gayrimenkulün orta–uzun vadede sermaye değeri ve kira getirisini artıracak nitelikte makro fırsatlar sunmaktadır.
- * Reysaş GYO portföyünde yer alması, gayrimenkulün profesyonel yönetim, sürdürülebilir işletme anlayışı ve ölçek ekonomisi avantajlarından yararlanmasını sağlamaktadır.
- * Konu taşınmazın iskanı bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazın niteliği ve alanı bakımından kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Gayrimenkulün fonksiyonunun tamamen sanayi ve depolama kullanımı üzerine kurgulanmış olması, kullanım çeşitliliği ve fonksiyonel esneklik açısından sınırlayıcı bir özellik taşımaktadır.
- * Kapalı alan büyüklüğü ve operasyonel yoğunluk göz önünde bulundurulduğunda tesisin yıllık işletme, bakım, güvenlik ve enerji giderleri yüksek seviyede gerçekleşebilmekte, bu durum uzun vadeli işletme maliyetlerini artırmaktadır.
- * Bölgenin genel çevresel karakteri sanayi–lojistik yoğunluklu olup, peyzaj, sosyal donatı ve kentsel yaşam olanaklarının sınırlı olması, tesisin çevresel kalite algısını düşürmektedir.
- * Makroekonomik ortamda görülen enflasyon, faiz artışları ve kur dalgalanmaları, lojistik ve sanayi firmalarının yatırım kararları ile kira ödeme kapasiteleri üzerinde baskı oluşturabilmektedir.

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, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi ve Gelir Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon) kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ

Satılık Emsaller

1 Turyap Olive

Tel 0 (541) 941 36 75

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 31.347,67 m² yüzölçümlü parsel 840.000.000 TL bedel ile satılıktır. Parsel, Kaks:0.80 yapılaşma şartında sanayi alanında kalmaktadır. Yüzölçümü açısından büyüktür. Konum açısından benzer niteliktedir. □

SATILIK 31.348 .-M² 840.000.000 .-TL 26.796 .-TL/M²

2 Aktif Gayrimenkul Varlık Yönetimi

Tel 0532 707 30 32

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 27.460 m² yüzölçümlü parsel 700.000.000 TL bedel ile satılıktır. Parsel, Kaks:0.20 Hmaks: 15,50 yapılaşma şartında depolama alanında kalmaktadır. Yüzölçümü açısından büyüktür. □

SATILIK 27.460 .-M² 700.000.000 .-TL 25.492 .-TL/M²

3 Konum Gayrimenkul

Tel 0 (506) 818 57 34

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 6.000 m² yüzölçümlü parsel, 150.000.000 TL bedel ile satılıktır. Kaks:0.50 yapılaşma şartında sanayi alanında kalmaktadır. □

SATILIK 6.000 .-M² 150.000.000 .-TL 25.000 .-TL/M²

4 Burada Gayrimenkul

Tel 0533 211 58 90

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 6.500 m² yüzölçümlü, Kaks:0.80 Sanayi alanı imarlı arsa, 210.000.000 TL bedelle satılıktır. Tam mülkiyette olduğu beyan edilmiştir. Yüzölçümü olarak büyüktür. Yapılaşma koşulları aynıdır.

SATILIK 6.500 .-M² 210.000.000 .-TL 32.308 .-TL/M²

5 Sanayi Gayrimenkul

Tel 0 (541) 660 95 10

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5.020 m² yüzölçümlü, Kaks:0.50 Sanayi Alanı imarlı arsa, 145.000.000 TL bedelle satılıktır. Tam mülkiyett olduğu beyan edilmiştir. Yüzölçümü olarak küçüktür.

SATILIK 5.020 .-M² 145.000.000 .-TL 28.884 .-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
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

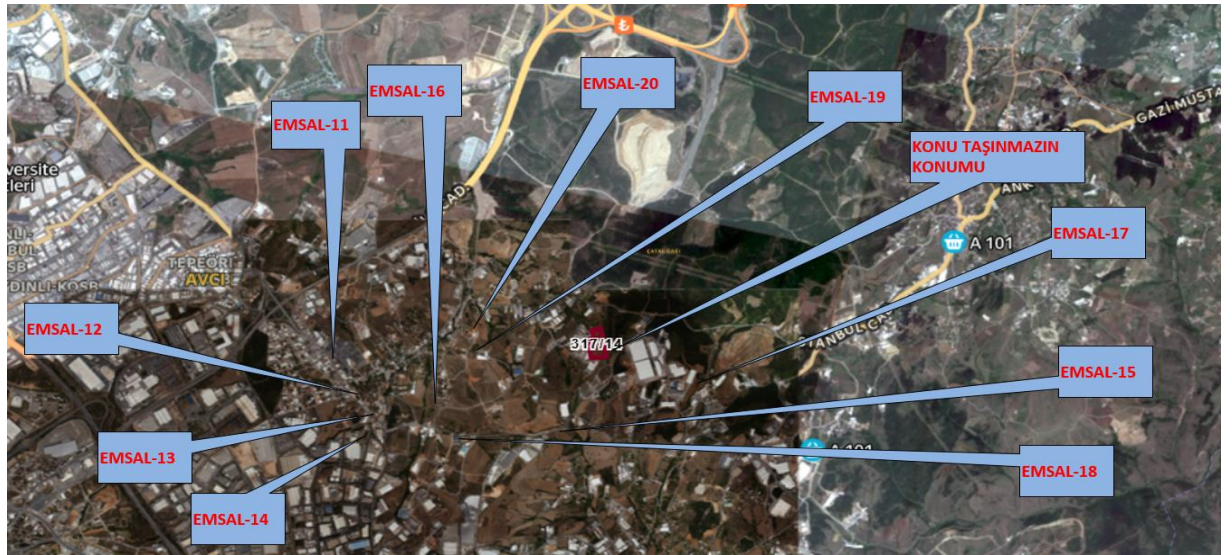
20 Yatırım Gayrimenkul

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		840.000.000	700.000.000	150.000.000	210.000.000	145.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	34.477,19	31.348	27.460	6.000	6.500	5.020
BİRİM M ² DEĞERİ		26.796	25.492	25.000	32.308	28.884
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	5%	-8%	-8%	-10%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
İMAR DURUMU	E=0.80	E=0.80	E=0.20	E=0.50	E=0.80	E=0.50
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	25%	15%	0%	15%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		55%	15%	33%	20%	25%
DİĞER BİLGİLER	Parsel alanının sanayi yapısı için tercih edilirliliği	-				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	20%	25%	25%	25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		60%	60%	60%	32%	50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	41.900	42.874	40.787	40.000	42.646	43.327

Değerleme konusu taşınmaz fabrika binası nitelikli olup, benzer nitelikteki sanayi imarlı arsa değerleri hesaplanmak suretiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın arsa değeri için bölgedeki arsa emsalleri incelenmiş olup, yakınında yer alan arsa emsalleri tercih edilmiştir. Emsal düzeltme tablosuna göre kullanım alanının büyük olması nedeniyle 317 ada, 14 parselin, arsanın birim m² değerinin **41.900 TL/m²** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Emsal arsalar boş arsalardan elde edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın ruhsat ve iskan alanı açısından Emsal değerinin fiili durumda 2.50-3 mertebesinde olduğu gözlemlenmiştir. Bu faktör de arsa değeri takdir edilirken göz önünde bulundurulmuştur.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
317	14	34.477,19	41.900	1.444.594.261,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				1.444.594.000,00

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 değerin ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Farklı resmi kurumlarca açıklanan çeşitli yapı birim maliyetleri bulunmaktadır. Ancak bu yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Ayrıca inşaat maliyetlerinin döviz kuruna endeksli olması ve döviz kurundaki ani dalgalanmalar nedeni ile piyasa koşullarının kurumlarca belirli dönemlerde belirlenen yapı birim maliyetlerinden çok farklı olduğu görülmektedir. Lojistik sektörünün özellikle pandemi dönemi sonrası depolama ihtiyacının artması ve bu talebe paralel olarak, büyük firmalar için üretilen lojistik depoları için maliyetlerin de arttığı bilinmektedir. Tüm bu hususlar dikkate alındığında, yapılan piyasa araştırmalarında güncel lojistik bina maliyetleri dikkate alınarak, amortisman da düşülerek aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Arsa Değeri	41.900 .-TL/M ²	X	34.477,19 M ²	= 1.444.594.261 .-TL
Yapı Değeri	51.500 .-TL/M ²	X	51.063,41 M ²	= 2.629.765.615 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				= 1.018.590.000 .-TL
TOPLAM				= 5.092.949.876 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ				= 5.100.000.000 .-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 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 hâzırdaki gibi ve mevcut şekildeki gibi Depolama olarak kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ (.-TL)	1.444.594.000 TL
-------------------------------	------------------

■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)	5.100.000.000 TL
--------------------------	------------------

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın arsa değeri tespit edilmiş, maliyet yönteminde bina maliyetleri ve değer arttırıcı unsurlar eklenerek toplam değere ulaşılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, 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, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayıçların daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne yeniden inşa maliyet yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsihi yapılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazların tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazın incelenen mimari projesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Parsel üzerinde ana yapı iskan ve mimari projesi ile uyumludur. Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınmış, cins tahsihi 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 (m²)	m² Birim Kira Değeri (TL/AY/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
51.063,41	296,00	15.114.769,36	181.377.232,32
TOPLAM		15.115.000,00	181.375.000,00

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

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

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - 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.

Yapılan incelemelere göre Taşınmazın incelenen mimari projesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Parsel üzerinde ana yapı iskan ve mimari projesi ile uyumludur. Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınmış, cins tashihi yapılmıştır. Tapudaki niteliği ile fiili kullanımı uyumludur.

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altına alınmasında 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. Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması rapor eklerinde yer almaktadır. Bu kapsamda taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması rapor eklerinde yer almaktadır.

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;

5.100.000.000 .-TL

(Beş Milyar Yüz Milyon TürkLirası)

Katma Değer Vergisi Dahil değeri için;

6.120.000.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

Değerleme Uzmanı



Merve HARMAN

Lisans No: 403519

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

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