

A R G E

20^{YIL}

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kocaeli İli,
Çayırova İlçesi,
Şekerpınar2 Mahallesi,
420 ada 39 parsel
**BANKACILIK MERKEZİ
(A BLOK)**

HALK GYO-2026-11

31.03.2026



Küçükbakkalköy Mh.
Uman Sk. No:3
Ataşehir / İSTANBUL

T. +90 216 469 28 68 (Pbx)
F. +90 216 574 50 47

www.argedegerleme.com.tr

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1.	İçindekiler.....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı ve Adresi.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4.	İşin Kapsamı	7
3.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	9
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.2.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.3.	Tapu Kayıtları	11
3.3.1.	Takyidat Bilgileri	11
3.4.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	12
3.5.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.6.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	13
3.7.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	13
3.8.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	13
3.9.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	13
3.10.	Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.11.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	13
3.12.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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	14
3.13.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	16
4.1.1.	Kocaeli İli	16
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	16
4.1.3.	Çayırova İlçesi	16
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	17
4.3.	Değerleme İşlemini Olumlu, Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	21
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	21
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	21
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	21
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	21
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	22

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	22
5. Güncel Değerleme Teknikleri	24
5.1.1. Maliyet Yöntemi	24
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	24
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	24
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	24
5.2. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	25
5.2.1. Satılık Arsa Emsalleri	25
Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar	26
5.3. Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	26
5.3.1. Kiralık Emsaller.....	27
5.3.2. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	27
5.3.3. Emsal Krokisi	28
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	29
5.5. Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	29
5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	29
5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	29
5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	29
5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	31
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	31
6.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	31
6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	34
7.2. Nihai Değer Takdiri.....	34
7.3. Beyan.....	35
7.4. Ekler.....	35

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	27.03.2026
Rapor Tarihi	31.03.2026
Rapor No	HALK GYO-2026-11
Raporun Türü	İş bu rapor Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 ada 39 parsel üzerinde A Blok 1 no.lu "Çatı Arası Piyaseli Ofis ve İşyeri" Nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur
Raporu Talep Eden	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKCÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 25.02.2026 Sözleşme No: S_014
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu değerlendirme raporu; 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümleri doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca rapor; 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" hükümleri uyarınca belirlenen Standart Rapor Formatı esas alınarak ve ilgili tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce hazırlanmış raporu bulunmamaktadır.

Taşınmazların 31.03.2026 Tarihli Özet Değerleri

	Değer Açıklaması	Değer (TL)
BANKACILIK MERKEZİ (A BLOK)	Toplam Nihai Pazar Değeri (KDV hariç)	1.243.700.000,00
	Bir Milyar İki Yüz Kırk Üç Milyon Yedi Yüz Bin Türk Lirası	
	Toplam Nihai Pazar Değeri (KDV dahil)	1.492.440.000,00
	Bir Milyar Dört Yüz Doksan İki Milyon Dört Yüz Kırk Bin Türk Lirası	
	Toplam Sigortaya Esas Değeri (KDV hariç)	400.394.350,00
Dört Yüz Milyon Üç Yüz Doksan Dört Bin Üç Yüz Elli Türk Lirası		

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE
MÜŞTERİYİ TANITICI
BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nın 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / İstanbul

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; Kocaeli ili, Çayirova ilçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 ada 39 parsel mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait olan A Blok 1 numaralı “Çatı Arası Piyaslı Ofis ve İşyeri” nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden pazar değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

3. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi No: 89 adresinde, tapu kayıtlarına göre ise Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 39 parsel üzerinde konumlu A Blok bünyesinde yer alan, çatı arası ofis ve işyeri nitelikli 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Taşınmaz, Çayırova ilçe merkezine kuş uçuşu yaklaşık 4 km mesafede yer almakta olup, konumlandığı bölge genel itibarıyla sanayi tesisleri, depolama alanları ve ticari kullanımların yoğunlukta olduğu gelişmiş bir iş ve üretim bölgesi niteliğindedir. Taşınmaza yakın çevrede Gebze Organize Sanayi Bölgesi (GOSB), TOSB Otomotiv Organize Sanayi Bölgesi, Reysaş Lojistik Ortaokulu ve Topbaş Musa Efendi Camii gibi önemli referans noktaları bulunmaktadır.

Ulaşım; belediye otobüsleri ve şehir içi minibüs hatları ile sağlanabilmekte olup, özel araç ile erişim de kolaydır. Taşınmaza ulaşım için Fevzi Çakmak Caddesi ile Rahmi Dibek Caddesi'nin kesişim noktasından Fevzi Çakmak Caddesi üzerinden kuzeybatı yönünde yaklaşık 1,5 km ilerlenerek sağda konumlu taşınmaza ulaşım sağlanmaktadır.



3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu bağımsız bölümün bulunduğu ana taşınmaz; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 39 parselde kayıtlı, 15.652,00 m² yüzölçümüne sahip arsa vasıflı taşınmaz üzerinde konumlu A Blok ve B Blok olmak üzere iki adet yapıdan oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz A Blok bünyesinde yer almakta olup, söz konusu blok parselin kuzey kesiminde konumlanmaktadır.

A Blok; bodrum, zemin, 1 normal kat ve çatı kattan oluşmakta olup, ayırık nizamda, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş ve hâlihazırda arşiv merkezi olarak kullanılan bir yapıdır. Ana taşınmaz bünyesinde tek bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya giriş, Fevzi Çakmak Caddesi cepheli batı yönünden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Yapının dış cepheleri kompozit panel kaplama ile kaplı olup, bina içerisinde 1 adet asansör bulunmaktadır.

Ayrıca parselin kuzeybatı bölümünde, A Blok kullanımına hizmet eden, proje dışı yaklaşık 45 m² büyüklüğünde bir güvenlik kulübesi bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapı sökülebilir nitelikte ve geçici malzemedan inşa edilmiş olması nedeniyle değerlendirme kapsamında dikkate alınmamıştır.

- Bodrum Kat: Mimari projesine göre bodrum kat, yaklaşık 2.205 m² brüt kullanım alanına sahip olup teknik hacim ve sığınak bölümlerinden oluşmaktadır.
- Zemin Kat: Mimari projesine göre zemin kat, yaklaşık 3.138 m² brüt kullanım alanına sahip olup arşiv merkezi, teknik hacim, hol, toplantı odası ve kurulum odası bölümlerinden oluşmaktadır.
- Normal Kat: Mimari projesine göre 1. normal kat, yaklaşık 3.138 m² brüt kullanım alanına sahip olup teknik hacim, ofis alanları ve bilgi-işlem odası bölümlerinden oluşmaktadır.
- Çatı Kat: Mimari projesine göre çatı kat, yaklaşık 650 m² kapalı alan ve 300 m² teras olmak üzere toplamda 950 m² brüt kullanım alanına sahip olup depo ve teras bölümlerinden oluşmaktadır.

Taşınmaz toplamda yaklaşık 9.131 m² kapalı brüt kullanım alanına sahiptir.

Yapı içerisinde; ortak alan zeminleri granit seramik, ofis alanları laminant parke, teknik hacimler ve arşiv merkezi alanları ise epoksi kaplı beton zemindir. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boya, tavanlar alçıpan asma tavan imalatıdır. Ana giriş zemin kat seviyesinden sağlanmakta olup, binanın dış cephesi kompozit panel kaplama ile kaplıdır. Merdivenler mermer kaplama, korkuluklar alüminyum doğramadır. Yapı bünyesinde 1 adet asansör bulunmaktadır.

Binada 24 saat güvenlik hizmeti mevcut olup; yangın alarm sistemi, otomatik yangın söndürme (sprinkler) sistemi, kapalı devre kamera sistemi ve gerekli tüm teknik altyapılar bulunmaktadır. Ana gayrimenkul; fiziki ve teknik açıdan bakımlı, nitelikli malzeme ve işçilik kullanılarak inşa edilmiş olup genel itibarıyla iyi durumda ve düşük yıpranma seviyesine sahiptir. İç mekânlarda kullanım ihtiyacına bağlı olarak bölümlendirmeler yapılmıştır.

Ayrıca A Blok için düzenlenmiş LEED Sertifikası ve Tier 3 sertifikasyonu bulunmaktadır.

LEED Sertifikası: Uluslararası ölçekte geçerliliği bulunan ve çevreye duyarlı yapı kriterlerini esas alan bir sertifikasyon sistemidir. Yapılar; sürdürülebilir arazi kullanımı, su verimliliği, enerji ve atmosfer, malzeme ve kaynak kullanımı, iç mekân kalitesi, tasarımda inovasyon ve bölgesel öncelik kriterleri kapsamında puanlanmakta olup, elde edilen puana göre Certified (40–49 puan), Silver (50–59 puan), Gold (60–79 puan) ve Platinum (80 ve üzeri puan) seviyelerinden biri ile belgelendirilmektedir.

Tier 3 Seviyesi: Veri merkezi ve kritik altyapılar için tanımlanan bu seviye; yedekli enerji, soğutma ve sistem altyapısını ifade etmekte olup, sistemin yaklaşık 72 saatlik kesintilere karşı kesintisiz hizmet verebilecek dayanıklılığa sahip olduğunu göstermektedir.



3.3. Tapu Kayıtları

İli	KOCAELİ	Blok No	A
İlçesi	ÇAYIROVA	Bağımsız Bölüm No	1
Mahallesi	ŞEKERPINAR2	Bağımsız Bölümün Katı	ZEMİN+1
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS VE İŞYERİ
Sokağı	-	Arsa Payı	51/100
Mevki	-	Cilt No	63
Niteliği	ARSA	Sahife No	6177
Pafta	-	Edinme Tarihi	02-02-2022
Ada	420	Edinme Yevmiye No	1517
Parsel	39	Zemin Tipi	Kat İrtifakı
Yüzölçümü	15652,00 m ²		
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

3.3.1. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait Web Tapu sistemi üzerinden 26.02.2026 tarihinde alınan tapu kayıt belgelerine göre tüm taşınmazlar üzerinde müştereken

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı : 28/01/2022 (02-02-2022 tarih, 1517 yevmiye)
- İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) (22-03-2019 tarih, 2418 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

İrtifaklar Hanesinde:

- İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -Bu parsel üzerinde krokide (A) ile gösterilen 190,50 m² lik kısmında TEDAŞ lehine irtifak hakkı kurulmuştur. SÜRESİZ SÜRE İLE)(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (12-03-2018 tarih, 1990 yevmiye)

3.4. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

WEBTAPU sistemi üzerinden yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazlara ait 19.07.2013 onay tarihli mimari proje incelenmiştir. Söz konusu onaylı mimari proje kapsamında değerlemesi yapılan taşınmazların bağımsız bölüm konumları ve alanları tespit edilmiş olup, yasal değerlendirme bu tespit edilen ve raporda belirtilen alanlar esas alınarak gerçekleştirilmiştir.

Çayırova Belediyesi nezdinde yapılan inceleme ve araştırmalar sonucunda; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı yapıya ait 29.08.2013 tarih ve 521 sayılı yeni yapı ruhsatı belgesinin bulunduğu görülmüştür. Anılan ruhsat belgesi; 1 bodrum kat (yol altı), 2 normal kat (yol üstü) olmak üzere toplam 3 katlı ve 9.131 m² kapalı alanlı yapı için düzenlenmiştir.

Ayrıca, yine Çayırova Belediyesi kayıtlarında yapılan incelemeler neticesinde; taşınmazlara ait 14.10.2015 tarih ve 181 sayılı yapı kullanma izin belgesinin (iskan) bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapı kullanma izin belgesi de 1 bodrum kat, 2 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı ve 9.131 m² kapalı alanlı yapı için düzenlenmiştir.

Yerinde ve ilgili kurumlarda yapılan incelemeler doğrultusunda; taşınmazların büyük ölçüde onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu, yeniden yapı ruhsatı alınmasını gerektirecek nitelikte bir değişiklik bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalara göre; taşınmazın bulunduğu parsel, 13.12.2018 onay tarihli 1/1000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejantında kalmakta olup, Ayrık Nizam, Emsal (E): 1,50 ve Hmax: 15,50 m (5 kat) yapılaşma koşullarına sahiptir.



3.5. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.6. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu sistemi üzerinden 26.02.2026 tarih saat 12:04 alınan tapu kayıtlarına göre son 3 yıllık dönemle ilgili herhangi bir mülkiyet değişimi olmamıştır.

3.7. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz ile ilgili Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, taşınmazın bulunduğu parsel 13/12/2018 onay tarihli 1/1000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" içerisinde, Ayrık Nizam, Emsal:1,50 Hmax: 15,50m (5 Kat) yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

3.8. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

3.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.10. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

YAPI RUHSAT BİLGİLERİ					
Veriliş Amacı	Onay Tarihi	Belge No	Yüzölçümü (m ²)	Ünite Tipi	Ünite Adeti
Yeni Yapı	29/08/2013	521	9.131,00	Ofis ve İşyeri	1
Yapı Kullanma İzin Belgesi	14/10/2015	181	9.131,00	Ofis ve İşyeri	1

Değerleme konusu taşınmazlar için mevcut projeye göre mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları alınmış ve kat irtifakı kurulmak sureti ile bağımsız bölüm tescili yapılmıştır. Taşınmazların bulunduğu binanın Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

3.11. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun sonrasında inşa edilmiş olup kanun hükümlerine tabidir.

Yapı ruhsatına esas belgeler doğrultusunda yapılan incelemede, söz konusu taşınmazın yapı denetim hizmetlerinin Petek Yapı Denetim LTD ŞTİ. tarafından yürütüldüğü tespit edilmiştir.

3.12. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

Değerlemeye konu taşınmaz, proje aşamasında olmayıp, yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Bu nedenle projeye istinaden değerlendirme yapılmamıştır.

3.13. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkulün enerji verimliliği ile ilgili ana gayrimenkulde gerekli sistemlerin mevcut olduğu görülmüş olup taşınmaz için LEED Sertifikası ve TIER 3 Sertifikası bulunmaktadır. Taşınmazın S34A460D30149 numaralı B Sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. Kocaeli İli



Kocaeli, Marmara ve Karadeniz kıyı denizlerine kıyısı bulunan, 29° 22'—30° 21' doğu boylamı, 40° 31'—41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır.

2025 nüfus verilerine göre 2.161.171 kişi olmuştur. Bu sayı Türkiye sıralamasında 10. Marmara bölgesinde ise İstanbul ve Bursa'dan sonra 3. Sırada yer almaktadır.

Kocaeli'nin ekonomik faaliyetlerinde sanayinin; il GSYH içindeki payı yüzde 41,1'dir. Kocaeli'nin sektörlerine bakıldığında;

*Türkiye araç üretiminin yüzde 45'i Kocaeli'nden karşılanmaktadır. (2025 yılı)

*Türkiye kimya sanayi içerisindeki payı yüzde 27'dir.

*Türkiye Metal Sanayinin yüzde 19'unu karşılamaktadır.

Konumu bakımından Avrasya üzerinde bilinen tüm ticaret yollarının güzergâhında yer alan Kocaeli, lojistik bakımdan ciddi bir avantaja sahiptir ve yatırımcılar için cazibe merkezidir. İlde 14 adet organize sanayi bölgesi, 5 adet teknopark ve 2 adet serbest bölge bulunmaktadır. Bu OSB'lerin büyük bir kısmı ihtisaslaşmıştır: TOSB Otomotiv Tedarik Sanayi İhtisas OSB, Kimyacılar OSB, Makine OSB, Plastikçiler OSB'dir.

Türkiye'nin bilişim merkezi olması hedeflenen ve ilin beşinci ve en büyük teknoparkı olan Bilişim Vadisi Muallimköy'de bulunmaktadır.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	Kocaeli Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	2.161.171	1.088.753	1.072.418
2024	2.130.006	1.072.955	1.057.051
2023	2.102.907	1.061.291	1.041.616
2022	2.079.072	1.050.743	1.028.329
2021	2.033.441	1.027.775	1.005.666

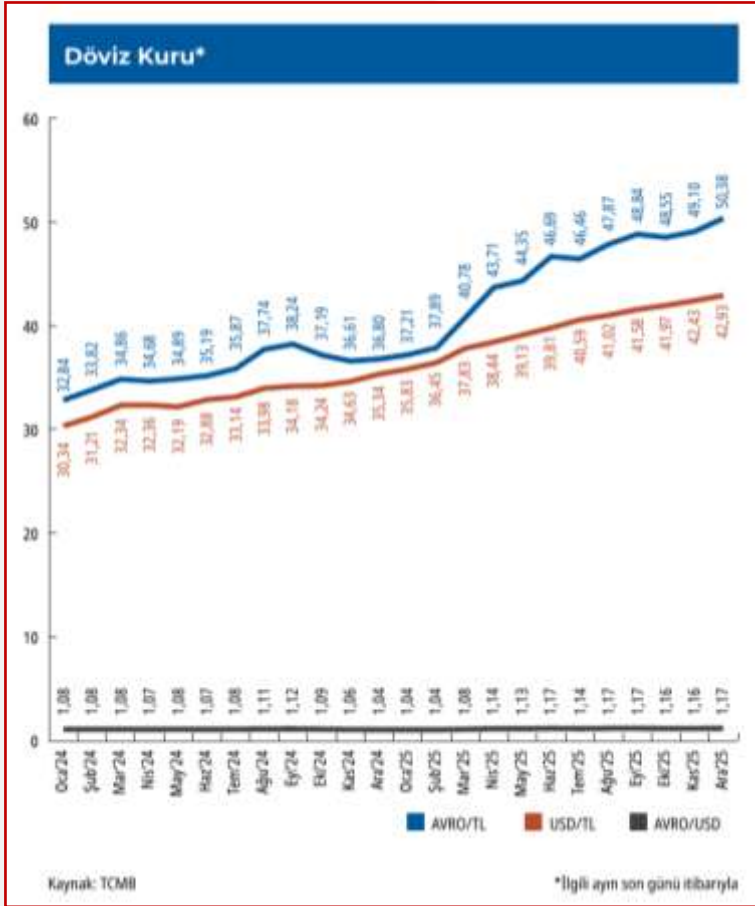
4.1.3. Çayrova İlçesi



Çayrova, Türkiye'nin Kocaeli ilinin bir ilçesidir. Çayrova, Kocaeli'nin Gebze ilçesinden ayrılarak Bakanlar Kurulu kararıyla 2008'de ilçe haline gelmiştir. Eski adı Güzeltepe olup 2 Kasım 1991 tarihinde belediye statüsü alarak beldeye dönüşmüştür. İlçenin batısında İstanbul İli, doğusunda Gebze, güneyinde ise Gebze ve Darıca bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 23 km²'dir. 2025 yılı verilerine göre 162.262 kişi.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

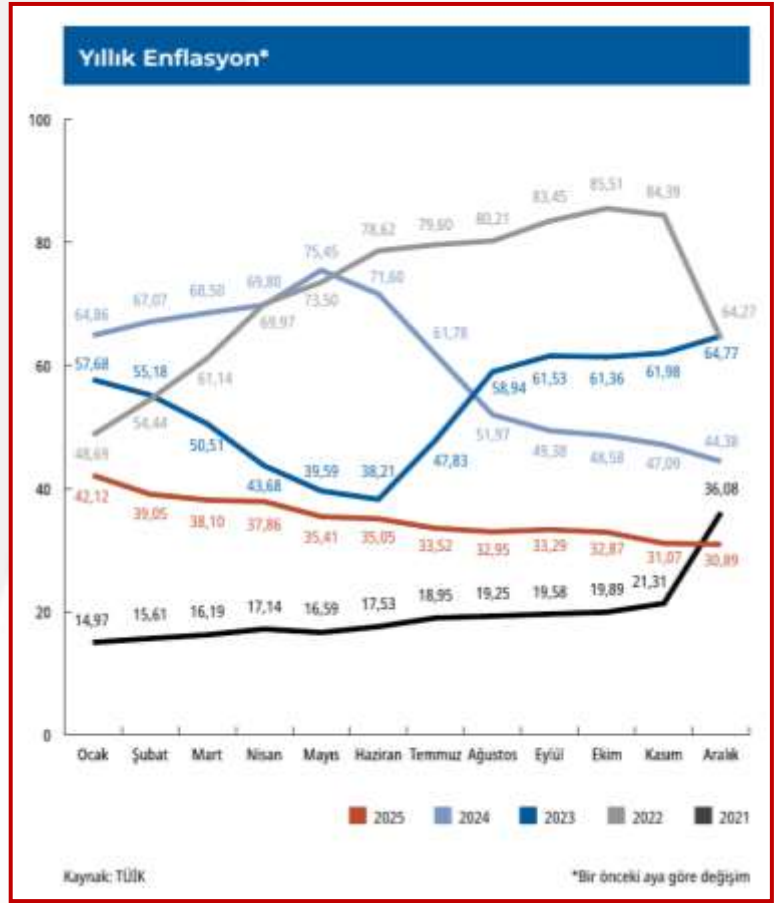
2025 yılının son çeyreği, küresel ekonomide büyümenin ivme kaybettiği ancak dezenflasyonist sürecin merkez bankalarına hareket alanı tanıdığı kritik bir denge dönemine sahne olmuştur. ABD ve Çin arasındaki ticaret mutabakatının bir yıl süreyle ertelenmesi, küresel ticaret belirsizliğini azaltırken; FED'in Ekim ve Aralık aylarında gerçekleştirdiği 25'er baz puanlık faiz indirimleri, gelişmekte olan piyasalar üzerindeki likidite baskısını hafifletmiştir. Ancak, küresel piyasalardaki bu "yumuşak iniş" senaryosu, teknoloji değerlemelerindeki volatilité nedeniyle kurumsal yatırımcıları daha defansif ve reel varlıklara yöneltmektedir. Türkiye ekonomisi cephesinde ise, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde kaydedilen **%3,7'lik** GSYH büyüme performansı, ekonomik aktivitede bir soğuma sinyali olarak okunmalıdır. İç talebin sürüklediği bu büyüme kompozisyonuna rağmen, dış ticaret açığının yıl sonunda **92,1 milyar USD** seviyesine genişlemesi, makro dengeler üzerindeki kırılganlığın sürdüğünü kanıtlamaktadır. Stratejik açıdan bakıldığında, küresel faiz indirim döngüsünün yarattığı olumlu iklim, yerel piyasadaki yüksek maliyet ve dış açık baskısı ile dengelenmektedir. Bu durum, portföy dağılımında risk iştahının seçici kalmasına ve fiyat istikrarı göstergelerinin her zamankinden daha fazla takip edilmesine neden olmaktadır.



Dezenflasyon süreci 2025 sonu itibarıyla teknik bir başarı sergilese de, hizmet enflasyonundaki katılık para politikasının manevra alanını belirlemeye devam etmektedir. Aralık 2025 itibarıyla TÜFE yıllık **%30,9** seviyesine gerilerken, Yi-ÜFE'nin **%27,7'ye** yükselmesi, üretici maliyetlerinin hala canlı bir risk unsuru olduğunu göstermektedir. TCMB, Temmuz ayında başlattığı genişlemeci adımları Aralık'ta **150 baz puan**, Ocak 2026'da ise **100 baz puanlık** indirimlerle sürdürerek politika faizini **%37,0** seviyesine çekmiştir. Bu faiz patikası, güven endekslerine doğrudan yansımış; Tüketici Güven Endeksi **75,38** seviyesinde kalırken, Reel Kesim Beklenti Endeksi **103,7** ile daha dirençli bir görünüm sergilemiştir. Piyasa katılımcılarının 12 ve 24 ay sonrası enflasyon beklentileri (sırasıyla **%23,35** ve **%17,45**), enflasyonun hala tek haneli hedeflerin uzağında olduğunu ve

yatırımcıların reel getiri arayışında gayrimenkul gibi somut varlıkları önceliklendirmeye devam edeceğini teyit etmektedir.

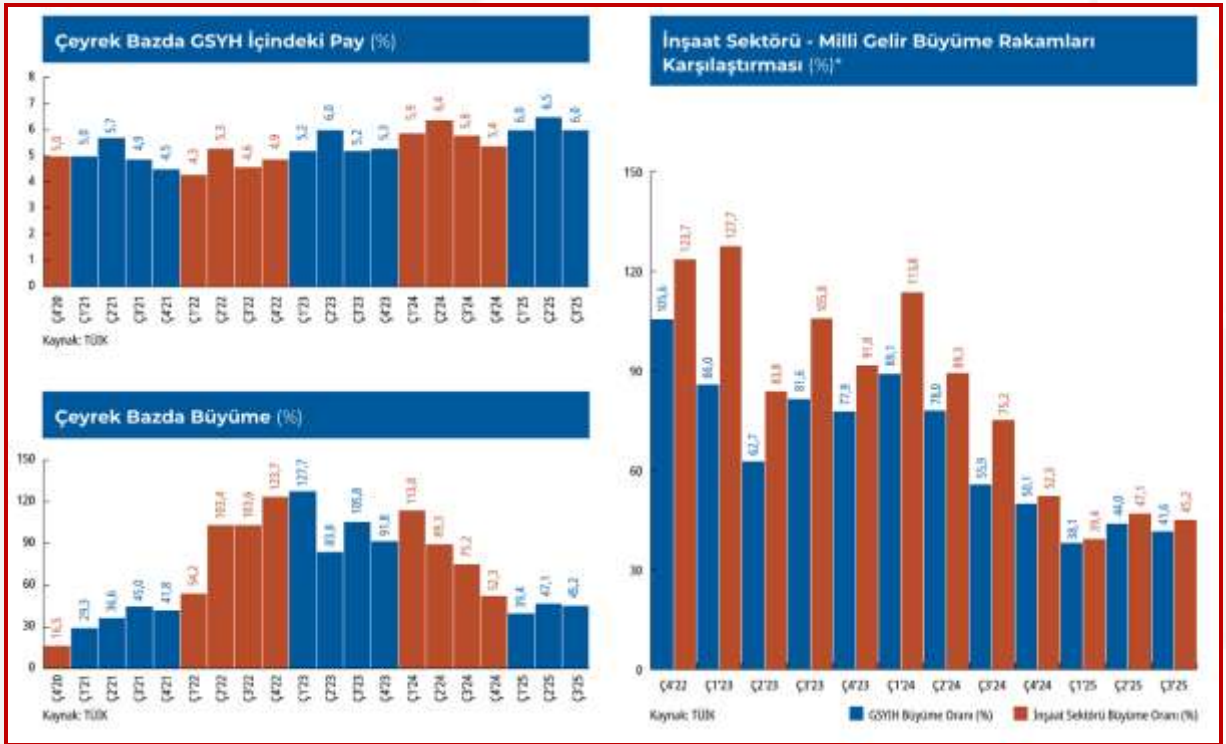
İnşaat sektörü, GSYH içindeki **%5,8'lik** payı ve 2025 üçüncü çeyreğindeki **%45,2'lik** cari büyümesiyle ekonomideki ağırlığını korumaktadır. Ancak maliyet tarafındaki ayrışma, geliştiriciler için operasyonel riskleri yeniden tanımlamaktadır. İnşaat Maliyet Endeksi yıllık **%23,93** artış kaydetse de, alt kırılımlar daha kritik bir tablo sunmaktadır: Malzeme maliyetleri (endeks: **1.840**) yıllık bazda yaklaşık **%20** artarken, işçilik maliyetleri (endeks: **2.346**) yaklaşık **%31** oranında bir sıçrama yapmıştır. Stratejik olarak bu veri, **işçilik yoğun projelerin** malzeme yoğun projelere göre daha yüksek marj baskısı ve tamamlanma riski taşıdığını ortaya koymaktadır. Arz potansiyeli tarafında ise, yıllıklandırılmış yapı ruhsatı sayısının **1.064.333** adede ulaşması ve kamunun bu ruhsatlardaki payının **%20,8'e** yükselmesi, sosyal konut odaklı projelerin sektördeki belirleyici rolünü simgelemektedir.



ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar vermeye başlamıştır. Uzakdoğu'da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışlagelmişin altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ'un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ'un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.

Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ'un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte dış kaynağa ulaşma maliyeti, ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir.

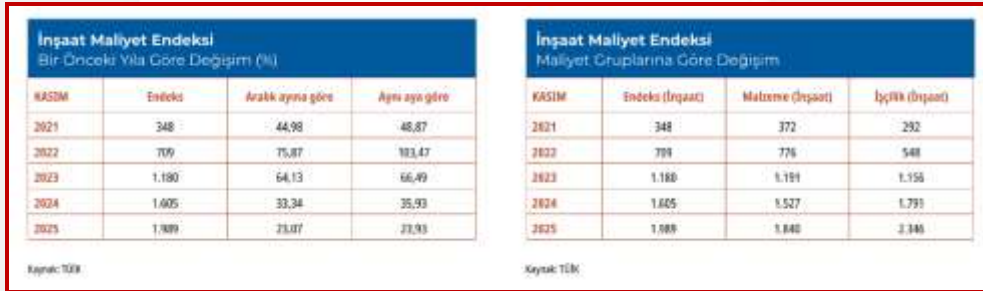
Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelere büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır. Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır. 2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.



Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir. Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir. ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirime gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır. Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.



Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir.



2025 yılının dördüncü çeyreği, gayrimenkul piyasasının makroekonomik dengeleyici rolünü pekiştirdiği bir dönem olmuştur. Konut satışlarında ulaşılan tarihi rekorun temel motivasyonu, finansal yatırım alternatiflerinin (BİST 100 ve Döviz gibi) sunduğu negatif reel getiriler karşısında gayrimenkulün sunduğu "değer koruma" gücüdür.

İşçilik maliyetlerindeki agresif yükseliş (Endeks: 2.346) ve yüksek inşaat maliyetleri, özellikle ofis ve lojistik pazarlarında arzın kısıtlı kalmasına neden olmakta; bu da kira bedelleri üzerinde yukarı yönlü baskıyı kalıcı hale getirmektedir. Dezenflasyon sürecinin devamı ve TCMB'nin ihtiyatlı faiz indirim patikası, önümüzdeki dönemde finansman erişiminin kademeli olarak iyileşebileceğine işaret etse de, piyasadaki "güvenli liman" talebi birincil dinamik olmaya devam edecektir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumlu, Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- ✓ Uluslararası standartlara uygunluğunu belgeleyen LEED Sertifikası ile TIER 3 sertifikasyonuna sahip olması,
- ✓ Yangın güvenliği ve mekanik sistemler (özellikle havalandırma altyapısı) açısından güncel yapı standartlarının üzerinde niteliklere sahip olması.

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- ❖ Taşınmazın mevcut kullanım fonksiyonu nedeniyle kısıtlı alıcı kitlesine sahip olması

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu bağımsız bölümün bulunduğu ana taşınmaz; Kocaeli ili, Çayırova ilçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 ada 39 parsel numaralı ile kayıtlı 15.652,00 m² yüzölçümüne sahip, arsa vasıflı taşınmaz üzerinde konumlu A Blok ve B Blok olarak üzerinde inşa edilmiş binalardır. Değerleme konusu taşınmaz A blokta konumlanmaktadır. A blok parselin kuzeyinde konumlanmaktadır. A blok; bodrum, zemin, 1 normal kat ve çatı kattan oluşmakta olup, ayrık nizam betonarme yapı tarzında yapılmış Arşiv Merkezi olarak kullanılan yapıdır. Ana taşınmazda 1 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bina girişi Fevzi Çakmak Caddesi üzerinden batı cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Yapının tüm cepheleri kompozit panel kaplama ile kaplıdır. Binada 1 adet asansör bulunmaktadır.

Bodrum Kat; Mimari projesinde bodrum kat, brüt 2.205 m² kullanım alanlı olup, teknik hacim ve sığınak bölümlerinden oluşmaktadır.

Zemin Kat; Mimari projesinde zemin kat brüt 3.138 m² kullanım alanlı olup, arşiv merkezi, teknik hacim, hol, toplantı odası ve kurulum odası bölümlerinden oluşmaktadır.

1 Normal Kat; Mimari projesinde 1. normal kat, brüt 3.138 m² kullanım alanlı olup, teknik hacim, ofis ve bilgi-işlem odası bölümlerinden oluşmaktadır.

Çatı Kat; Mimari projesinde çatı kat, brüt 650 m² kapalı ve 300 m² teras brüt kullanım alanlı olup depo ve teras bölümlüdür.

Taşınmaz toplamda 9.131 m² kapalı brüt alandan oluşmaktadır. Yerler iç ortak alanlar granit seramik, ofis kısımları laminant parke, teknik hacim ve arşiv merkezi kısımları epoksi bazlı beton ile kaplıdır.

Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanlar alçıpan asma tavan şeklindedir. Ana girişi zemin kat seviyesinden yapılmaktadır. Binanın dış cephesi kompozit panel kaplama ile kaplıdır. Merdivenler mermer, korkuluklar alüminyum doğramadır. Bina içerisinde 1 adet asansör bulunmaktadır. Binada 24 saat güvenlik, yangın alarmı, spring sistemi, kamera ve her türlü alt yapı mevcuttur. Ana gayrimenkul fiziki ve teknik açıdan genel olarak bakımlı, iyi kalitede malzeme ve işçilik kullanılmış, yıpranmamış bir haldedir. Yerinde ihtiyaca göre bölmeler yapılmıştır.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir uygulama bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu A blok 1 bağımsız bölüm numaralı, çatı arası piyesli ofis ve işyeri nitelikli taşınmaz Halkbank Veri Merkezi olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlendirilmesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan işyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı kapsamında; arsa değerinin tespiti için Pazar Yaklaşımı esas alınmış, yapı maliyeti ise taşınmazın teknik özellikleri, kullanılan malzeme kalitesi ve güncel piyasa inşaat maliyetleri dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Yapıya ilişkin yıpranma payı, yapının mevcut fiziki durumu ve ekonomik ömrü göz önünde bulundurularak takdir edilmiş olup, arsa değeri ile yapı maliyetinin toplamı üzerinden taşınmazın nihai değeri belirlenmiştir.

5.2. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

Maliyet yaklaşımı kapsamında; ilk aşamada emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak arsa birim değeri tespit edilmiştir. İkinci aşamada ise yapı maliyeti; binanın teknik özellikleri, kullanılan malzeme kalitesi, benzer nitelikteki yapıların güncel inşaat maliyetleri ile 03.02.2026 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan “2026 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tebliği” hükümleri dikkate alınarak belirlenmiştir. Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, elde edilen verilerin güncel piyasa koşullarıyla uyumlu hale getirilmesi amacıyla gerekli düzeltmeler yapılmış; yapının malzeme kalitesi, işçilik düzeyi, ileri teknoloji ve güvenlik uygulamaları ile altyapı özellikleri göz önünde bulundurulmuştur.

Toplam değer; arsa değeri ile hesaplanan yapı maliyetinin birlikte değerlendirilmesi suretiyle belirlenmiş olup, yapı için ayrıca mevcut fiziki durumuna bağlı olarak yıpranma (amortisman) payı uygulanmıştır. Yıpranma oranı, taşınmazın gözlemlenen fiziki durumu ve değerlendirme uzmanının mesleki tecrübesi doğrultusunda takdir edilmiştir.

5.2.1. Satılık Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
EMSALLER	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Yüzölçümü (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Taşınmaz ile yakın konumda 890 ada 10 parselde konumlu, benzer imar durumuna sahip 1141 m ² arsa 43.500.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 700 49 66	1.141,00	43.500.000,00	38.124,45
Emsal 2	Taşınmaz ile yakın konumda 480 ada 28 parselde konumlu, E:1.10, Ticari imarlı, 590 m ² arsa 15.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 242 43 09	590,00	15.000.000,00	25.423,73
Emsal 3	Taşınmaz ile yakın konumda, E:1.10, Ticari imarlı, 1800 m ² arsa 45.500.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 173 94 93	1.800,00	45.500.000,00	25.277,78
Emsal 4	Taşınmaz ile yakın konumda 890 ada 10 parselde konumlu, benzer imar durumuna sahip 1.015 m ² arsa 27.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (541) 649 10 22	1.015,00	27.000.000,00	26.600,99

Yukarıda bulunan emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, yüzölçümü, vb. durumlar dikkate alınmış ve şerefiye düzeltmeleri ile arsa payına ait birim değeri takdir edilmiştir.

ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU				
Başlıklar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Yüzölçümü (m ²)	1.141,00	590,00	1.800,00	1.015,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	43.500.000,00	15.000.000,00	45.500.000,00	27.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	38.124	25.424	25.278	26.601
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
İmar Durumu Düzeltme Oranı	0%	0%	5%	5%
Yapılaşma Hakkı Düzeltme Oranı	0%	5%	5%	5%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Oranı	-10%	20%	20%	15%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	30.499,56	29.237,29	30.333,33	30.591,13
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				30.165,33

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazın arsa payı birim değeri **30.165,33 TL/m²** takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERLERİ				
Ada-Parsel	Arsa Alanı (m ²)	Arsa Birim m ² Değeri (TL/m ²)	Toplam Arsa Değeri (TL)	Nihai Arsa Değeri (TL)
420 ADA 39 PARSEL	7.982,52	30.000,00	239.475.600,00	239.500.000,00

5.2.2. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu A Blok 1 numaralı bağımsız bölümün yapı kullanma izin belgesinde belirtilen toplam inşaat alanı 9.131 m² olup, onaylı mimari projesi ve mahallinde yapılan ölçüm ve incelemeler neticesinde de söz konusu alanın 9.131 m² olduğu teyit edilmiştir. Yapının ilk ruhsat tarihinin 2013 yılı olması ve yapının mevcut durumu da dikkate alınarak yıpranma oranı %5 olarak takdir edilmiştir. Her ne kadar yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde yapı sınıfı 5B olarak belirtilmiş olsa da, mahallinde yapılan incelemelerde yapının üstün nitelikli ve ileri teknoloji yapı malzemeleri kullanılarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Ayrıca yapının, uluslararası standartlara uygunluğunu gösteren LEED Sertifikası ve Tier 3 sertifikasyonuna sahip olduğu, yangın güvenliği ve mekanik sistemler (özellikle havalandırma altyapısı) açısından güncel yapı standartlarının üzerinde özellikler barındırdığı görülmüştür.

Söz konusu sertifikaların teminine yönelik yatırım maliyetlerinin görece yüksek olduğu, buna karşın işletme sürecinde enerji verimliliği, sürdürülebilirlik ve operasyonel süreklilik kapsamında önemli maliyet avantajları sağladığı değerlendirilmektedir.

Bölgedeki benzer nitelik ve kullanım fonksiyonuna sahip veri merkezi projelerine ilişkin olarak; sektörel maliyet verileri, yüklenici firma teklifleri, uzman kuruluş raporları ve teknik danışman görüşlerinden elde edilen güncel veriler doğrultusunda, yapı maliyetlerinin 100.000 TL/m² – 110.000 TL/m² aralığında gerçekleşebileceği anlaşılmaktadır.

Veri merkezi fonksiyonu kapsamında değerlendirilen taşınmazın; yüksek standartlı mekanik ve elektrik altyapı sistemleri (HVAC, hassas kontrollü iklimlendirme, yedekli enerji sistemleri, yangın algılama ve söndürme sistemleri), ileri seviye güvenlik uygulamaları ve kesintisiz hizmet sürekliliğine yönelik teknik donanımları dikkate alınarak, söz konusu bağımsız bölüm için yapı maliyeti birim değeri 110.000 TL/m² olarak kabul edilmiştir.

YASAL DEĞER				
YAPI MALİYETLERİ				
Yapılar	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Amortisman (%)	Toplam Maliyet (TL)
VERİ MERKEZİ BİNASI	9.131,00	110.000,00	5%	954.189.500,00
ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE DİĞER MÜTEFERRİK İŞLER (MAKTUEN)				50.000.000,00
YAPI DEĞERİ (TL)				1.004.189.500,00
ARSA DEĞERİ (TL)				239.500.000,00
ARSA+YAPI DEĞERİ (TL)				1.243.689.500,00
DÜZELTME [+,-] (TL)				10.500,00
NİHAİ TOPLAM YASAL DEĞERİ (TL)				1.243.700.000,00

Taşınmazın maliyet yaklaşımı ile ulaşılan değeri **1.243.700.000,00 TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3. Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi; taşınmazın kira geliri üzerinden değerinin belirlendiği bir yöntemdir. Bu yöntemde temel olarak, taşınmazın yıllık net geliri dikkate alınır ve bu gelir kapitalizasyon oranı ile değere dönüştürülür.

Hesaplama öncelikle taşınmazın yıllık kira geliri belirlenir, bu gelirden boşluk kayıpları ve işletme giderleri düşülerek net işletme geliri elde edilir. Elde edilen bu net gelir, piyasa koşullarına göre belirlenen kapitalizasyon oranına bölünerek taşınmazın değeri hesaplanır.

Kapitalizasyon oranı; taşınmazın bulunduğu bölge, kullanım türü, risk durumu ve piyasa beklentilerine göre belirlenmekte olup, yatırımcıların beklediği getiri oranını ifade etmektedir.

Bu yöntem ile ulaşılan değer, taşınmazın gelir üretme kapasitesine dayalı olup özellikle kira getirisi olan ticari gayrimenkuller için güvenilir bir gösterge niteliğindedir.

5.3.1. Kiralık Emsaller

KIRALIK BİNA EMSALLERİ				
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon - Adres	Alan (m ²)	İstenen Kira Değeri (TL/Ay)
Emsal 1	Taşınmaza yakın konumlu antrepo/depo olarak kullanılan, 1.600 m ² kapalı alanlı depo/antrepo aylık 750.000- TL bedel ile kiralıktır.	Emlak Ofisi 0 (541) 660 95 10	1600,00 m ²	750.000,00 TL
Emsal 2	Taşınmaza yakın konumlu antrepo/depo olarak kullanılan, 4.000 m ² kapalı alanlı depo/antrepo aylık 1.650.000- TL bedel ile kiralıktır.	Emlak Ofisi 0 (535) 962 29 71	4000,00 m ²	1.650.000,00 TL
Emsal 3	Taşınmaza yakın konumlu antrepo/depo olarak kullanılan, 1.000 m ² kapalı alanlı depo/antrepo aylık 375.000- TL bedel ile kiralıktır.	Emlak Ofisi 0 (546) 948 85 76	1000,00 m ²	375.000,00 TL
Emsal 4	Taşınmaza yakın konumlu antrepo/depo olarak kullanılan, 1.680 m ² kapalı alanlı depo/antrepo aylık 700.000- TL bedel ile kiralıktır.	Emlak Ofisi 0 (541) 649 10 22	1680,00 m ²	700.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların kiralık depo/antrepo fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık konut nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **375,00 TL/Ay/m² – 468,75 TL/Ay/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİNA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU				
Başlıklar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Brüt Alan (m ²)	1.600,00	4.000,00	1.000,00	1.680,00
İstenen Satılık Fiyatı (TL)	750.000,00	1.650.000,00	375.000,00	700.000,00
İstenen Birim Satılık Fiyatı (TL/m ²)	468,75	412,50	375,00	416,67
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Oranı	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltme Oranı	0%	10%	15%	10%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Oranı	20%	25%	30%	20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	539,06	536,25	525,00	520,83
ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m²)				530,29

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazın kiralık birim m² değeri **530,29 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.2. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın yakın çevresinde gerçekleştirilen piyasa araştırmaları kapsamında; benzer nitelikteki taşınmazlara ait kapitalizasyon oranlarının genel olarak %5,00 – %5,50 aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Bölgenin ulaşım olanakları, altyapı durumu, sosyo-ekonomik yapısı, taşınmazın konumu ve kira geliri üretme potansiyeli birlikte değerlendirildiğinde; değerlendirme konusu taşınmaz için piyasa koşullarını yansıtan kapitalizasyon oranı %5,00 olarak kabul edilmiştir.

BANKACILIK MERKEZİ (A BLOK)	Alan (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira değeri (TL)	Kapt. Oranı (%)	Net Bugünkü Değer (TL)	Net Bugünkü Nihai Değer (TL)
	9.131,00	530,29	4.842.000,00	58.104.000,00	5,00%	1.162.080.000,00	1.162.080.000,00

Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile ulaşılan değeri **1.162.080.000,00 TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3.3. Emsal Krokisi



***Satılık Arsa Emsal Krokisi**



***Kiralık Emsal Krokisi**

5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın kira değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

BANKACILIK MERKEZİ (A BLOK)	Alan (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira değeri (TL)
	9.131,00	530,29	4.842.045,65	58.104.547,81

5.5. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Rapor hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp, yapı kullanma izin belgesi alınmış, "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde bulunan, tapuda "Çatı Arası Piyasli Ofis ve İşyeri" olarak kayıtlı, mahallinde "Bankacılık Veri Merkezi" olarak kullanılan A Blok 1 numaralı taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazın konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Rapor, yapı kullanma izin belgesi alınmış, "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde bulunan, tapuda "Çatı Arası Piyasli Ofis ve İşyeri" olarak kayıtlı, mahallinde "Bankacılık Veri Merkezi" olarak kullanılan A Blok 1 numaralı taşınmazın değerlemesidir. Geliştirilmiş proje değeri analizi yapılmamıştır.

5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır. Değerleme konusu taşınmazın hukuksal ve fiziksel şartları ile birlikte değerlendirildiğinde en verimli ve en iyi kullanımında olduğu düşünülmektedir.

5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

6.1.Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Maliyet yaklaşımı kapsamında; arsa değerinin belirlenmesinde Pazar Yaklaşımından yararlanılmış, yapı maliyeti ise taşınmazın teknik özellikleri, kullanılan malzeme kalitesi, işçilik düzeyi, ileri teknoloji ve güvenlik uygulamaları ile mevcut altyapı özellikleri dikkate alınarak hesaplanmıştır. Yapıya ilişkin yıpranma payı, yapının mevcut fiziki durumu ve ekonomik ömrü göz önünde bulundurularak takdir edilmiş olup, arsa değeri ile yapı maliyetinin toplamı üzerinden taşınmazın nihai değeri belirlenmiştir.

6.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

6.3.Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme tarihi itibarı ile yapı kullanma izin belgesinin alınmış olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeleri tamdır.

6.4.Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın devredilebilmesi konusunda sınırlamaya tabi bir husus bulunmamaktadır.

6.5.Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa / arazi nitelikli değildir.

6.6.Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir üst hakkı, devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.7.Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" doğrultusunda incelenmiş olup;

- Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler." olup değerlendirme konusu 420 ada 39 parselde A Blok 1 numaralı bağımsız bölüm "Bina" nitelikli nitelikli olarak GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı,

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere “(Değişik: RG-2/1/2019-30643) 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 Kanunu’nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” denilmekte olup, konu taşınmaz değerlendirme tarihi itibarı ile yapı kullanma izin belgesine sahiptir. Bu nedenle bu kapsamda GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı,

- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “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.” İbaresini yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 39 parsel üzerinde yer alan A Blok 1 bağımsız bölüm numaralı, "Çatı Arası Piyaseli Ofis ve İşyeri" nitelikli ve mahallinde "Bankacılık Veri Merkezi" olarak kullanılan taşınmazdır.

İşbu değerlendirme çalışmasında, taşınmazın pazar değerine ulaşılabilmesi amacıyla Maliyet Yaklaşımı esas alınmıştır. Maliyet yaklaşımı kapsamında; arsa değeri Pazar Yaklaşımı ile belirlenmiş, yapı maliyeti ise yapının teknik ve fiziki özellikleri, kullanılan malzeme kalitesi, güncel piyasa verileri ve ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda hesaplanmıştır.

Yapıya ilişkin yıpranma payı, yapının mevcut fiziki durumu ve ekonomik ömrü dikkate alınarak takdir edilmiş olup, arsa değeri ile yapı maliyetinin toplamı üzerinden taşınmazın nihai değeri belirlenmiştir. Nihai değer takdirinde ayrıca taşınmazın konumu, kullanım amacı, fiziksel özellikleri, teknik altyapısı ve mevcut piyasa koşulları da göz önünde bulundurulmuştur.

Yapılan incelemelerde; taşınmaza ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin yerine getirildiği tespit edilmiştir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 39 parselde konumlu A Blok 1 numaralı "Çatı Arası Piyaseli Ofis ve İşyeri" nitelikli ve "Bankacılık Veri Merkezi" olarak kullanılan taşınmazdır.

	Değer Açıklaması	Değer (TL)
BANKACILIK MERKEZİ (A BLOK)	Toplam Nihai Pazar Değeri (KDV hariç)	1.243.700.000,00
	Bir Milyar İki Yüz Kırk Üç Milyon Yedi Yüz Bin Türk Lirası	
	Toplam Nihai Pazar Değeri (KDV dahil)	1.492.440.000,00
	Bir Milyar Dört Yüz Doksan İki Milyon Dört Yüz Kırk Bin Türk Lirası	
	Toplam Sigortaya Esas Değeri (KDV hariç)	400.394.350,00
	Dört Yüz Milyon Üç Yüz Doksan Dört Bin Üç Yüz Elli Türk Lirası	

	1,00 \$ = 44,4761	1,00 € = 51,0212
KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (\$)	27.963.333	24.376.142

(*) 30.03.2026 Günü Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurlarına Göre Baz Alınmıştır.

Selçuk AVLAR
Şehir Plancısı
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:407552

Ahmet MERMERKAYA
İnşaat Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403892

Yılmaz KÜRKÇÜ
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400572

7.3. Beyan

- Raporunda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

7.4. Ekler

- ✓ **Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler (Proje, ruhsat, iskan vb.)**
- ✓ **Takyidat Belgeleri**
- ✓ **Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri**