

## **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ,  
ÖMERLİ MAHALLESİ,  
FABRİKA BİNASI**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>            | 3.11.2025                                                                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> | 12.11.2025                                                                                                                                                                                                      |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>     | 30.12.2025                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 31.12.2025                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RAPOR NO</b>                   | Öİ-2510134                                                                                                                                                                                                      |
| <b>KULLANIM AMACI</b>             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ                                                                                                                                                                                            |
| <b>GİZLİLİK DERECE</b>            | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>           | 1 ADET ARSA VE ÜZERİNDE YER ALAN FABRİKA                                                                                                                                                                        |
| <b>DEĞERLEME ADRESİ</b>           | ÖMERLİ MAHALLESİ, PROF. MEHMET BOZKURT CADESİ, NO: 34 ARNAVUTKÖY/İSTANBUL                                                                                                                                       |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b> | Onur ÖZGÜR- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402)<br>Merve HARMAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403519)<br>Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)                                 |
| <b>RAPORUN KAPSAMI</b>            | Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

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

## EKLER

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

## UYGUNLUK BEYANI

Bu 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 fabrika 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 fabrika binasının değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2510134 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR 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-2310131                                                       | RYGYO-2410173                                                       |         |
| Rapor Tarihi                                       | 29.12.2023                                                          | 6.01.2025                                                           |         |
| Rapor Konusu                                       | 1 ADET ARSA VE ÜZERİNDE YER ALAN FABRİKANIN REYSAŞ GYO A.Ş. HİSSESİ | 1 ADET ARSA VE ÜZERİNDE YER ALAN FABRİKANIN REYSAŞ GYO A.Ş. HİSSESİ |         |
| Raporu Hazırlayanlar                               | Onur BÜYÜK<br>Ş.Seda YÜCEL<br>KARAGÖZ<br>Eren KURT                  | Onur ÖZGÜR<br>Ş.Seda YÜCEL<br>KARAGÖZ<br>Berrin KURTULUŞ<br>SEVER   |         |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) | 199.000.000                                                         | 350.000.000                                                         |         |

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

| 10743 ADA 8 PARSEL |                                                                                                                                   |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İli                | : İSTANBUL                                                                                                                        |
| İlçesi             | : ARNAVUTKÖY                                                                                                                      |
| Bucağı             | :                                                                                                                                 |
| Mahallesi          | : ÖMERLİ                                                                                                                          |
| Köyü               | :                                                                                                                                 |
| Sokağı             | :                                                                                                                                 |
| Mevkii             | :                                                                                                                                 |
| Pafta No           | :                                                                                                                                 |
| Ada No             | : 10743                                                                                                                           |
| Parsel No          | : 8                                                                                                                               |
| Alanı              | : 11.792,28 m <sup>2</sup>                                                                                                        |
| Vasfı              | : BETONARME ÇELİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI                                                                                        |
| Sınırı             | :                                                                                                                                 |
| Sahibi             | : <b>REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (342545/589614)</b><br>REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş. (247069/589614) |
| Yevmiye No         | : 49086                                                                                                                           |
| Cilt No            | : 39                                                                                                                              |
| Sayfa No           | : 3773                                                                                                                            |
| Tapu Tarihi        | : 11.11.2024                                                                                                                      |

### 2.2 - Takyidat Bilgileri

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

#### **Reysaş Gyo Hissesi Üzerinde;**

\* **Şerh:** TEDAŞ lehine, 99 yıllık 1.- TL'den kira şerhi (Tarih: 27.08.2004 Yevmiye: 5079)

*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*

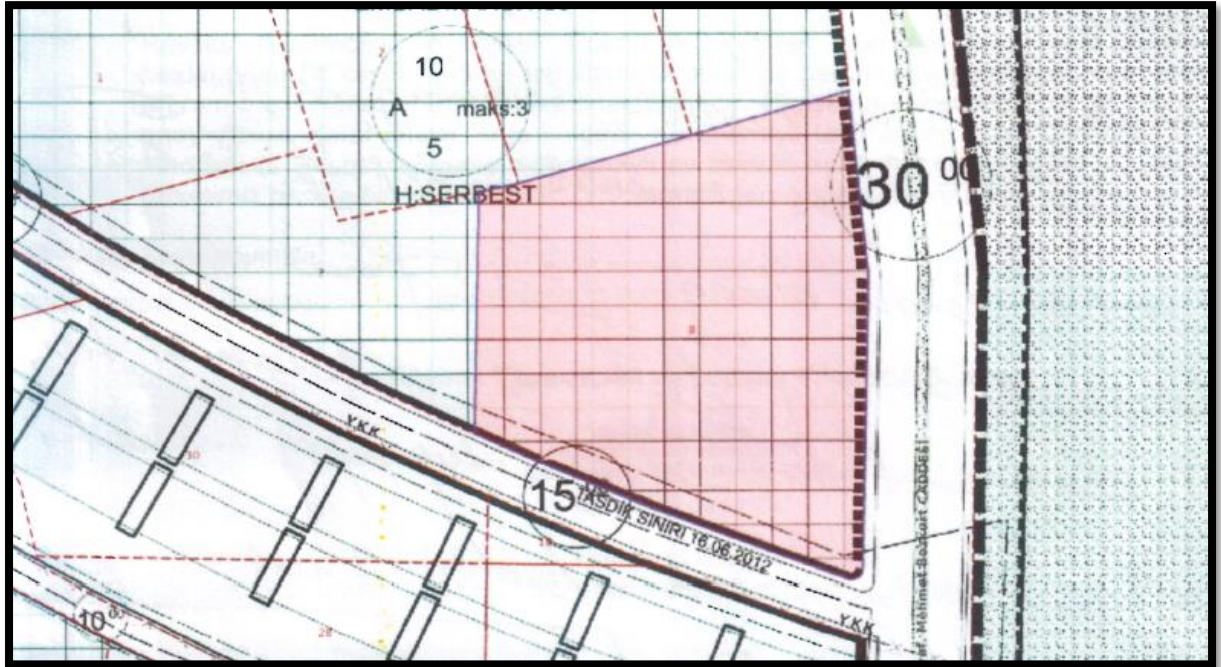
### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde 13.05.2024 tarihli imar uygulaması ile 211 ada 5 parsel iken 10743 ada 5 parsel olmuştur. 10743/5 ve 10743/6 parseller 11.11.2024 tarihli tevhid işlemi sonucunda taşınmazın ada/parsel numarasının 10743/8 olarak, yüz ölçümü 11.792,28 m<sup>2</sup> olarak, cilt/sahife no'su 39/3773 olarak, tapu tarihi 11.11.2024 olarak, yevmiye no'su 49086 olarak, maliklerin hisse pay ve paydalarının Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 342545/589614 olarak, Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. için 247069/589614 olarak değiştiği anlaşılmıştır.

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

#### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parsel 08.05.2011 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi 2. Etap Uygulama Planında Ayrık Nizam, Kaks: 1.50, H:Serbest - 3 kat olarak uygulanacak olup, Sanayi alanında kalmaktadır.



## **HADIMKÖY SANAYİ BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ**

### **Sanayi Alanları**

Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu olarak yer almaları öngörülen ileri teknoloji kullanan sanayi alanlarıdır. Mevcut sanayi alanları, sağlıklı bir yapıya kavuşturulacak ve yeniden organizasyonu sağlanacak, sanayi birimlerinin teknolojisi geliştirilecek, yapıları iyileştirilecek ve çevreye duyarlı hale getirilecektir.

Bu alanlarda, gayri sıhhi müesseseler yönetmeliğinde belirtilen her türlü çevreyi kirlетici tesisler ile yanıcı, parlayıcı-patlayıcı, aşındırıcı ürünler imal eden ve depolayan tesisler yer alamaz.

Sanayi alanlarında, lojistik ve depolama alanları ile üretilen ürünlerin teşhirine yönelik üniteler ve ayrıca sanayi tesislerine yönelik arıtma tesisleri yer alabilir. Arıtma tesisleri için yapılan açık havuzlar emsale dahil değildir, Ancak kapalı alanlar emsale dahildir.

Sanayi alanlarında Emsal maksimum=1.50'dir. TAKS avan projeye göre belirlenecektir. Maks TAKS=0.60 . Doğal zemin Kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. Bodrum Katlar dışında bina bünyesinde düzenlenen otoparklar emsale dâhildir.

Minimum ifraz büyüklüğü: 2500 m<sup>2</sup>'dir.

Maksimum kat adedi 3'tür

H:Serbest olup yapılacak sanayi tesisinin gerektirdiği yapı teknolojisi ihtiyacına göre avan proje ile belirlenecektir.

Ön bahçe mesafesi minimum 10 m., yan ve arka bahçe mesafesi minimum 5 m. dir.

Bu binalarda; toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, revir, kreş, kütüphane, yemekhane ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir. Bu alanlar Emsale dahildir.

Sanayi Yapılarında yükleme boşaltma gibi ihtiyaçlar için ön bahçe mesafesinin korunması şartıyla taban alanının %10'unu geçmeyecek şekilde yapılacak sundurmalar emsale dâhil değildir. Sundurmalar saçak şeklinde düzenlenecek olup zemine oturan taşıyıcı elemanlarla yapılamazlar.

Çatı aralarında bağımsız bölüm oluşturmamak ve toplam alanı 750 m<sup>2</sup> yi geçmeyecek şekilde düzenlenen toplantı salonu, yemekhane, mescit vb. gibi bölümler emsale dâhil değildir.

Yapılacak sanayi türünün yapı teknolojisinin gerektirdiği, yaşam ve faaliyet ortamı içermeyecek eklentiler ruhsat aşamasında gerekçeleri teknik raporla (mekanik, teknik, mimari ve statik) desteklenmek ve emsale konu inşaat alanının % 10 nu geçmemek kaydıyla emsale ve azami yüksekliğe dâhil değildir.

Bu planla getirilen ilave yapılaşma hakkının kullanılabilmesi için planda verilen bahçe mesafelerinin sağlanması şarttır. Ancak bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılaşmasını tamamlamış ve bu planla yolların genişlemesi sonucu ön bahçe mesafesi planda verilen şartları sağlamayan parsellerde imar istikametine tecavüzlü olmamak şartı ile ilave inşaat yapılabilir.

**T**  
**2.3.2 - a**  
**s**

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;

- 15.01.1998 tarih ve 925 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatı bodrum ve zemin kat olmak üzere, yol altı 1, yol üstü 1 olmak üzere 2 kat ve 3.962,00 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiştir.

- 13.09.2006 tarih ve 1591 sayılı Yenileme ruhsatı bulunmaktadır.

- 01.12.2010 tarih 79 sayılı yapı kullanma izim belgesi bulunmaktadır.

\* 15.01.1998 tarih 1998/925 proje nolu onaylı mimari projesi Arnavutköy İlçe Belediyesi'nde dijital ortamda incelenmiştir.

\* Ruhsat ve iskan belgeleri eski ada/parsel numarası olan 111 ada 6 parsel için düzenlenmiştir.

| 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) |
| 111/6                    | 15.01.1998 | 925    | Yeni Yapı      | Fabrika Binası | 1                     | 1             | 1             | 2                 | III-A       | 3.962,00          |
| 111/6                    | 13.09.2006 | 1591   | Yenileme       | Fabrika Binası | 1                     | 1             | 1             | 2                 | III-A       | 3.962,00          |

| 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) |
| 111/6                                | 1.12.2010 | 79     | Yapı Kullanma  | Fabrika Binası | 1                     | 1             | 1             | 2                 | III-A       | 3.962,00          |

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Onaylı mimari projesi Arnavutköy İlçe Belediyesi'nde dijital ortamda incelenmiştir. İncelenen projesinde ve yerinde yapılan tespitlere göre ana taşınmaz bodrum ve zemin katında oluşmaktadır. Projesine göre bodrum katında sığınak, ofis ve wc bölümleri oluşmakta olup, kullanım alanı 719 m<sup>2</sup> dir. Zemin katında fabrika ve trafo bölümü bulunmakta olup, kullanım alanı 3243 m<sup>2</sup> dir. Taşınmazın toplam kullanım alanı 3962 m<sup>2</sup> dir. Yerinde yapılan tespitlerde bodrum katının kiracı tarafından depo olarak kullanıldığı, zemin katının da farklı kiracı tarafından depo olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Kullanım alanı projesi ile uyumludur.

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetim muallifi Tolga Bozyiğit. Cumhuriyet Mah. Bizimkent Konutları B4 07A D:1 Beylikdüzü / İstanbul

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

Bu değerleme 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

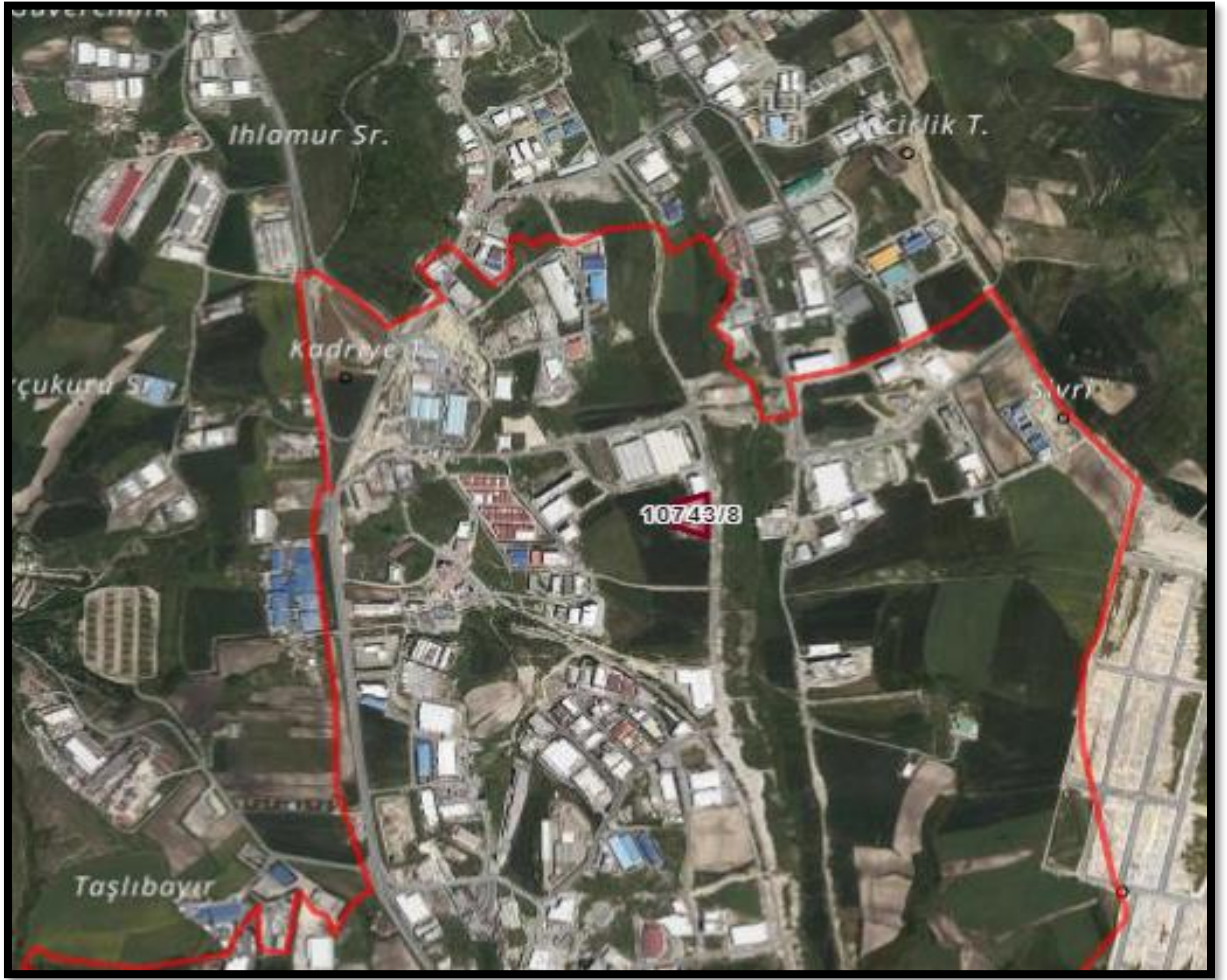
Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 10743 ada 8 parsel 11.792,28 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Ana gayrimenkul "Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası" niteliğinde olarak cins tahsisi yapılmıştır. Parsel üzerinde fabrika binası mevcuttur. Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin 342545/589614 hissesine sahiptir.



#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

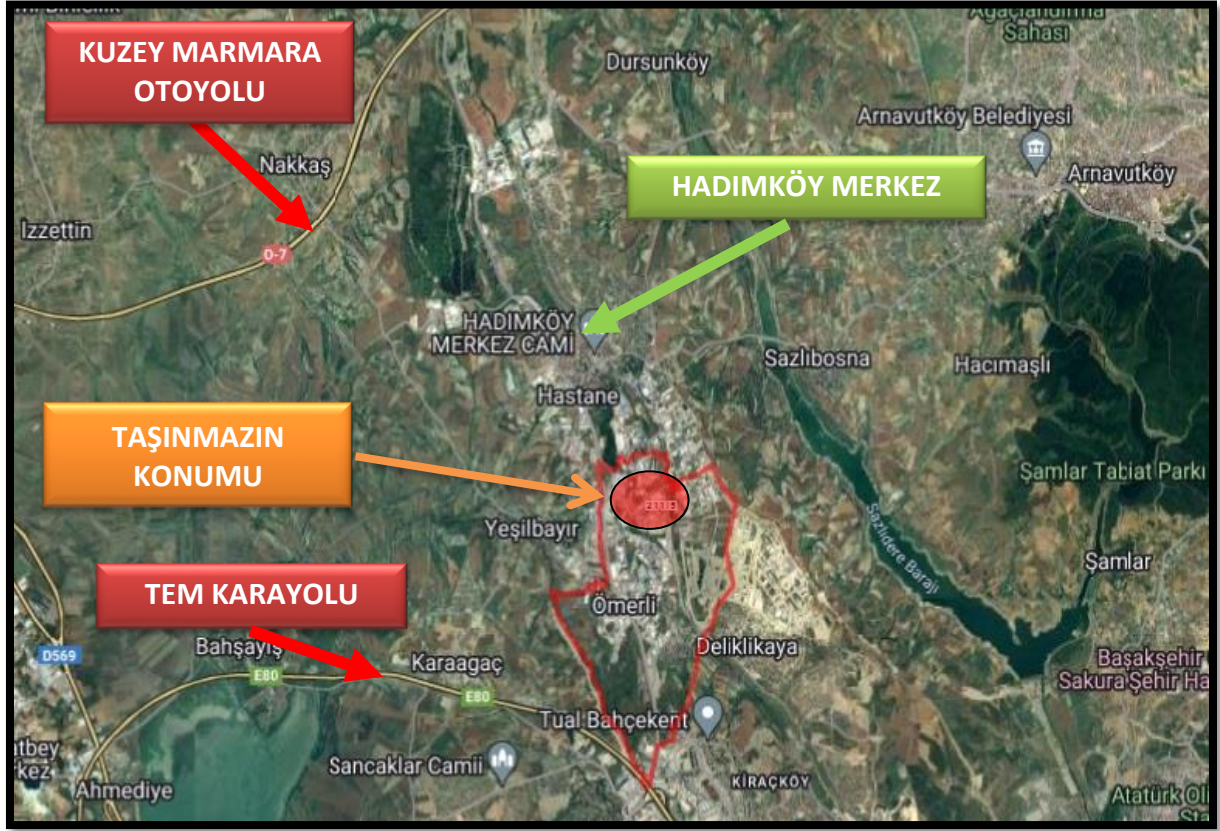
Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi, No:34 adresinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge sanayi ağırlıklı gelişme göstermiş olup, ağırlıklı olarak depolama amaçlı yapılar ve sanayi yapıları bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Hadımköy-İstanbul Caddesi, İstön Hadımköy, Hadımköy köy içi, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ile ticari işletmeler yer almaktadır.

Parselin doğu cephesi sınırı Prof. Mehmet Bozkurt Caddesine yaklaşık 150 m cepheli olan parselin öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Parselin koordinatları; "41.133228, 28.637148".



### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, Tem Karayoluna yaklaşık 8 km, Kuzey Marmara Otoyoluna 14 km, D-100 Karayolu'na yaklaşık 16 km, İstanbul Havalimanı'na yaklaşık 26 km mesafededir.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 10743 ada 8 parsel 11.792,28 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir.

Parsel üzerinde 3.962 m<sup>2</sup> alana sahip Fabrika yapısı bulunmaktadır. Bodrum kat tavan yüksekliği 4,5 metre, zemin kat tavan yüksekliği 8.5 metredir.

### Binaların Genel Özellikleri

|                 |   |                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yapı Tarzı      | : | Betonarme-Çelik                                                                                                                                                                      |
| 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                                                                                                                                                                     |
| Park Yeri       | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Güvenlik        | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Manzarası       | : | -                                                                                                                                                                                    |
| Cephesi         | : | Cadde                                                                                                                                                                                |
| Deprem Bölgesi  | : | 1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/> |

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Parselin çevresi duvarlarla çevrili olup, açık alan kilitli parke taş ile döşenmiştir. Bodrum ve zemin katında girişler elektronik sistemli araç girişine uygun kapı sistemi bulunmaktadır. Ayrıca demir kapılar da bulunmaktadır. Katların içinde zeminler beton, duvarlar plastik boyalı, bodrum katının tavanı kireç boya, zemin katının tavanı sandviç paneldir.

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

Taşınmaz için ruhsat ve iskan belgesi alınmış olup yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir hususa rastlanmamıştır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km<sup>2</sup>'dir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir.

#### 4.1.2 - Arnavutköy İlçesi

Arnavutköy'ün yüzölçümü 453 km<sup>2</sup>'dir. Doğusunda Eyüpsultan, güneydoğusunda Başakşehir ve Esenyurt, güneyinde Büyükçekmece ve batısında Çatalca ilçelerine komşudur. Ayrıca bu ilçenin kuzeyden Karadeniz'e kıyısı vardır ve ayrıca Durusu Gölü'nün doğu, Küçükçekmece Gölü'nün kuzey ve Büyükçekmece Gölü'nün kuzeydoğu kıyıları ilçe sınırlarında kalır.

29 Ekim 2018 tarihinde ilçe sınırlarında açılan havalimanı ile bölge turistik ve ekonomik anlamda gelişme kaydetmiştir.

İstanbul Havalimanı ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. İstanbul metrosunun yapımı devam eden M11 hattı ile ilçeye metro ile ulaşmak mümkün olacaktır. Kuzey Marmara Otoyolu ilçeden geçmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Arnavutköy'ün Toplam Nüfusu 344.868 kişidir.



#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

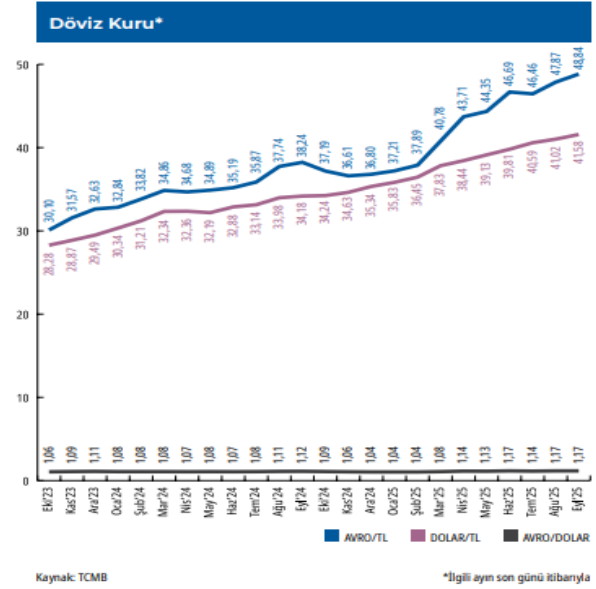
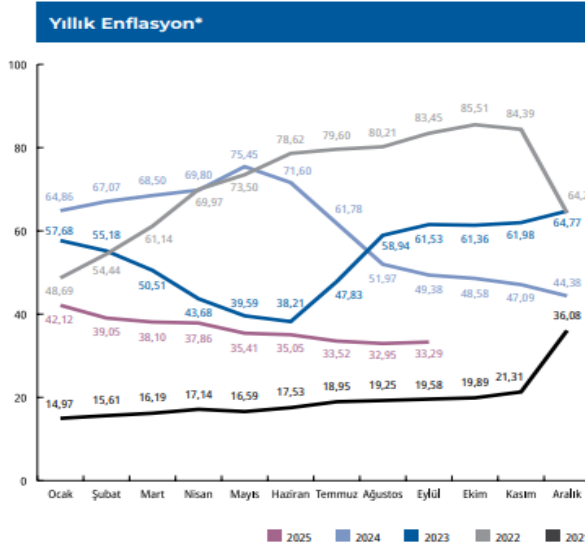
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler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

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

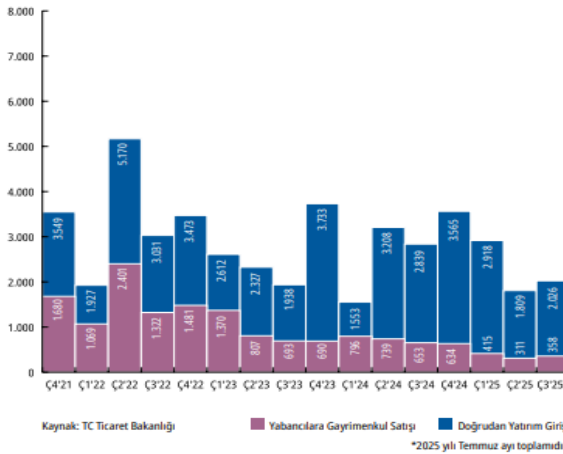
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon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

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

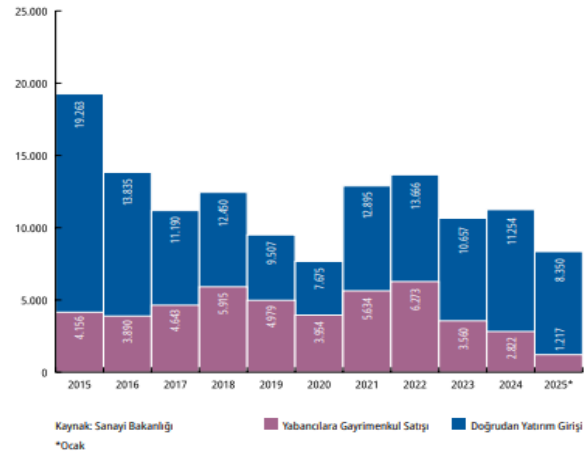
Kaynak: TÜİK



**Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)**



**Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)**



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

### **Gayrimenkul Sektörü:**

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

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış 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 alımlarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

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

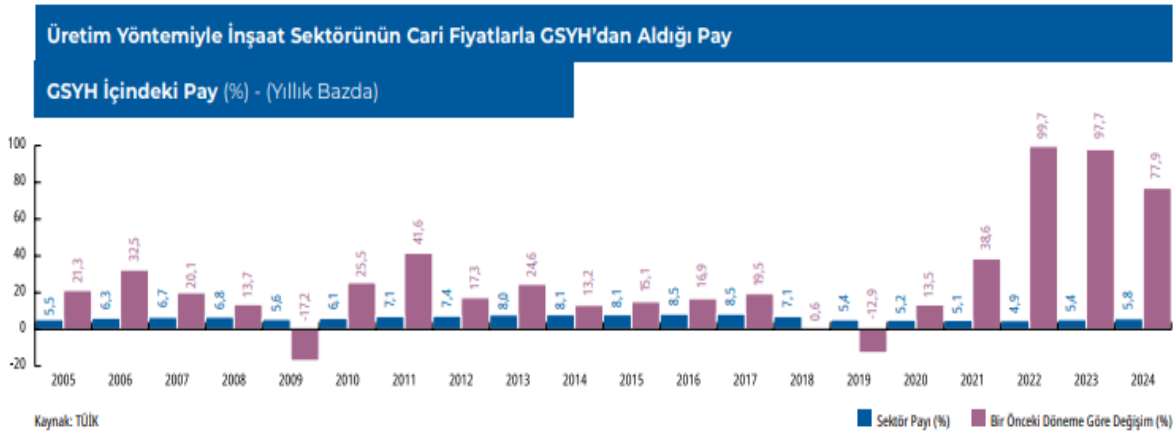
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksinde (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

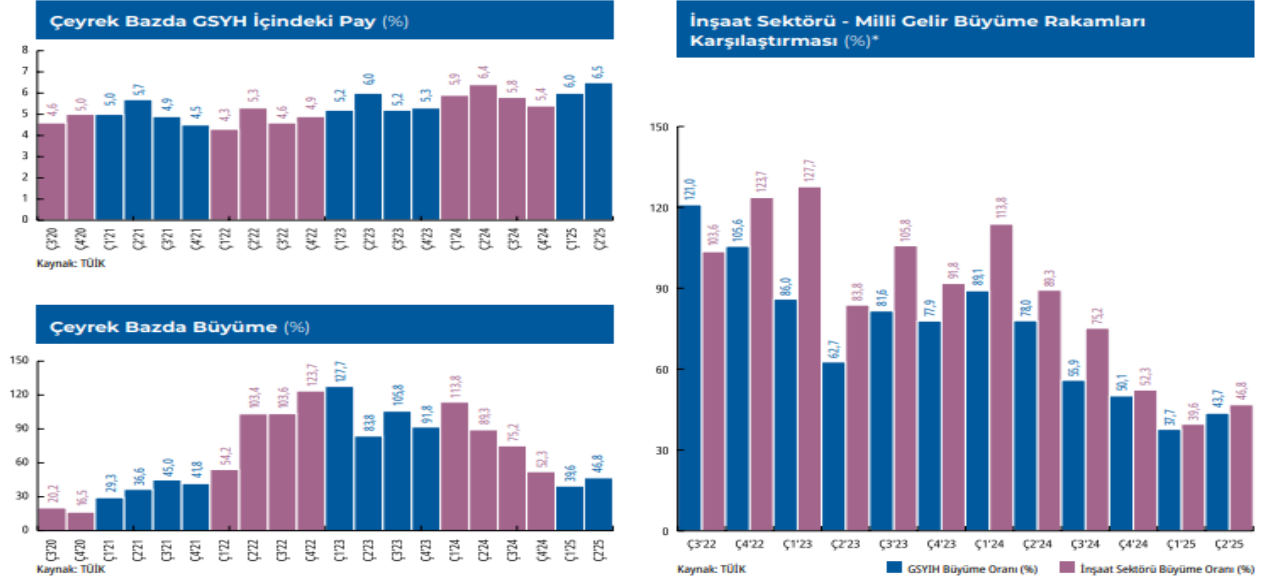
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul,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

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

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

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





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

### Lojistik ve Sanayi Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

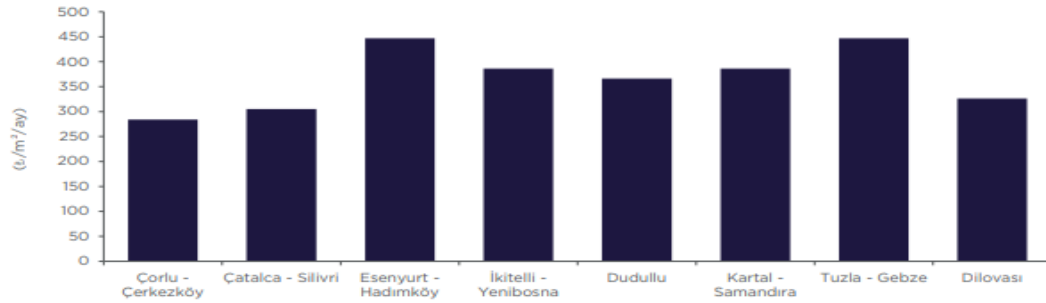
Üretim ve lojistik alanında 2025 3. çeyrekte yavaşlayan talep ve artan maliyet baskıları öne çıkmaktadır. Dünyada ihracat büyümesi %2'nin altında gerçekleşirken, kritik bileşenlerin özellikle Çin kaynaklı az bulunan ve kıymetli madenler ihracatında gerileme gözlenmiştir. Öte yandan, ABD'nin Çin'den gelen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

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

Mevcut verilere göre, İstanbul ve çevresi A sınıfı depo kiralama faaliyetlerinde 2025 yılının üçüncü çeyreğinde 78.900 m<sup>2</sup> işlem gerçekleştirilerek yılın ilk üç çeyreğinde toplam 199.848 m<sup>2</sup> kiralama işlemi gerçekleştirilmiştir. 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 m<sup>2</sup>, İstanbul/Tuzla), yine bir lojistik firması (20.000 m<sup>2</sup>, Kocaeli/Gebze) ve bir firmanın Avrasya OSB'de (5.000 m<sup>2</sup>, Yalova/Çiftlikköy) gerçekleştirdiği işlemler yer almaktadır.

#### KUZEY MARMARA LOJİSTİK BÖLGELERİ BİRİNCİL KİRALAR



#### BİRİNCİL LOJİSTİK KİRALAR - EYLÜL 2025

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

#### BİRİNCİL LOJİSTİK GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

| LOJİSTİK BÖLGELER<br>(RAKAMLAR BRÜTÖR, %) | 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.

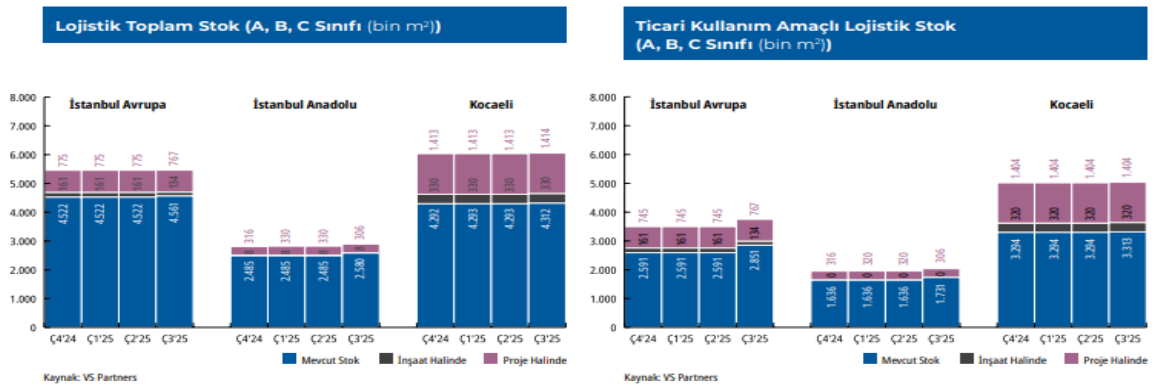
2025’in üçüncü çeyreğinde Türk tekstil sektörü, zayıf Avrupa talebi ve artan üretim maliyetleri nedeniyle baskı altında kalmıştır. Türkiye İhracatçıları Meclisi (TİM) verilerine göre, hazır giyim ve konfeksiyon ihracatı bu dönemde %6 oranında gerilemiştir. Markalar yeni mağaza açılışlarına rağmen kârlılıkta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

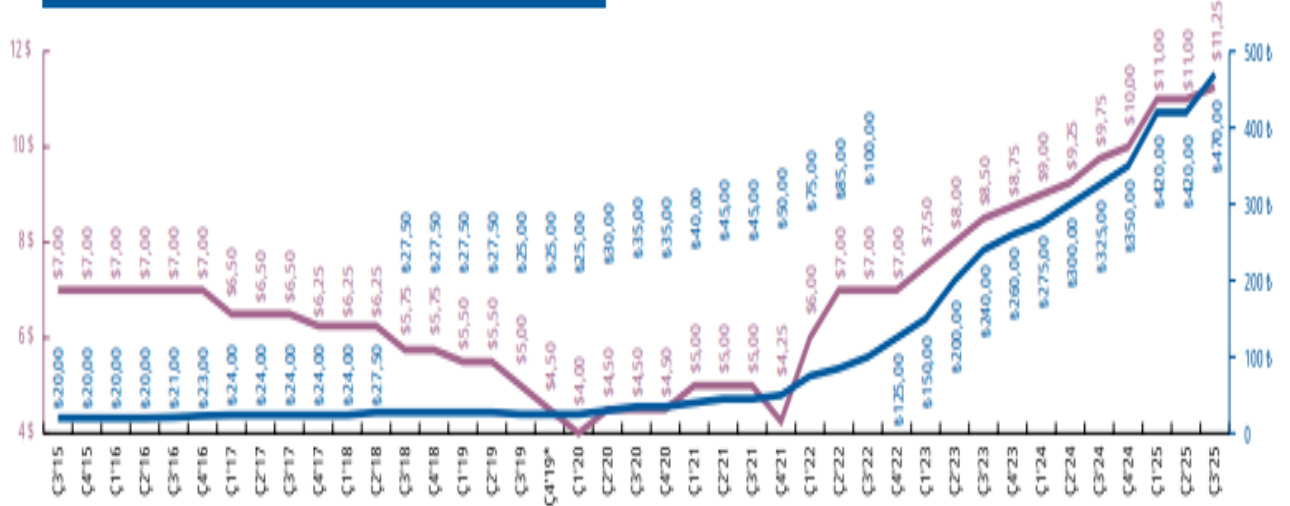
Pazarda yüksek talep doğrultusunda gerçekleşen depo kiralama işlem hacmi 2025 üçüncü çeyrekte 114.000 metrekare olarak kayıt altına alınırken, yıl toplamında yaklaşık 170.000 metrekareye ulaşmıştır. Her ne kadar yılın üçüncü çeyreğinde önemli bir işlem hacmi gerçekleşse de yıl toplamında işlem hacmi 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)



### Birincil Kira



Kaynak: VS Partners

\*Kurda ani değişimlerin yaşandığı dönemler

## 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

## 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Arnavutköy 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

- \* Havaalanı ve otoyol gibi ulaşım yollarına yakın olması.
- \* İskan belgesinin alınmış olması
- \* Parselin cins tashihi olması
- \* Sanayi bölgesinde yer alması

### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Deprem yönetmeliği öncesinde inşa edilmiş olması
- \* Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi

## 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

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

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### ARSA EMSALLERİ

##### Satılık Emsaller

#### 1 Arsoy Gayrimenkul

Tel 0212 727 80 30

Yakın konumda bulunan E=1.50 olmak üzere sanayi imarlı olduğu belirtilen net 2.770 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsadır. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

**SATILIK** 2770 .-M<sup>2</sup> 120.000.000 .-TL 43.321 .-TL/M<sup>2</sup>

#### 2 Yıldızhan Gayrimenkul

Tel 0531 907 66 25

Yakın konumda bulunan E=1.50 olmak üzere sanayi imarlı olduğu belirtilen net 4.771 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsadır. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

**SATILIK** 4771 .-M<sup>2</sup> 205.000.000 .-TL 42.968 .-TL/M<sup>2</sup>

#### 3 Tohum Gayrimenkul

Tel 0533 092 00 02

Yakın konumda bulunan E=1.50 olmak üzere sanayi imarlı olduğu belirtilen net 5.850 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsadır. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

**SATILIK** 5850 .-M<sup>2</sup> 200.000.000 .-TL 34.188 .-TL/M<sup>2</sup>

#### 4 Coldwell Banker More

Tel 0505 300 84 00

Yakın konumda bulunan E=1.50 olmak üzere sanayi imarlı olduğu belirtilen net 3.375 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsadır. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

**SATILIK** 3375 .-M<sup>2</sup> 115.000.000 .-TL 34.074 .-TL/M<sup>2</sup>

#### 5 Tohum Emlak

Tel 0533 092 00 02

Yakın konumda bulunan E=1.50 olmak üzere sanayi imarlı olduğu belirtilen net 8.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsadır. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

**SATILIK** 8000 .-M<sup>2</sup> 270.000.000 .-TL 33.750 .-TL/M<sup>2</sup>

### KİRALIK DEPO EMSALLERİ

#### 6 Res Gayrimenkul

Tel 532 257 23 17

Yakın konumda bulunan H=15,00 metre yüksekliğinde olan 5.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan antrepo yapısıdır. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

|                |                       |                |                         |
|----------------|-----------------------|----------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 5000 .-M <sup>2</sup> | 1.500.000 .-TL | 300 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|----------------|-------------------------|

#### 7 Kent Emlak

Tel 507 942 09 15

Yakın konumda bulunan H=7,00 metre yüksekliğinde olan 3.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan antrepo yapısıdır. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

|                |                       |              |                         |
|----------------|-----------------------|--------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 3000 .-M <sup>2</sup> | 825.000 .-TL | 275 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|--------------|-------------------------|

#### 8 Bestrust Gayrimenkul

Tel 553 295 19 25

Yakın konumda bulunan H=8,00 metre yüksekliğinde olan 1.500 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan antrepo yapısıdır. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

|                |                       |              |                         |
|----------------|-----------------------|--------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 1500 .-M <sup>2</sup> | 350.000 .-TL | 233 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|--------------|-------------------------|

#### 9 Green World Gayrimenkul

Tel 212 472 72 20

Yakın konumda bulunan H=13,00 metre yüksekliğinde olan 2.750 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan antrepo yapısıdır. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

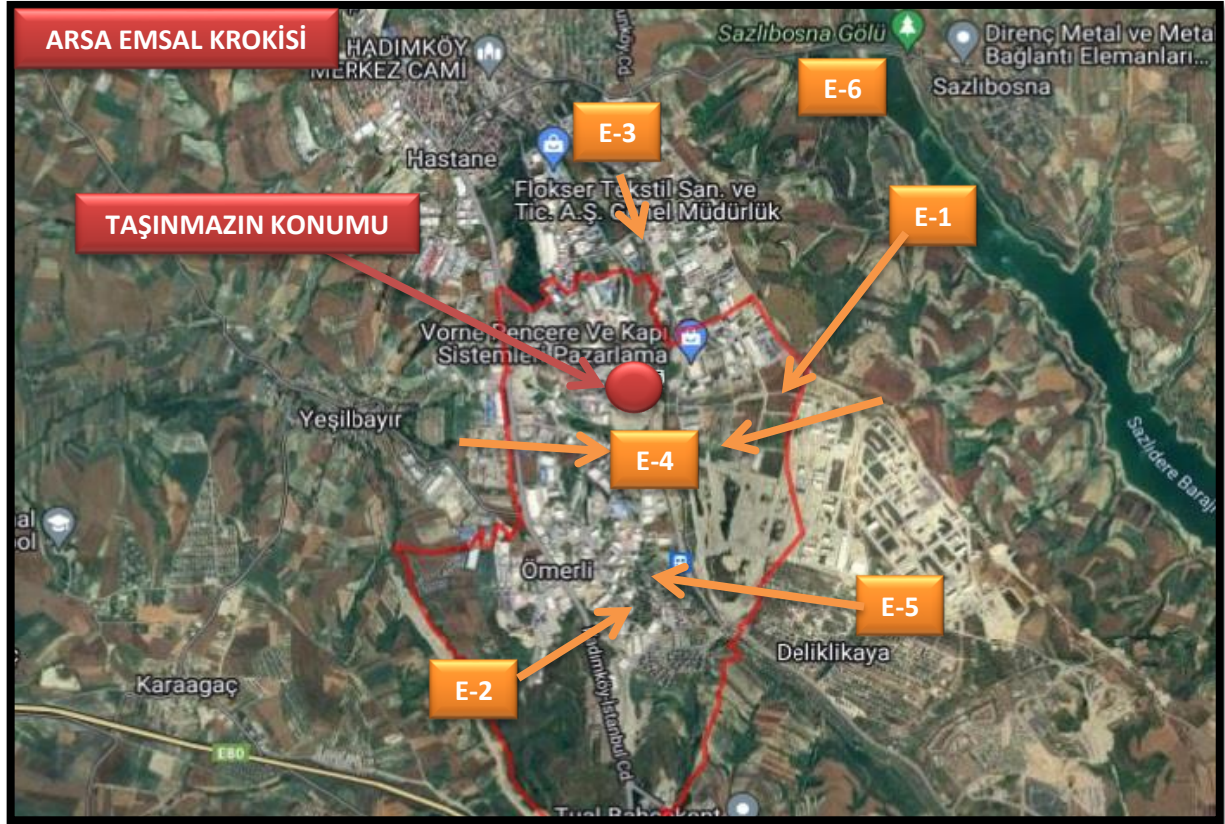
|                |                       |              |                         |
|----------------|-----------------------|--------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 2750 .-M <sup>2</sup> | 800.000 .-TL | 291 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|--------------|-------------------------|

#### 10 Secretis Neo Gayrimenkul

Tel 542 377 45 45

Yakın konumda bulunan H=9,00 metre yüksekliğinde olan 3.900 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan antrepo yapısıdır. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

|                |                       |                |                         |
|----------------|-----------------------|----------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 3900 .-M <sup>2</sup> | 1.500.000 .-TL | 385 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|----------------|-------------------------|



#### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)      |                                                        |               |               |               |               |               |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| BİLGİ                             | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ                              | EMSAL (1)     | EMSAL (2)     | EMSAL (3)     | EMSAL (4)     | EMSAL (5)     |
| SATIŞ FİYATI                      |                                                        | 120.000.000   | 205.000.000   | 200.000.000   | 115.000.000   | 270.000.000   |
| SATIŞ TARİHİ                      |                                                        | SATILIK       | SATILIK       | SATILIK       | SATILIK       | SATILIK       |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                  |                                                        | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            |
| ALAN                              | 11.792,28                                              | 2.770         | 4.771         | 5.850         | 3.375         | 8.000         |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ       |                                                        | 43.321        | 42.968        | 34.188        | 34.074        | 33.750        |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME            |                                                        | -15%          | -10%          | -10%          | -15%          | 0%            |
| NİTELİĞİ                          | ARSA                                                   | ARSA          | ARSA          | ARSA          | ARSA          | ARSA          |
| NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME       |                                                        | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            |
| İMAR DURUMU                       | E=1.50                                                 | E=1.50        | E=1.50        | E=1.50        | E=1.50        | E=1.50        |
| İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME    |                                                        | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            |
| KONUM                             |                                                        |               |               |               |               |               |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME           |                                                        | 20%           | 20%           | 20%           | 20%           | 20%           |
| DİĞER BİLGİLER                    | Parsel alanının sanayi yapısı için tercih edilirliliği |               |               |               |               |               |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME  |                                                        | 15%           | 10%           | 30%           | 35%           | 22%           |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME |                                                        | -5%           | -5%           | -5%           | -5%           | -5%           |
| <b>TOPLAM DÜZELTME</b>            |                                                        | 15%           | 15%           | 35%           | 35%           | 37%           |
| <b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>          | <b>47.520</b>                                          | <b>49.819</b> | <b>49.413</b> | <b>46.154</b> | <b>46.000</b> | <b>46.238</b> |

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 sanayi imarlı arsa emsalleri incelenmiştir. Emsal düzeltme tablosuna göre kullanım alanının büyük olması nedeniyle 10743 ada, 8 parselin, arsanın birim m<sup>2</sup> değerinin **47.520 TL/m<sup>2</sup>** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

| TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN) |           |                         |                             |                        |
|------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Ada No                                               | Parsel No | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim m <sup>2</sup> Değeri | Parselin Değeri (.-TL) |
| 10743                                                | 8         | 11.792,28               | 47.520                      | 560.369.145,60         |
| PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)                 |           |                         |                             | 560.000.000,00         |

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı yöntemi ile arsa değeri takdir edilmiştir. Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değer in ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

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

| TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ                                                                                      |                                  |          |                                |                 |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------|--------------------------------|-----------------|-------------------------|
| <b>Arsa Değeri</b>                                                                                                 | <b>47.520 .-TL/M<sup>2</sup></b> | <b>X</b> | <b>11.792,28 M<sup>2</sup></b> | <b>=</b>        | <b>560.000.000 .-TL</b> |
| <b>Bina Değeri</b>                                                                                                 | <b>30.000 .-TL/M<sup>2</sup></b> | <b>X</b> | <b>3.962,00 M<sup>2</sup></b>  | <b>=</b>        | <b>118.860.000 .-TL</b> |
| <b>Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Beton , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)</b> |                                  |          |                                | <b>=</b>        | <b>220.629.500 .-TL</b> |
|                                                                                                                    |                                  |          |                                | <b>TOPLAM =</b> | <b>899.489.500 .-TL</b> |
| <b>TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ</b>                                                                      |                                  |          |                                | <b>=</b>        | <b>900.000.000 .-TL</b> |
| <b>TAŞINMAZIN REYSAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞERİ (342545/589614) YUVARLATILMIŞ DEĞERİ</b>                      |                                  |          |                                | <b>=</b>        | <b>523.000.000 .-TL</b> |

## 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.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etki ve verimli kullanımının hali hazırdaki gibi ve mevcut şekildeki gibi depolama binası olarak kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

##### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

|                                           |                |
|-------------------------------------------|----------------|
| TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ (.-TL) (1/1 HİSSE) | 560.000.000 TL |
|-------------------------------------------|----------------|

##### ■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

|                                                                  |                |
|------------------------------------------------------------------|----------------|
| TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)                                  | 900.000.000 TL |
| REYSAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞERİ<br>(342545/589614) (.-TL) | 523.000.000 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. " denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken arsa değerinin tespitinde pazar yaklaşımı ve nihai değer takdirinde yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmıştır. 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.

#### 6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsihi yapılmıştır. Parsel üzerindeki yapılar 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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

#### 6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

| 10743 ADA 8 PARSEL VE ÜZERİNDE YER ALAN YAPININ (1/1HİSSE) KİRA DEĞER TABLOSU |                                                          |                        |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Toplam Alanı (m <sup>2</sup> )                                                | m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL/AY/m <sup>2</sup> ) | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira Değeri (TL) |
| 3962,00                                                                       | 310,00                                                   | 1.228.220,00           | 14.738.640,00           |
| TOPLAM                                                                        |                                                          | 1.228.220,00           | 14.738.640,00           |

#### 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.

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

Yapılan incelemelere göre taşınmazın projesi ile uyumlu olması nedeni ile 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. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; **rapor konusu taşınmazın REYSAŞ GYO A.Ş. hissesine düşen;**

31.12.2025 tarihli toplam değeri için;

**523.000.000 .-TL**

**(Beş Yüz Yirmi Üç Milyon TürkLirası )**

**Katma Değer Vergisi Dahil değeri için;**

**627.600.000 .-TL** kıymet takdir edilmiştir.

**Değerleme Uzmanı**



**Onur ÖZGÜR**

Lisans No: 402402

**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.