

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KOCAELİ İLİ, KARTEPE İLÇESİ,
UZUNTARLA MAHALLESİ,
DEPOLAMA TESİSİ**

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-2510136
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET ARSA VE ÜZERİNDE DEPOLAMA TESİSİ
DEĞERLEME ADRESİ	UZUNTARLA MAHALLESİ, D-100 KARAYOLU CADDESİ, NO: 506 KARTEPE,/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 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - Tapu Sureti
Ek 4 - İmar Durumu (kopya)
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 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-2510136 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-2310133	RYGYO-2410175	
Rapor Tarihi	3.01.2024	6.01.2025	
Rapor Konusu	1 ADET FABRİKA	1 ADET FABRİKA	
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK Eren KURT	Ahmet İPEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	133.000.000	230.000.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

165 ADA 9 PARSEL	
İli	: KOCAELİ
İlçesi	: KARTEPE
Bucağı	:
Mahallesi	: UZUNTARLA
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: KÖYKARŞISI AKGÜRGEN
Pafta No	:
Ada No	: 165
Parsel No	: 9
Alanı	: 36.333,90 m ²
Vasfı	: DEPOLAMA TESİSLERİ
Sınırı	:
Sahibi	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No	: 16092
Cilt No	: 23
Sayfa No	: 2326
Tapu Tarihi	: 31.12.2010

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 20.11.2025 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden müşteri tarafından alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan: Diğer (Konusu: 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanununun 19.Maddesi Kapsamında Yapılan Denetimler Sonucu, Bu Kanunun Aykırılık Tespit Edilmiştir.) Tarih: 24/07/2024 Sayı: 15121604 (24.07.2024 tarih, 17966 yevmiye)

Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (03.04.2024 tarih, 8991 yevmiye)

Bölgede şuyulandırma çalışması yapıldığı belirtilmiş olup, ilgili şerhin bu nedenle konulduğu düşünülmektedir.

İrtifak: ETİBANK GEN. MÜD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR 32,5 M2 (19.09.1968 tarih, 5175 yevmiye)

İrtifak: TEK GEN. MÜD. LEHİNE 1373 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR (03.10.1967 tarih, 4620 yevmiye)

İrtifak: KUVVETLİ AKIM ELEKTRİK DAĞITIM TESİSATININ BAKIM, İŞLETME VE TESİSATININ DAİR TALİMATNAMESİNİN 89 VE 110 .MADDELERİ UYARINCA 280M2 SAHADA ETİBANK GEN. MÜD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR (23.11.1964 tarih, 3438 yevmiye)

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 değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parsel 15.06.2017 Tasdik Tarihli 1/1000 Kartepe Revizyon Uygulama Planında "Depolama Alanı" Emsal:0.40, H:9.50 m. (~23.110,00 m²), diğer bölümü yol ve park alanında kalmaktadır. Fakat uygulama olanağı bulunmamaktadır. Halihazırda şuyulandırma çalışması devam etmektedir. Uygulama olanağı henüz bulunmamaktadır.



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

Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parsel 15.06.2017 Tasdik Tarihli 1/1.000 Kartepe Revizyon Uygulama Planında "Depolama Alanı" -Emsal:0.40, H:9.50 m. (~17.720 m²), bir kısmı "Teknik Altyapı Alanı" Emsal: 0.50, 3 kat (~3.063 m²), bir kısımda "Yol ve Park Alanı" (8.180,90 m²) içerisinde, bir kısımda 22.09.2016 tasdik tarihli 509 sayılı 1/25.000 ölçekli Kartepe Nazım İmar Planı'nda "Tarım Alanı" (~7.370 m²) içerisinde kalmakta iken Kartepe Revizyon Uygulama Planında "Depolama Alanı" -Emsal:0.40, H:9.50 m. (~23.110,00 m²), diğer bölümü "Yol ve Park Alanında" kalmaktadır. Fakat uygulama olanağı bulunmamaktadır. Halihazırda şuyulandırma çalışması devam etmektedir. Uygulama olanağı henüz bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer alan yapılara ait işlem dosyası bulunmamaktadır. (yapı ruhsatı, iskan, mimari proje vs. belgeler yoktur) Niteliği "Depolama Tesisleri" olan cins tahsisli taşınmazın, incelenen kadastro paftasında üzerindeki yapıların bulunduğu ve tescil edildiği görülmüştür.



2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Kartepe Belediyesinde yapılan incelemelerde taşınmaza ait mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Taşınmaz "Depolama Tesisleri" niteliği ile cins tashihli olup parsel üzerinde yer alan yapıların kadastro paftasında işli olduğu görülmüştür. Yapıların kadastro paftasında belirtilmiş olması nedeni ile yasal olarak dikkate alınmıştır.

Parsel üzerinde; zemin ve duvarları betonarme, çatısı sandviç panel olarak yapılmış 5.200 m² tek katlı depo, 480 m² betonarme olarak yapılmış 1 adet tek katlı ek depo, 35 m² 1 adet güvenlik binası ve 105 m² prefabrik olarak yapılmış 1 adet tek katlı yapı bulunmaktadır.

Taşınmazın büyük bir bölümü konteynır park olarak kullanılmaktadır. Belirtilen bölüm üzerinde Parsel üzerinde bulunan prefabrik yapının yerinde yapılan tespitte ekonomik ve teknik ömrünü tamamladığı görülmüşü sebebi ile değerlemede dikkate alınmamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerinde yer alan yapılara ait mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, Köykarşısı Akgürgen Mevkii, 36.333,90 m² yüzölçümlü 165 ada, 9 parseldir. Parsel üzerinde yer alan yapılara ait mimari projesi bulunmamaktadır. Yapıların kadastro paftasında belirtilmiş olması nedeni ile yasal olarak dikkate alınmış olup ana yapı zemin ve duvarları betonarme, çatısı sandviç panel olarak yapılmış 5.200 m² tek katlı depo, 480 m² betonarme olarak yapılmış 1 adet tek katlı ek depo, 35 m² 1 adet güvenlik binası ve 105 m² prefabrik olarak yapılmış 1 adet tek katlı yapı bulunmaktadır. Parselin arka cephesine doğru ~4.000 m² alana sahip bodrum kattan oluşan eskiden yapılmış brüt inşaat halinde kullanılmayan yapı karkası bulunmaktadır. Parsel üzerinde bulunan prefabrik yapı ve brüt inşaatı tamamlanmış yapının yerinde yapılan tespitte ekonomik ve teknik ömrünü tamamladığı görülmüş sebebi ile değerlemede dikkate alınmamıştır. Parselde yapı oturumu dışında kalan yaklaşık ~10.000 m² alan saha betonu ve parke taş kaplanmıştır. Gayrimenkul tüm altyapı hizmetlerinden faydalanmaktadır.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza hali ulaşım D-100 Karayolu üzerinden sağlanabilmektedir. Özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşılabilir.

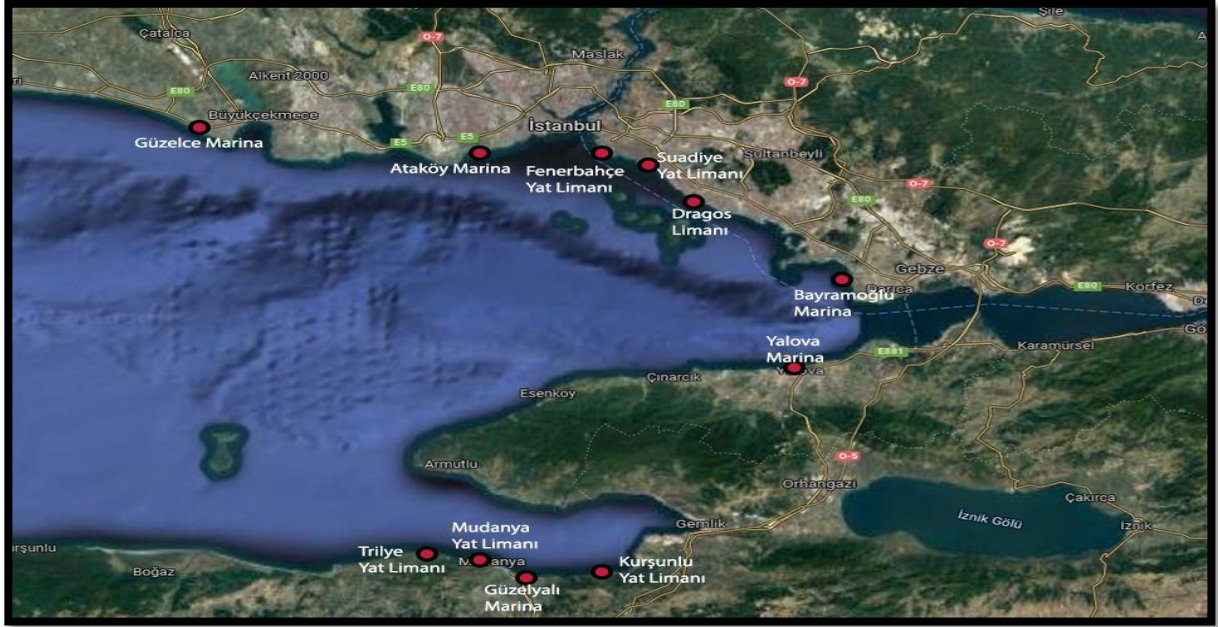
Bölgedeki yapılaşma boş tarla ve cadde üzeri işyeri, arka cepheleri konut kullanımlı, yapılaşma genel D-100 karayolu üzeri depolama, yolun güney cephesi ise konut olarak 2-3 katlı yapılardan oluşmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Sapanca Gölü, Ormanya, Honda Eğitim Merkezi, Ant Lojistik, Horoz Lojistik, Ayvalık Evleri Sitesi ve Duru Göl Evleri Sitesi yer almaktadır.

Özel araçlar ve toplu taşıma araçları vasıtası ile sağlanmaktadır. D-100 karayoluna direk cepheli, Tem Karayolu 5,5 km, Cengiz Topel Havalimanı 4 km, Osmangazi Köprüsüne 57 km mesafede, yer almaktadır. Koordinatları; 40.728620, 30.144961



3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



Kartepe ilçesi, doğal güzellikleri ve turizm potansiyeli ile Marmara Bölgesi'nin öne çıkan rekreasyon merkezlerinden biridir. İlçede yer alan Kartepe Kayak Merkezi ve Marmara'nın üçüncü büyük dağı olan Kartepe Dağı, bölgeye dört mevsim boyunca turizm faaliyetleri kazandırmaktadır. Uzuntarla semtinde bulunan Sukaypark tesislerinde gerçekleştirilen su sporları faaliyetleri, ilçenin sportif çeşitliliğini artırmakta ve bölgeyi yıl boyu ziyaretçi çeken bir cazibe merkezi hâline getirmektedir.

İstanbul'a yaklaşık bir saatlik ulaşım mesafesinde yer alan Kartepe, özellikle hafta sonu turizmi ve kısa süreli konaklama açısından yüksek erişilebilirlik avantajına sahiptir. Ayrıca Avrupa'nın en büyük doğal yaşam parklarından biri olan Ormanya Doğal Yaşam Parkı da Kartepe sınırları içerisinde yer almakta olup, yılda milyonlarca ziyaretçiyi çekmektedir. Bu durum, ilçenin doğa turizmi, konaklama ve hizmet sektörlerinde yatırım potansiyelini güçlendirmektedir.

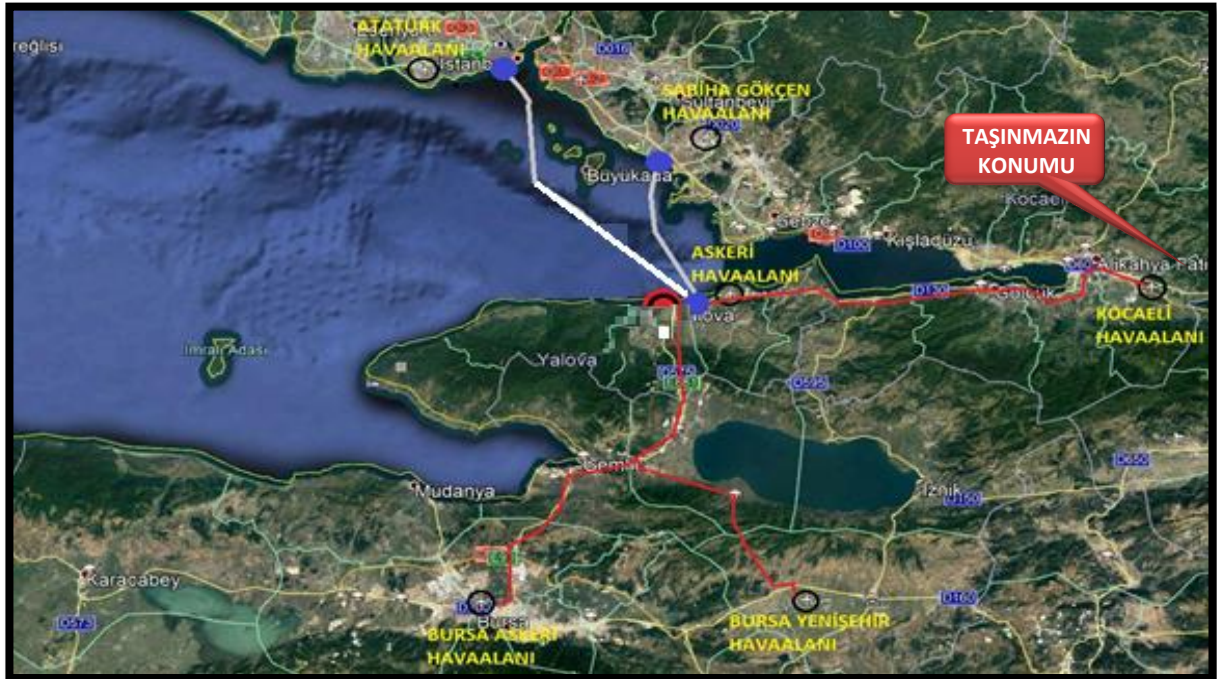
Kocaeli ili genelinde güçlü liman altyapısı, sanayi tesislerinin yoğunluğu ve ulaşım ağlarının gelişmişliği, Kartepe'nin ekonomik değerine dolaylı olarak katkı sağlamaktadır. İlçenin Kocaeli Serbest Bölgesi, TEM Otoyolu ve D-100 karayolu bağlantılarına olan yakınlığı, gayrimenkul piyasasında hem turizm hem de ticari nitelikli yatırımlar için önemli bir konum avantajı yaratmaktadır.

Bununla birlikte, 2025 yılı içerisinde Kartepe'de meydana gelen otel yangını, bölge açısından kısa vadede olumsuz bir algı oluşturmuş ve turizm sektöründe geçici bir durgunluğa yol açmıştır. Ancak yerel yönetimler ve turizm işletmeleri tarafından hızla başlatılan yeniden yapılandırma ve güvenlik standartlarının yükseltilmesine yönelik çalışmalar, bölgenin marka değerinin korunmasına yönelik olumlu bir adım olmuştur. Yangın olayı, kısa vadede risk unsuru oluştursa da, uzun vadede yapı güvenliği, yangın dayanımı ve sigorta teminatı gibi unsurların güçlendirilmesi yönünde sektörün bilinç düzeyini artırmıştır.

Sonuç olarak, Kartepe ilçesi gerek doğal ve turistik nitelikleri, gerekse ulaşım ve altyapı avantajları ile gayrimenkul piyasasında yüksek gelişim ve değer artışı potansiyeli taşımaktadır. Mevcut yangın olayı, kısa vadeli piyasa etkilerine rağmen, bölgedeki yatırım ilgisinin ve turizm hareketliliğinin orta vadede yeniden ivme kazanacağı öngörülmektedir. Sürdürülebilir turizm planlaması, güvenlik standartlarının artırılması ve çevresel koruma politikalarının devamlılığı sağlandığı takdirde, Kartepe ilçesinin gayrimenkul değerinde artış eğiliminin korunacağı değerlendirilmektedir.



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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, Köykarşısı Akgürgen Mevkii, 36.333,90 m² yüzölçümlü 165 ada, 9 parseldir.

Parsel üzerinde 5.200 m² tek katlı depo, 480 m² betonarme olarak yapılmış 1 adet tek katlı ek depo, 35 m² 1 adet güvenlik binası ve 105 m² prefabrik olarak yapılmış 1 adet tek katlı yapı bulunmaktadır. Daha önce parselin arka cephesine doğru ~4.000 m² alana sahip bodrum katından oluşan eskiden yapılmış kaba halde kullanılmayan yapının üzerinde konteynırların bu alanda bulunduğu görülmüştür. Parsel üzerinde bulunan prefabrik yapı ve kaba inşaatı tamamlanmış yapının yerinde yapılan tespitte ekonomik ve teknik ömrünü tamamladığı görülməsi sebebi ile değerlemede dikkate alınmamıştır.

Bina	Kat Sayısı	Alan
Depo	1	5.200,00
Ek Depo	1	480,00
Güvenlik	1	35,00
TOPLAM		5.715,00



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	:	Depolama Tesis								
Deprem Bölgesi	1.Derece	☒	2.Derece	☐	3.Derece	☐	4.Derece	☐	5.Derece	☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Parselin ana girişi otomatik demir sürgü kapı ile güvenlikle sağlanmaktadır.

İdari bölüm betonarme olarak inşa edilmiş olup, iç hacimde zemin bölümleri seramik kaplama, duvar bölümleri saten boyalıdır. Kullanım alanlarına göre depo bölümleri sandviç panel ile kaplıdır. Zeminler güçlendirilmiş şap ile kaplıdır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapıların tamamı ruhsatsız olup herhangi bir inşai faaliyet durumunda ruhsat alınması gereklidir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Kocaeli İli

Kocaeli; Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan kara, deniz ve demiryolu ağlarının kesişim noktasında konumlanan, Marmara Denizi'nin doğusunda yer alan stratejik bir sınai ve liman kentidir. Kuzeyde Karadeniz kıyıları, doğuda ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa, batıda ise Yalova ve İstanbul ile komşudur. Bu konumu, kenti hem Marmara Bölgesi'nin hem de Türkiye'nin kuzeybatı ulaşım omurgasında kritik bir transit merkez haline getirmektedir. İl genelinde idari olarak 1 Büyükşehir Belediyesi ile İzmit, Derince, Körfez, Gebze, Gölcük, Karamürsel, Kandıra, Başiskele, Kartepe, Çayırova, Darıca ve Dilovası olmak üzere 12 ilçe belediyesi bulunmakta; böylece toplam 13 belediye tarafından yönetilmektedir.

Kocaeli, sahip olduğu gelişmiş sanayi kümelenmeleri, liman altyapısı, Ar-Ge kuruluşları, organize sanayi bölgeleri ve nitelikli işgücü kapasitesi ile yalnızca Türkiye'nin değil, bölgenin de üretim dinamiklerini belirleyen öncü bir kenttir. İlde yer alan yaklaşık 400 adet 1. sınıf ve yaklaşık 7.000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessese (GSM), kenti güçlü bir üretim ve katma değer merkezi konumuna taşımaktadır. Bu yapı; otomotiv, kimya-petrokimya, metal, lastik, savunma sanayi, makine, plastik, lojistik ve enerji gibi sektörlerde yüksek kapasite yaratmakta; Kocaeli'nin "Türkiye Sanayisinin Başkenti" olarak anılmasını mümkün kılmaktadır. TÜİK tarafından yayımlanan 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre Kocaeli'nin toplam nüfusu 2.156.582 kişi olarak belirlenmiştir.



Kent, yalnızca sanayi üretimindeki gücüyle değil, bilimsel araştırma ve teknoloji geliştirme altyapılarıyla da öne çıkmaktadır. Kocaeli Üniversitesi ve Gebze Teknik Üniversitesi'nin yanı sıra TÜBİTAK Marmara Araştırma Merkezi (MAM) ve TÜSSİDE'nin varlığı, kenti ileri teknoloji, malzeme bilimleri, enerji, çevre ve bilişim alanlarında Türkiye'nin en kapsamlı Ar-Ge ekosistemlerinden biri hâline getirmektedir. İldeki 16 Organize Sanayi Bölgesi (OSB) ile 4 teknopark —özellikle Türkiye'nin mobilite ve yazılım üssü olarak konumlanan Bilişim Vadisi— akademi-sanayi iş birliğini destekleyerek yüksek katma değerli üretimi ve teknoloji girişimciliğini hızla geliştirmektedir.

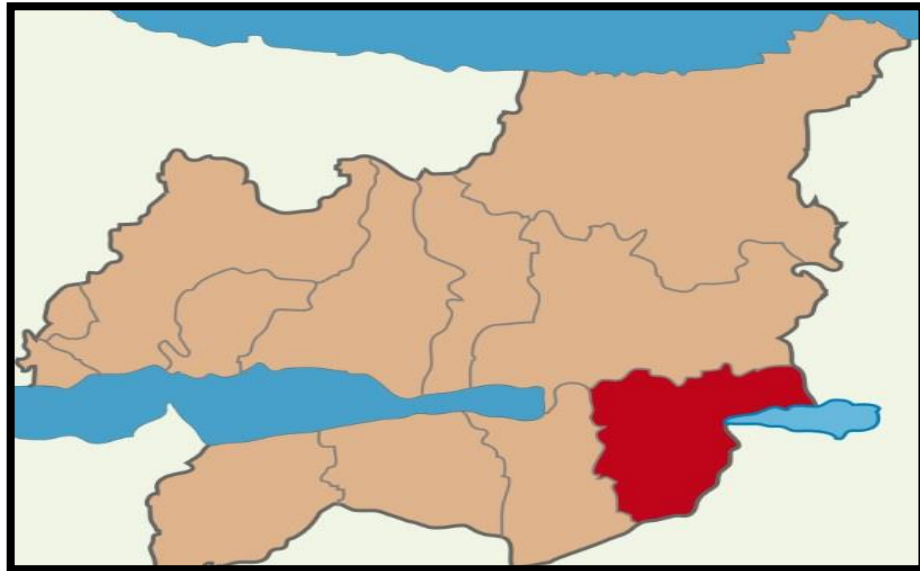
Kocaeli, Türk imalat sanayisine sağladığı yaklaşık %13'lük katkıyla İstanbul'un ardından ülke ekonomisinin en güçlü üretim merkezi konumundadır. Bu üstünlüğün temelinde limanlar kompleksi, geniş lojistik ağlar, nitelikli işgücü, yüksek teknoloji yatırımları ve stratejik ulaşım avantajları bulunmaktadır. Türkiye'nin en yüksek konteyner hacmine sahip limanlarından oluşan kıyı bandı, TEM ve D-100 gibi ana arterler, Kuzey Marmara Otoyolu ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü bağlantıları ile demiryolu hatları ve Sabiha Gökçen Havalimanı yakınlığı Kocaeli'ni uluslararası lojistik koridorlarının ana halkası hâline getirmektedir. Bu özellikleriyle Kocaeli, sürdürülebilir büyüme ve teknoloji odaklı dönüşüm açısından Türkiye'nin lokomotif şehirlerinin başında yer almaktadır.

4.1.2 - Kartepe İlçesi

22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 1/32. maddesi gereğince; Uzunçiftlik, Uzuntarla, Eşme, Acısu, Maşukiye, Büyükderbent, Arslanbey, Sarımeşe ve Suadiye ilk kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak mahalleleri ile birlikte Köseköy İlk Kademe Belediyesine katılmıştır. Köseköy Belediyesi merkez olmak ve Köseköy Belediyesinin adı Kartepe olarak değiştirilmek üzere Kocaeli İlinde Kartepe İlçesi kurulmuştur.

06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 1/4. maddesi gereğince; Sultaniye, Pazarçayırı, Örnekköy, Karatepe, Balaban, Nusretiye, Şirinsulhiye, Avluburun, Eşme Ahmediye ve Ketenciler köylerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak, Kartepe İlçe Belediyesine mahalle olarak katılmışlardır. Tüzel kişiliği kaldırılarak mahalleye dönüşen köyler ile birlikte ilçemiz sınırları içerisinde 32 adet mahalle bulunmaktadır.

Kartepe, batıda Köseköy yerleşim alanından başlayarak doğuda Sapanca Gölü ve Sakarya sınırına, yine güneyde ve güneydoğuda Kartepe Dağını içine alacak şekilde Sakarya sınırına, güneybatıda ve güneyde Başiskele ilçesine, kuzeyde İzmit İlçesine dayanmaktadır. Kartepe'nin güney kesimini, doğu-batı doğrultusunda uzanan ve yüksek bir kütle oluşturan Samanlı Dağları'nın orta bölümü meydana getirir. İzmit Körfezi ile İzmit Gölü, kısmen de Sakarya Nehri arasındaki su bölümü sahasını teşkil eden bu bölüm çeşitli yüksekliklerdeki platolardan oluşur. İlçenin yüz ölçümü ise 269 km² dir. Kartepe ilçesinin nüfusu 2024 yılına göre 147.814 dir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

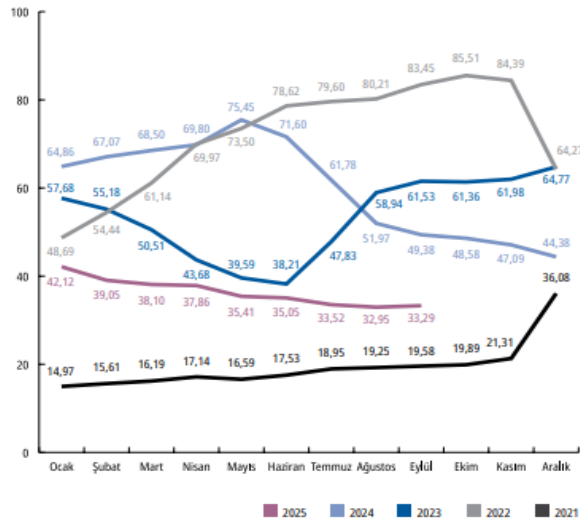
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon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

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

Kaynak: TÜİK

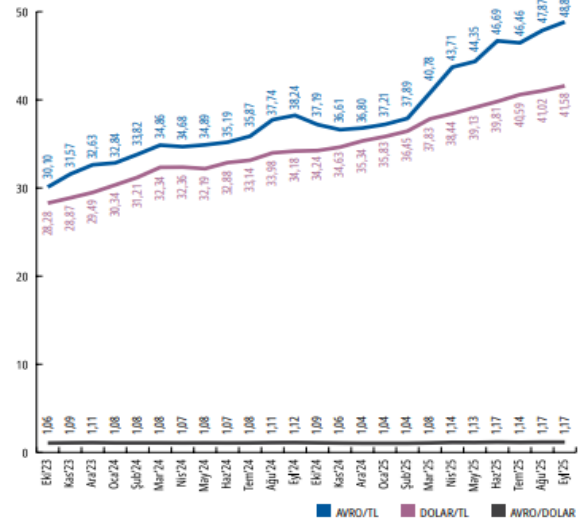
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

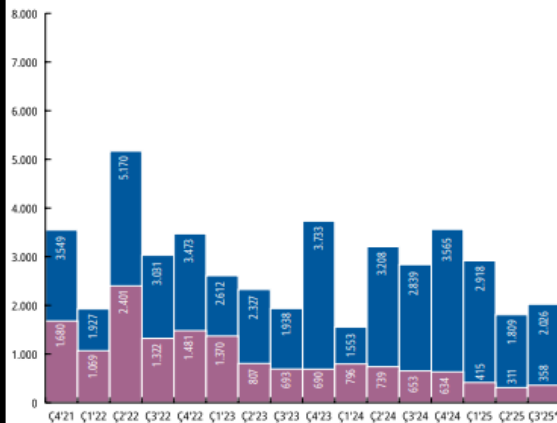
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

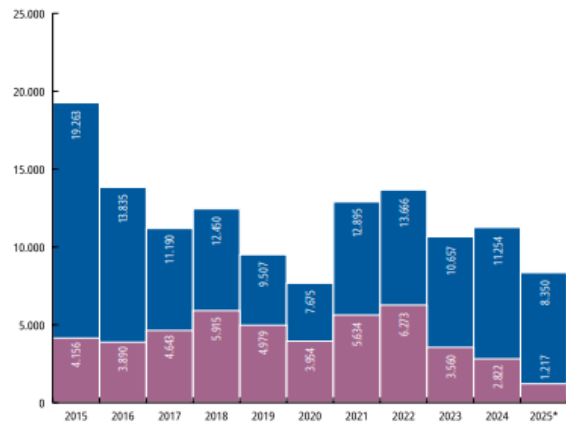
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ocak

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 almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

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

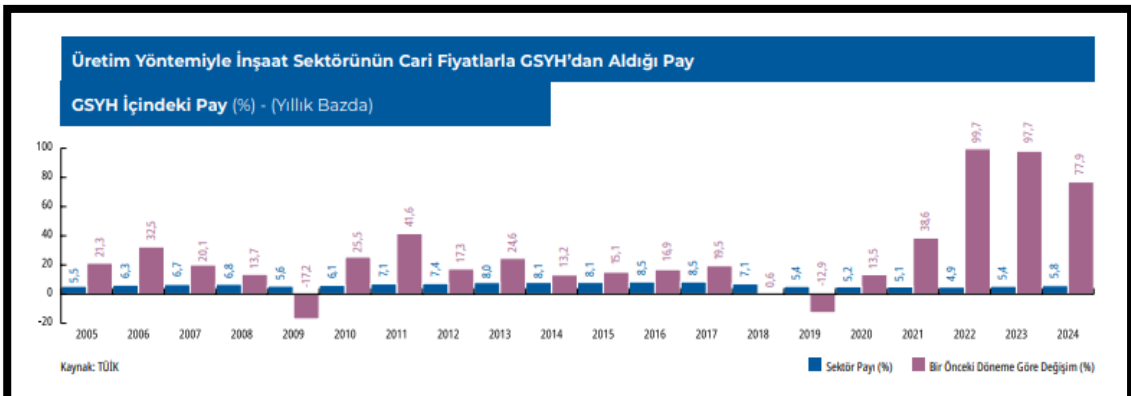
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda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

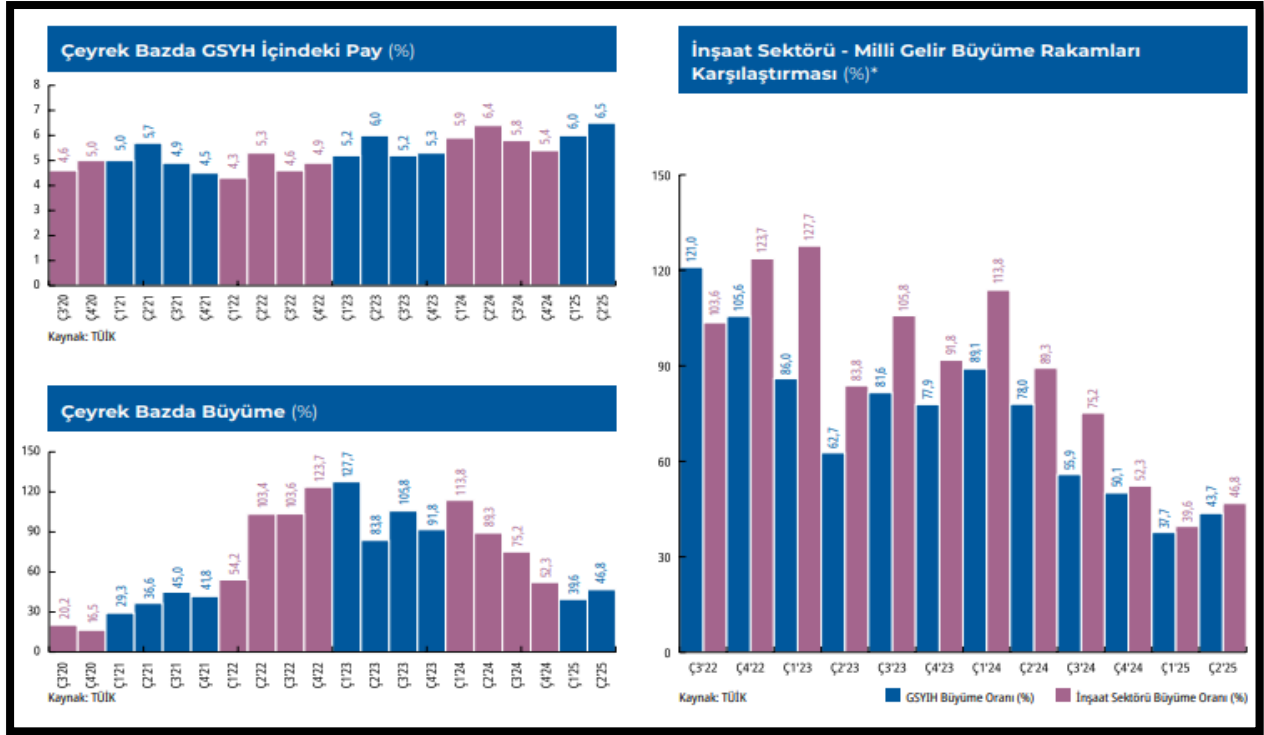
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul,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

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

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

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





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

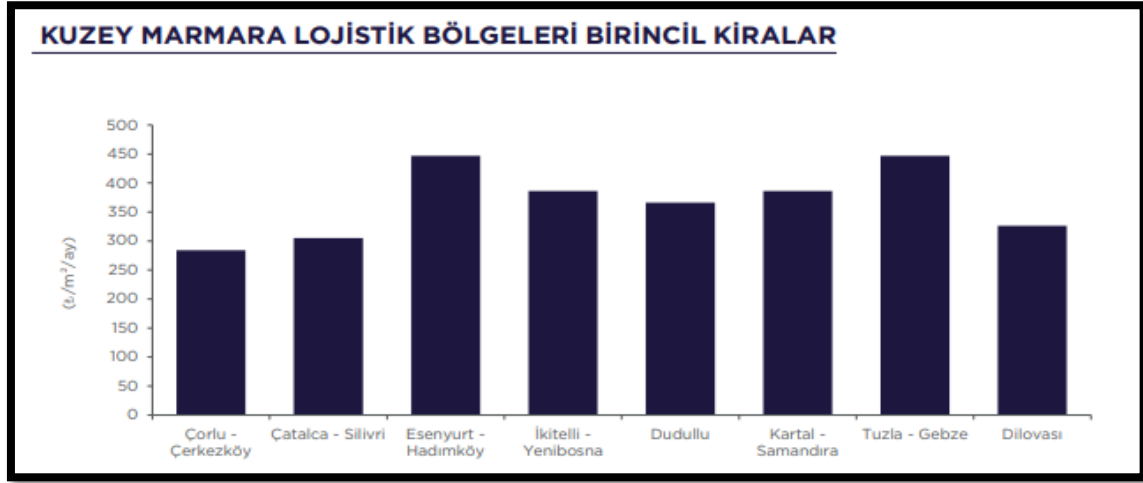
Lojistik ve Sanayi Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

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

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

Mevcut verilere göre, İstanbul ve çevresi A sınıfı depo kiralama faaliyetlerinde 2025 yılının üçüncü çeyreğinde 78.900 m² işlem gerçekleştirilerek yılın ilk üç çeyreğinde toplam 199.848 m² 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 m², İstanbul/Tuzla), yine bir lojistik firması (20.000 m², Kocaeli/Gebze) ve bir firmanın Avrasya OSB'de (5.000 m², Yalova/Çiftlikköy) gerçekleştirdiği işlemler yer almaktadır.



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

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

*Belirtilen birincil ofis getiri oranları 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 düşümlere yol açmıştır. Piyasa genel olarak “alıcı lehine” (buyers’ market) bir yapıya geçmiş, buna rağmen güçlü finansal yapıya sahip eczacılık, gıda ve perakende sektörlerinden küçük ve orta ölçekli depo satın alımları gözlemlenmiştir.

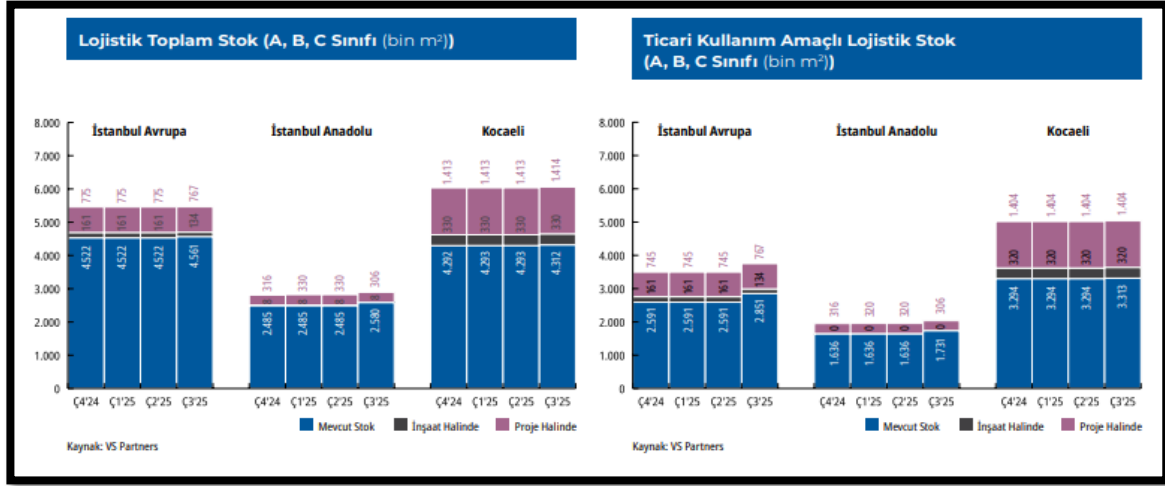
2025’in üçüncü çeyreğinde Türk tekstil sektörü, zayıf Avrupa talebi ve artan üretim maliyetleri nedeniyle baskı altında kalmıştır. Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) verilerine göre, hazır giyim ve konfeksiyon ihracatı bu dönemde %6 oranında gerilemiştir. Markalar yeni mağaza açılışlarına rağmen kârlılıkta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

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

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

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

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



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Tek bir mülkiyetinin bulunması
- * Havaalanı ve otoyol gibi ulaşım yollarının bulunması
- * Parselin cins tashihi olması
- * Parselin terklerinin yapılmamış durumda olması.
- * Belediyede yapılan incelemede herhangi bir imar dosyasına rastlanılmamış olması
- * İmar planının halihazırda uygulama olanağının bulunmaması.
- * Kartepe ilçesinin turizm ve sanayi fonksiyonlarının birlikte gelişmesi, bölgeye yeni yatırım potansiyelinin yüksek olması.
- * D-100 ve TEM akslarına, ayrıca Cengiz Topel Havalimanı'na yakınlık, lojistik hizmetlerin çeşitlendirilmesine olanak sağlaması.
- * Kartepe ilçesinin turizm ve sanayi fonksiyonlarının birlikte gelişmesi, bölgeye yeni yatırım potansiyelinin yüksek olması.
- * Kartepe Kayak Merkezi, Ormanya ve Sapanca Gölü çevresiyle oluşan turistik hareketlilik, orta vadede hizmet ve depolama talebini artırması.
- * Tüm altyapı hizmetlerinden (elektrik, su, kanalizasyon, yol) yararlanması.
- * Kartepe Belediyesi sınırları içinde, sanayi ve lojistik fonksiyonların geliştiği stratejik bir bölgede yer alması.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parselin terklerinin yapılmamış durumda olması.
- * Belediyede yapılan incelemede herhangi bir imar dosyasına rastlanılmamış olması
- * İmar planının halihazırda uygulama olanağının bulunmaması.
- * Parselin bir bölümünün yol ve park alanında kalması, fiili kullanım alanını daraltması.
- * Bölgede devam eden imar düzenleme ve parselasyon süreci, kısa vadede taşınmazın tasarruf ve yapı izinlerini sınırlandırması.

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 Erenoğlu Emlak

Tel 0 (538) 636 57 39

Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi'nde, 181 ada 92 parsel numaralı, 399,05 m² yüzölçümüne sahip taşınmaz 6.250.000 TL satış bedeliyle pazarlanmaktadır. Taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planında T3 Ticaret Alanı lejantında kalmakta olup, E: 0.40, Hmax: 9.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Birim metrekare satış değeri yaklaşık 15.664 TL/m² seviyesindedir. Alan, İçme ve Kullanma Suyu Orta Mesafeli Koruma Alanı içerisinde bulunmakta ve çevresinde benzer nitelikli ticaret-depolama fonksiyonlu arsalar yer almaktadır.

SATILIK 399,05 .-M² 6.250.000 .-TL 15.662 .-TL/M²

2 Tresmo Emlak

Tel 0 (532) 724 54 88

Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Uzuntarla Mahallesi, 382 ada 15 parsel numaralı taşınmaz, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "T2 Ticaret Alanı" fonksiyonunda kalmakta olup, E: 0.60, Hmax: 3 kat yapılaşma koşullarına sahiptir ve İçme ve Kullanma Suyu Orta Mesafeli Koruma Alanı içinde yer almaktadır. Taşınmazın yüzölçümü 3.588,66 m²'dir. Konu taşınmaza 34.750.000 TL istenilmektedir.

SATILIK 3588,66 .-M² 34.750.000 .-TL 9.683 .-TL/M²

3 Remaks Kaptan

Tel 0 (532) 550 56 56

Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Uzuntarla Mahallesi, 373 ada 2 parsel numaralı taşınmaz, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" fonksiyonunda kalmakta olup, E: 0.60, Hmax: 12.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Konu taşınmaz D-100 Karayolu Caddesi cepheli olup 23.500.000,00 TL istenilmektedir. D-100 Karayolunun kuzeyinde yer almakta olup taşınmazın yüzölçümü 1.827,65 m²'dir.

SATILIK 1827,65 .-M² 23.500.000 .-TL 12.858 .-TL/M²

4 Rekoç Gıda

Tel 0 (532) 524 09 53

Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Uzuntarla Mahallesi, 382 ada 5 parsel numaralı taşınmaz, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "T2 Ticaret Alanı" fonksiyonunda kalmakta olup, E: 0.60, Hmax: 3 kat yapılaşma koşullarına sahiptir ve kısmen Karayolu Koruma Alanı içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın yüzölçümü 2.368,38 m² olup 23.000.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK 2368,38 .-M² 23.000.000 .-TL 9.711 .-TL/M²

5 İnaltay Gayrimenkul

Tel 0 536 842 77 45

Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Uzuntarla Mahallesi, 181 ada 158 parsel numaralı taşınmaz, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "T3 Ticaret Alanı" fonksiyonunda kalmakta olup, E: 0.40, Hmax: 3 kat yapılaşma koşullarına sahiptir ve İçme ve Kullanma Suyu Orta Mesafeli Koruma Alanı içinde yer almaktadır. Taşınmazın yüzölçümü 368,71 m² olup 4.250.000 TL istenilmektedir.

SATILIK 368,71 .-M² 4.250.000 .-TL 11.527 .-TL/M²

6 Asya Emlak

Tel 0 (532) 362 90 86

Kocaeli ili, Kartepe ilçesi sınırlarında yer alan alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen T2 Ticaret Alanı (7.530 m²), kısmen Sanayi Alanı (27.699 m²), ayrıca Park Alanı (1.884 m²) ve Genel Otopark Alanı (17 m²) fonksiyonlarında kalmaktadır. Alan, İçme ve Kullanma Suyu Kısa ve Orta Mesafeli Koruma Alanı ile Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı kapsamında olup, bu nedenle önlemleri alan niteliği taşımaktadır. Konu taşınmaza 500.000.000 TL istenilmektedir. 157 ada, 14 parselin yüzölçümü 38.919,99 m²'dir.

SATILIK 38920 .-M² 500.000.000 .-TL 12.847 .-TL/M²

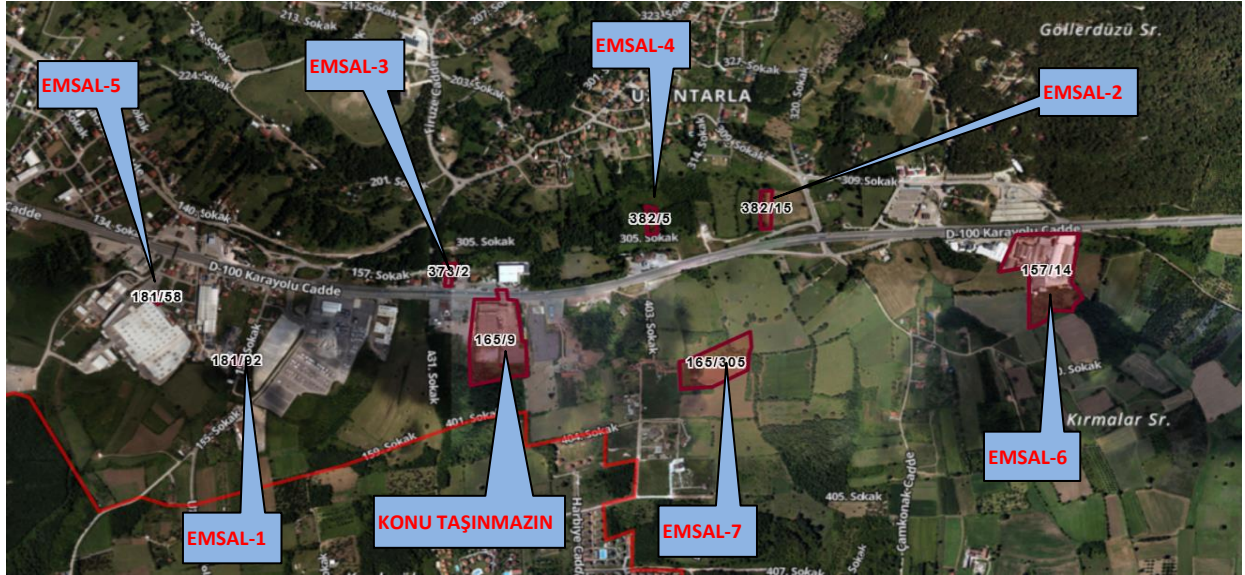
7 İzmirli Gayrimenkul

Tel 0532 176 18 73

Kocaeli ili Kartepe ilçesi Uzuntarla Mahallesi 165 ada 305 parselin yüzölçümü 20.585,17 m²'dir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında büyük bölümü Bağ-bahçe Düzenli Alanı (12.942 m²), kalan kısmı Orman Alanı (5.015 m²) fonksiyonunda olup 3. derece Doğal Sit Alanı, Enerji Nakil Hattı, Mania Hattı ve İçme-Kullanma Suyu Orta Mesafeli Koruma Alanı kısıtları altında kalmaktadır. Konu taşınmaz 39.000.000 TL bedel ile satışa sunulmuştur.

SATILIK 20.585,17 .-M² 39.000.000 .-TL 1.895 .-TL/M²

ARSA EMSAL KROKİSİ



SATILIK FABRİKA EMSALLERİ

8 Kom İnşaat

Tel 0 (532) 675 65 61

Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, İbrikdere Mahallesi'nde yer alan, toplam 1.660 m² kapalı alana sahip depo ve antrepo nitelikli işyeri 80.000.000 TL bedelle satışa sunulmuştur. Taşınmaz, sıfır yapı niteliğinde olup kat irtifaklı tapuya sahiptir. Birim metrekare satış değeri yaklaşık 48.193 TL/m²'dir. Yapı, modern depo standartlarında, 5 metre giriş yüksekliği ve zemin etüdü yapılmış altyapısı ile yeni üretim ve ticaret alanları arasında yer almaktadır.

SATILIK	1660 .-M ²	80.000.000 .-TL	48.193 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

9 Deniz Emlak

Tel 0 (542) 282 26 41

Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Sarımeşe Mahallesi'nde yer alan, toplam 901 m² kapalı alana sahip depo, ofis ve üretim lojistik alanı niteliğindeki taşınmaz 29.900.000 TL bedelle satışa sunulmuştur. Birim metrekare satış değeri yaklaşık 33.185 TL/m² seviyesindedir.

SATILIK	901 .-M ²	29.900.000 .-TL	33.185 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

10 Remaks

Tel 0 (532) 689 78 01

Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, İstasyon Mahallesi'nde yer alan, Arsa alanı 8.374 m² olan 5.417 m² kapalı alana sahip depo ve antrepo nitelikli taşınmaz 285.000.000 TL bedelle satışa sunulmuştur. Birim metrekare satış değeri yaklaşık 55.375 TL/m²'dir. Taşınmaz, 15 yaşında, kat mülkiyetli, boş durumda ve krediye uygun nitelikte olup, 6 metre giriş yüksekliğine ve klima sistemiyle donatılmış ikinci el bir yapı özelliğine sahiptir. Depo, Kartepe sanayi aksı üzerinde, lojistik açıdan avantajlı konumda bulunmaktadır.

SATILIK	5417 .-M ²	285.000.000 .-TL	52.612 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

11 Evedin Gayrimenkul

Tel 0 (534) 884 25 68

Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, İstasyon Mahallesi'nde yer alan, 300 m² arsa üzerinde yaklaşık 150 m² kapalı alana sahip depo ve antrepo nitelikli taşınmaz 10.200.000 TL bedelle satışa sunulmuştur. Birim arsa değeri yaklaşık 34.000 TL/m², kapalı alan değeri ise yaklaşık 68.000 TL/m² düzeyindedir. Taşınmaz sıfır yapı niteliğinde olup, müstakil tapulu, boş durumda, zemin etüdü yapılmış, 6 metre giriş yüksekliğine sahiptir.

SATILIK 300 .-M² 10.200.000 .-TL 34.000 .-TL/M²

12 Coldwell Emlak

Tel 0 (532) 283 17 62

Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, İstasyon Mahallesi'nde yer alan, 1.050 m² kapalı alana sahip bacasız sanayi-depo nitelikli taşınmaz 44.900.000 TL bedelle satışa sunulmuştur. Birim metrekare satış değeri yaklaşık 42.762 TL/m²'dir. Taşınmaz 7 yaşında, ikinci el, kat mülkiyetli, zemin etüdü yapılmış ve 6 metre giriş yüksekliğine sahiptir.

SATILIK 1050 .-M² 44.900.000 .-TL 42.762 .-TL/M²

13 Sahibinden

Tel 0 533 689 65 75

Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, İbrikdere Mahallesi'nde yer alan, 900 m² kapalı alana sahip modern üretim ve depolama tesisi 300.000 TL aylık kira bedeliyle kiralamaya sunulmuştur. Birim kira değeri yaklaşık 333 TL/m²/ay seviyesindedir. Taşınmaz, 5 yaşında, ikinci el, kat mülkiyetli, zemin etüdü yapılmış, 6,5 metre giriş yüksekliğine sahip olup boş durumda kiralanmaktadır. Yapı, üretim, depo ve lojistik faaliyetlerine uygun nitelikte, modern donanımlı bir sanayi yapısıdır.

KİRALIK 900 .-M² 300.000 .-TL 333 .-TL/M²

14 Coldwell Emlak

Tel 0 (542) 736 33 75

Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, İbrikdere Mahallesi'nde yer alan, 3.000 m² kapalı alana sahip lojistik depo 700.000 TL aylık kira bedeliyle kiralamaya sunulmuştur. Birim kira değeri yaklaşık 233 TL/m²/ay seviyesindedir. Taşınmaz, 7 yaşında, ikinci el, müstakil tapulu, zemin etüdü yapılmış ve boş durumda olup, havaalanına komşu konumu ile lojistik ve depolama faaliyetlerine uygun nitelikte modern sanayi yapısıdır.

KİRALIK 3000 .-M² 700.000 .-TL 233 .-TL/M²

14 Remaks Ritim

Tel 0 (554) 393 17 31

Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, İbrikdere Mahallesi D100 karayolu üzerindeki Uzuntarla bölgesinde yer alan, 1.660 m² kapalı alana sahip depo-antrepo yapısı 490.000 TL aylık kira bedeliyle kiralamaya sunulmuştur. Birim kira değeri yaklaşık 295 TL/m²/ay düzeyindedir. Taşınmaz, yeni inşa edilmekte olan, arsa tapulu, zemin etüdü yapılmış, 6 metre giriş yüksekliğine sahip modern bir depo alanıdır.

KİRALIK 1660 .-M² 490.000 .-TL 295 .-TL/M²

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		6.250.000	34.750.000	23.500.000	23.000.000	4.250.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		-12%	-12%	-12%	-12%	-12%
ALAN	36.333,90	399,05	3.588,66	1.827,65	2.368,38	368,71
BİRİM M ² DEĞERİ		15.662	9.683	12.858	9.711	11.527
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-10%	-20%	-15%	-25%
NİTELİĞİ	DEPOLAMA	T-3	T-2	KDKÇ	T-2	T-3
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	TESİSLERİ	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
İMAR DURUMU	E=0.40	E=0.40	E=0.60	E=0.60	E=0.60	E=0.40
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-20%	-20%	-20%	0%
KONUM		0%	28%	25%	33%	15%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER	İMAR TERKİ					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-62%	-39%	-52%	-39%	-47%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.040	5.952	5.955	6.172	5.972	6.167

Değerleme konusu depolama nitelikli olup, terkleri yapılmamış brüt parseldir. Bölgede net imarlı arsa ve imarsız arsa emsalleri araştırılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz imar planında Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parsel 15.06.2017 Tasdik Tarihli 1/1000 Kartepe Revizyon Uygulama Planında Depolama alanı - emsal:0.40, h:9.50 m. (~23.110,00 m²), diğer bölümü yol ve park alanında kalmaktadır.

Fakat uygulama olanağı bulunmamaktadır. Halihazırda şuyulandırma çalışması devam etmektedir. Uygulama olanağı henüz bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın imar hakkının E:0.40 olması nedeniyle tüm emsal değerler bu imar standardına göre düzeltilmiş ve normalize edilmiştir.

Emsaller içerisinde E:0.60 imarlı parseller için yapılaşma hakkı farkı dikkate alınarak yaklaşık %20 oranında negatif düzeltme yapılmıştır.

D-100 cephe ve yüksek ticari potansiyelli emsaller için konum avantajı nedeniyle pozitif yönde, su koruma veya karayolu koruma alanında kalan parseller için negatif yönde düzeltmeler uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın su koruma alanı etkisi, konum özellikleri ve ticari fonksiyon düzeyi birlikte değerlendirilerek ortalama emsal değer üzerinden değerlendirilmiştir. Yapılan düzeltmeler sonucunda değerleme konusu taşınmazın piyasa koşullarına uygun net birim m² değerinin **9.496 TL/m²** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Yapılan değerlendirmede brüt birim m² değerinin ise **6.040 TL/m²** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
165	9	36.333,90	6.040	219.456.756,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				219.457.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değer ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

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

TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Arsa Değeri	6.040 .-TL/M ²	X	36.333,90 M ²	= 219.457.000 .-TL
Depo	19.000 .-TL/M ²	X	5.200,00 M ²	= 98.800.000 .-TL
Ek Depo	17.300 .-TL/M ²	X	480,00 M ²	= 8.304.000 .-TL
Güvenlik	9.420 .-TL/M ²	X	35,00 M ²	= 329.700 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonlu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				= 32.690.000 .-TL
TOPLAM				= 359.580.700 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ				= 360.000.000 .-TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

"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, mevcut haliyle Depo olarak kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ (.-TL)	219.457.000 TL
-------------------------------	----------------

■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)	360.000.000 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 belirtilmek 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 gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştiren, 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 artırıcı 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 rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında 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 taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz 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

Taşınmaz cins tashihli ve “Depolama Tesisleri” niteliği ile ilk kurulum kadastro üzerindeki yapıların cins değişikliğine konu edildiği ve kadastro paftasın işlendiği anlaşılmaktadır. İncelemeler neticesinde taşınmaza ait yasal evrak (mimari proje ve yapı ruhsatı) olmadığı görülmüştür. Parsel üzerinde bulunan yapıların tamamı için ruhsat alınması gerekmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

Toplam Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
5.715,00	170,00	971.550,00	11.658.600,00
TOPLAM		971.550,00	11.658.600,00

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

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

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel

6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Kartepe Belediyesinde yapılan incelemelerde taşınmaza ait mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Taşınmaz "Depolama Tesisleri" niteliği ile cins tashihi olup parsel üzerinde yer alan yapıların kadastro paftasında işli olduğu görülmüştür. Yapıların kadastro paftasında belirtilmiş olması nedeni ile yasal olarak dikkate alınmıştır.

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.

Beyanlar hanesinde " 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanununun 19.maddesi kapsamında yapılan denetimler sonucu, bu kanunun aykırılık tespit edilmiştir" şerh bulunmakta olup parsel imarlı parsel olup tarımsal faaliyet görülmemiştir. Söz konusu beyanın taşınmazın tasarrufunu ve devrini olumsuz etkilemediği kanaati oluşmuştur. Bu itibarla anılan durumun söz konusu taşınmazın portföyde kalmasına engel teşkil etmediği kanaatine ulaşılmıştır.

İmar uygulamasına alınmıştır şerhi bulunmakta olup, bölgede şuyulandırma çalışması olması nedeni ile konulduğu kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

31.12.2025 tarihli toplam değeri için;

360.000.000 .-TL

(Üç Yüz Altmış Milyon TürkLirası)

Katma Değer Vergisi Dahil değeri için;

432.000.000 .-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

- * 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 vev mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.