

A R G E 20<sup>.YIL</sup>

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-2026-23

**30.06.2026**



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](http://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.....	11
3.5.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
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 .....	12
3.7.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	12
3.8.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama .....	12
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 .....	13
3.13.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	13
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	15
4.2.	Kocaeli İli .....	15
4.3.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	15
4.4.	Çayırova İlçesi .....	15
4.5.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	16
4.6.	Değerleme İşlemini Olumlu, Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....	20
4.7.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler .....	20
4.8.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	20
4.9.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	20
4.10.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	20
4.11.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	20

4.12. 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.....	21
4.13. Güncel Değerleme Teknikleri .....	23
4.14. Maliyet Yaklaşımı .....	23
4.15. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi .....	23
4.16. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi).....	24
4.17. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri .....	24
4.18. Maliyet Yaklaşımı .....	24
4.19. Satılık Arsa Emsalleri .....	25
4.20. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar .....	26
4.21. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi).....	27
4.22. Kiralık Emsaller.....	28
4.23. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç.....	29
4.24. Emsal Krokisi .....	30
4.25. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	31
4.26. Hâsılât Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	31
4.27. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri .....	31
4.28. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	31
4.29. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	31
4.30. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	31
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlene Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	33
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	33
6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	33
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.....	33
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi .....	33
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 .....	33
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 .....	33
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	36
7.2. Nihai Değer Takdiri.....	36
7.3. Beyan.....	37
7.4. Ekler.....	37

## 1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

<b>Değerleme Başlangıç / Bitiş Tarihi</b>	01.06.2026 / 29.06.2026
<b>Rapor Tarihi</b>	30.06.2026
<b>Rapor No</b>	HALK GYO-2026-23
<b>Raporun Türü</b>	İş bu rapor Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpinar2 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
<b>Raporu Talep Eden</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Şirket</b>	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler</b>	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler</b>	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası</b>	Sözleşme Tarihi: 25.02.2026 Sözleşme No: S_014
<b>Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama</b>	Bu değerlendirme raporu; 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmi 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 Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi 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.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	<b>Sözleşme Tarihi / No:</b> 25.02.2026 / S_014 <b>Rapor No:</b> HALKGYO-2026-11 <b>Rapor Tarihi:</b> 31.03.2026 <b>Raporu Hazırlayan Uzmanlara Ait Bilgiler:</b> Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA <b>Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç):</b> 1.243.700.000,00.-TL

## Taşınmazların 30.06.2026 Tarihli Özet Değerleri

	<b>KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (TL)</b>	<b>1.376.100.000,00</b>
	Bir Milyar Üç Yüz Yetmiş Altı Milyon Yüz Bin Türk Lirası	
	<b>KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (TL)</b>	<b>1.651.320.000,00</b>
	Bir Milyar Altı Yüz Elli Bir Milyon Üç Yüz Yirmi Bin Türk Lirası	
<b>BANKACILIK MERKEZİ (A BLOK)</b>	<b>KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)</b>	<b>5.000.000,00</b>
	Beş Milyon Türk Lirası	
	<b>KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)</b>	<b>400.394.350,00</b>
	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** : Finanskent Mah., Finans Cad., İstanbul Finans Merkezi Halk Ofis Kuleleri, B Blok

No:28/51 Ümraniye / İSTANBUL

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel pazar 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, Çayırova ilçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 ada 39 parsel mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait olan A Blok 1 numaralı “Çatı Arası Piyaseli 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, Şekerpinar Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi No: 89 adresinde, tapu kayıtlarına göre ise Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpinar 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir güvenlik kulübesi bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapı sökülebilir nitelikte ve geçici malzemenin inşa edilmiş olması nedeniyle değerlendirme kapsamında dikkate alınmamıştır.

- Bodrum Kat: Mimari projesine göre bodrum kat, yaklaşık 2.205 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip olup teknik hacim ve sığınak bölümlerinden oluşmaktadır.
- Zemin Kat: Mimari projesine göre zemin kat, yaklaşık 3.138 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip olup teknik hacim, ofis alanları ve bilgi-işlem odası bölümlerinden oluşmaktadır.
- Çatı Kat: Mimari projesine göre çatı kat, yaklaşık 650 m<sup>2</sup> kapalı alan ve 300 m<sup>2</sup> teras olmak üzere toplamda 950 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip olup depo ve teras bölümlerinden oluşmaktadır.

Taşınmaz toplamda yaklaşık 9.131 m<sup>2</sup> 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 zeminlidir. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boya, tavanlar alçıpan asma tavan imalatlıdır. 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	15.652,00 m <sup>2</sup>		
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 27.04.2026 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 m<sup>2</sup> 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 değerlendirme 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Söz konusu taşınmaz ile ilgili Çayırova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen yazılı imar durumuna göre taşınmazın bulunduğu parsel 15.05.2014 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" içerisinde, Ayrık Nizam, Emsal:1,50 Hmax: 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 27.04.2026 tarih saat 14:27 alınan tapu kayıtlarına göre son 3 yıllık dönemde herhangi bir mülkiyet değişimi olmamıştır.

### 3.7. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz ile ilgili Çayırova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen yazılı imar durumuna göre taşınmazın bulunduğu parsel 15.05.2014 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" içerisinde, Ayrık Nizam, Emsal:1,50 Hmax: 5 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

### 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 (m²)	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

#### 4.2. 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.

#### 4.3. 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

#### 4.4. Çayırova İlçesi

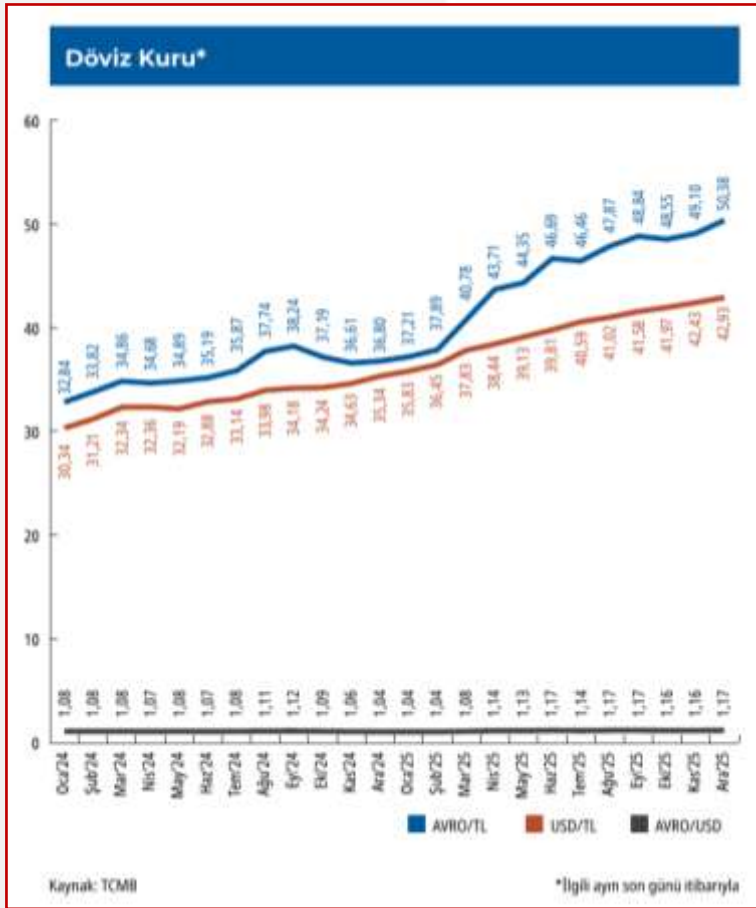


Çayırova, Türkiye'nin Kocaeli ilinin bir ilçesidir. Çayırova, Kocaeli'nin Gebze ilçesinden ayrılarak Bakanlar Kurulu kararıyla 2008'de ilçe haline gelmiştir. Eski adı Güzeltepe olup 2 Kasım 1991 tarihinde belediye statüsü alarak beldeye dönüşmüştür.

İlçenin batısında İstanbul İli, doğusunda Gebze, güneyinde ise Gebze ve Darıca bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 23 km<sup>2</sup>'dir. Şehir ulaşım minibüsleri ile İstanbul ve Kocaeli il merkezlerine yakındır. İlçenin yüzölçümü 23 km<sup>2</sup>'dir. Çayırova ilçe merkezinin deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 68 metredir.

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

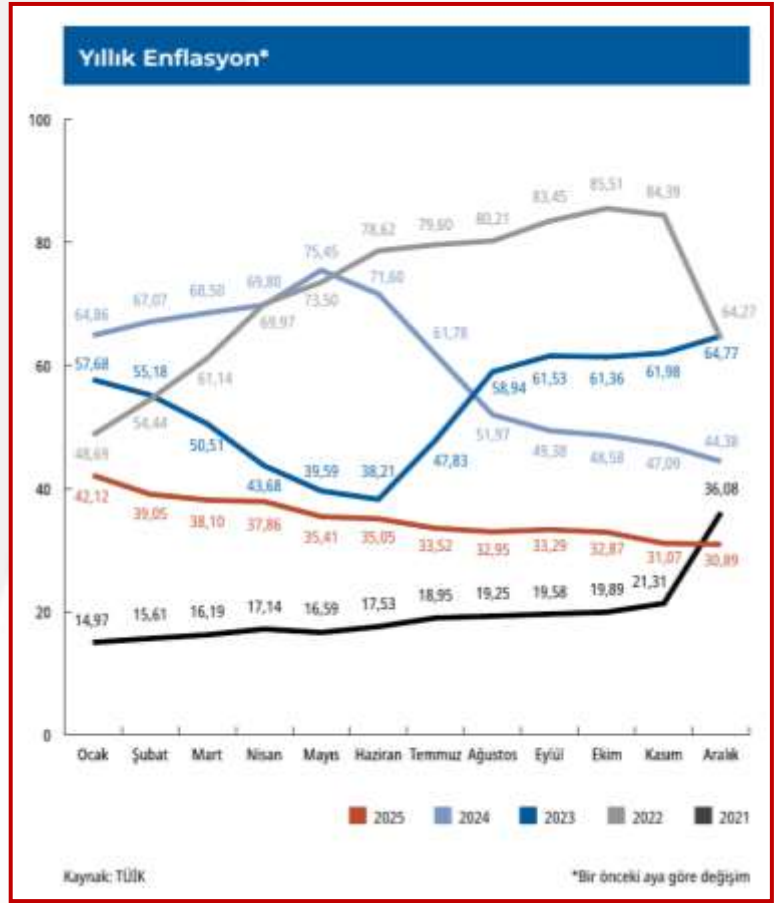
2025 yılının son çeyreği, küresel ekonomide büyümenin ivme kaybettiği ancak dezenflasyonist sürecin merkez bankalarına hareket alanı tanıdığı kritik bir denge dönemine sahne olmuştur. ABD ve Çin arasındaki ticaret mutabakatının bir yıl süreyle ertelenmesi, küresel ticaret belirsizliğini azaltırken; FED'in 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.

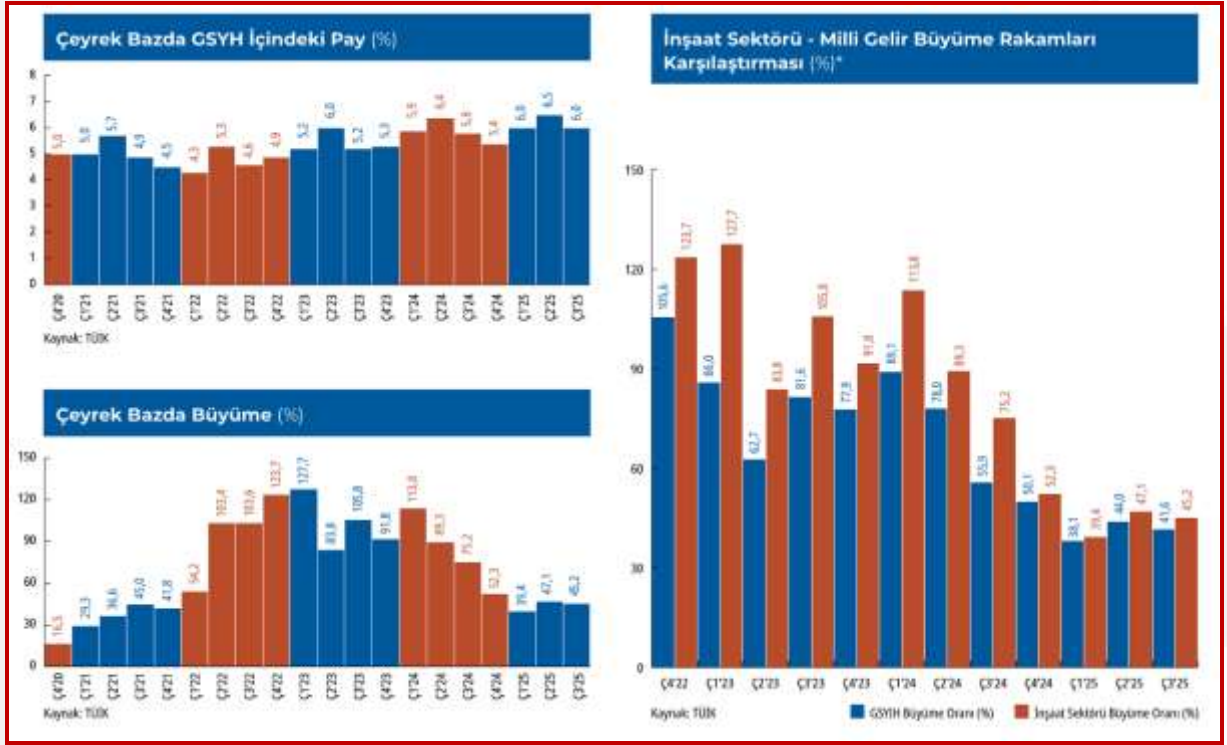
İnşaat sektörü, GSYH içindeki **%5,8'lik** payı ve 2025 üçüncü çeyreğindeki **%45,2'lik** cari büyümesiyle ekonomideki ağırlığını korumaktadır. Ancak maliyet tarafındaki ayrışma, geliştiriciler için operasyonel riskleri yeniden tanımlamaktadır. İnşaat Maliyet Endeksi yıllık **%23,93** artış kaydetse 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.

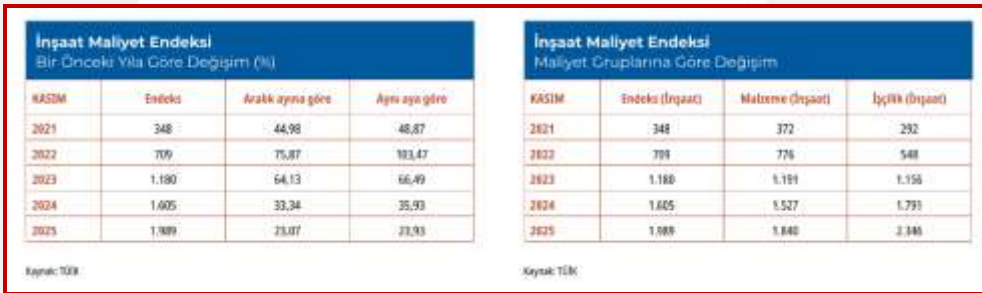
Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyon önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelere büyüme ve istihdam kaybı 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.

#### 4.6. Değerleme İşlemini Olumlu, Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

#### 4.7. 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.

#### 4.8. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Taşınmazın mevcut kullanım fonksiyonu nedeniyle kısıtlı alıcı kitlesine sahip olması

#### 4.9. 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 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, arsa vasıflı taşınmaz üzerinde konumlu A Blok ve B Blok olarak üzerinde inşa edilmiş binalardır. Değerleme konusu taşınmaz A blokta konumlandırılmıştır. A blok parselin kuzeyinde konumlandırılmıştır. A blok; bodrum, zemin, 1 normal kat ve çatı kattan oluşmakta olup, ayırık 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 cephelemeleri kompozit panel kaplama ile kaplıdır. Binada 1 adet asansör bulunmaktadır.

- **Bodrum Kat:** Mimari projesinde bodrum kat, brüt 2.205 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup, teknik hacim ve sığınak bölümlerinden oluşmaktadır.
- **Zemin Kat:** Mimari projesinde zemin kat brüt 3.138 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup, teknik hacim, ofis ve bilgi-işlem odası bölümlerinden oluşmaktadır.
- **Çatı Kat:** Mimari projesinde çatı kat, brüt 650 m<sup>2</sup> kapalı ve 300 m<sup>2</sup> teras brüt kullanım alanlı olup depo ve teras bölümlüdür.

Taşınmaz toplamda 9.131 m<sup>2</sup> 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.

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

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

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

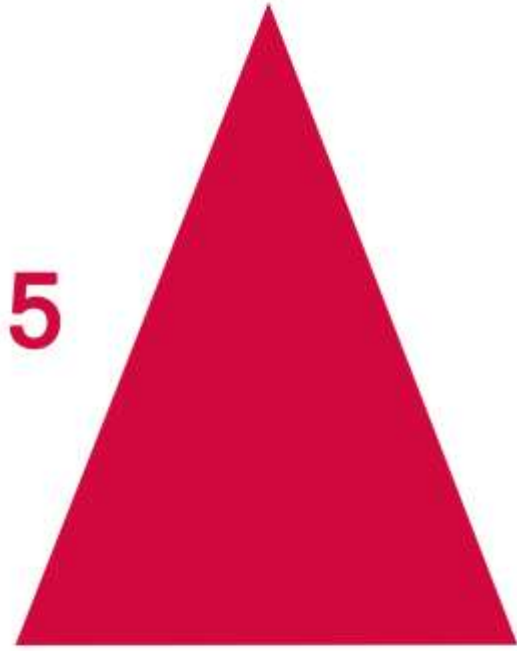
Değerleme konusu taşınmaz için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir uygulama bulunmamaktadır.

**4.12. 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



### 5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

#### 5.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı; değerlendirme konusu varlığın, aynı faydayı sağlayacak bir varlığın yeniden inşa edilmesi veya ikame edilmesi için gerekli maliyet esas alınarak değerinin belirlenmesini ifade etmektedir. Bu yaklaşım, bir yatırımcının benzer faydaya sahip bir varlık için, ikame maliyetinden daha yüksek bir bedel ödemeyeceği ilkesine dayanmaktadır.

Yaklaşım kapsamında; varlığın güncel yeniden yapım veya ikame maliyeti hesaplanmakta, bu tutardan fiziksel, işlevsel ve dışsal yıpranma (amortisman) etkileri düşülerek değer tespit edilmektedir.

Maliyet yaklaşımı özellikle; varlığın yeni veya yeniyeye yakın olması, özel amaçlı olup piyasa emsallerinin bulunmaması veya gelir üretme kapasitesinin sınırlı olması durumlarında tercih edilmektedir. Ayrıca diğer değerlendirme yaklaşımlarının sonuçlarının kontrolü amacıyla da kullanılabilir.

Bu yaklaşım kapsamında başlıca yöntemler; **İkame Maliyeti Yöntemi**, **Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi** ve **Toplama Yöntemi** olup, uygulamada çoğunlukla amortize edilmiş ikame maliyeti esas alınmaktadır.

Hesaplamalarda; direkt maliyetler (malzeme, işçilik) ile endirekt maliyetler (proje, ruhsat, finansman, genel giderler vb.) dikkate alınmakta, ayrıca girişimci kârı da maliyet unsurlarına dahil edilmektedir.

Belirlenen toplam maliyet üzerinden;

- **Fiziksel yıpranma** (yaş ve kullanım kaynaklı),
- **İşlevsel yıpranma** (teknolojik veya tasarımsal eskime),
- **Dışsal/ekonomik yıpranma** (piyasa ve çevresel etkiler)

gibi unsurlar düşülerek taşınmazın bugünkü değeri hesaplanmaktadır.

#### 5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu varlığın, piyasada işlem görmüş veya görmekte olan benzer nitelikteki varlıklarla karşılaştırılması suretiyle değerinin belirlenmesini esas almaktadır. Bu yaklaşım, özellikle benzer varlıklara ilişkin güncel ve güvenilir piyasa verilerinin mevcut olduğu durumlarda tercih edilmekte olup, aktif piyasa koşullarında anlamlı sonuçlar vermektedir.

Yaklaşım kapsamında; emsal satışlar, teklif fiyatları ve piyasa verileri incelenerek, değerlendirme konusu taşınmaz ile emsaller arasında konum, büyüklük, kullanım durumu, fiziksel özellikler ve hukuki durum gibi kriterler doğrultusunda karşılaştırmalar yapılmakta ve gerekli düzeltmeler uygulanmaktadır.

Pazar yaklaşımının uygulanmasında temel yöntem Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi olup, bu yöntemde benzer nitelikteki taşınmazlara ait gerçekleşmiş satış verileri esas alınmaktadır. Elde edilen veriler; birim m<sup>2</sup> değerleri, piyasa koşulları ve taşınmazlar arası farklılıklar dikkate alınarak analiz edilmekte ve değerlendirme konusu taşınmaza uyarlanmaktadır.

Gerekli durumlarda; pazarlanabilirlik, konum farklılığı, fiziksel özellikler ve kullanım durumu gibi unsurlar için düzeltmeler yapılmakta olup, elde edilen sonuçlar değerlendirilerek nihai değere ulaşılmaktadır.

#### 5.4. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon 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.

#### 5.5. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla esas yöntem olarak **Maliyet Yaklaşımı** kullanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı kapsamında; arsa değerinin tespiti için **Pazar Yaklaşımı** esas alınmış, yapı değeri ise taşınmazın teknik özellikleri, kullanılan malzeme kalitesi, mevcut fiziki durumu ve güncel piyasa inşaat maliyetleri dikkate alınarak hesaplanmıştır. Yapıya ilişkin yıpranma payı, yapının mevcut fiziki durumu ile ekonomik ömrü göz önünde bulundurularak takdir edilmiş ve arsa değeri ile yapı değerinin toplamı üzerinden taşınmazın nihai pazar değeri belirlenmiştir.

Bununla birlikte, değerlendirme konusu taşınmazın **Bankacılık Veri Merkezi** niteliğinde gelir üretme potansiyeline sahip olması nedeniyle, finansal göstergelerin desteklenmesi ve ulaşılan değer in makuliyetinin test edilmesi amacıyla **Gelir Yaklaşımı kapsamında Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi** de uygulanmıştır. Ancak söz konusu yöntem ile ulaşılan değer, yalnızca destekleyici ve kontrol amaçlı olarak değerlendirilmiş olup, nihai pazar değerinin takdirinde esas alınmamıştır.

Nihai pazar değeri, taşınmazın kullanım amacı, nitelikleri ve mevcut durumu dikkate alınarak **Maliyet Yaklaşımı** sonucunda ulaşılan değer üzerinden takdir edilmiştir.

#### 5.6. Maliyet Yaklaşımı

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 Resmi 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.

## 5.7. Satılık Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Tapu Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Satışa Esas Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	* Şekerpınar Mahallesi -- 4303 Ada / 13 Parsel, * Ticari imarlı -- KAKS :1.50, Hmax: 15,50 m., * Müstakil Tapulu	Emlak Ofisi 0 (532) 167 81 75	1.513,00	50.000.000,00	33.046,93
Emsal 2	* Kirazpınar Mahallesi -- 6643 Ada / 1 Parsel, * Ticari imarlı -- KAKS :1.00, Hmax: 18,50 m., * Müstakil Tapulu	Emlak Ofisi 0 (533) 673 90 70	6.338,00	177.464.000,00	28.000,00
Emsal 3	* Şekerpınar Mahallesi -- 890 Ada / 10 Parsel, * Ticari imarlı -- KAKS :1.50, Hmax: 15,50 m., * Müstakil Tapulu	Emlak Ofisi 0 (533) 700 49 66	1.141,00	43.500.000,00	38.124,45
Emsal 4	* Şekerpınar Mahallesi -- 908 Ada / 4 Parsel, * Ticari imarlı -- KAKS :1.50, Hmax: 15,50 m., * Müstakil Tapulu	Emlak Ofisi 0 (533) 323 12 54	3.350,00	119.000.000,00	35.522,39

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.

Tapu Alanı Düzeltme Oranı	0 < x < 2.000	2.001 < x < 7.500	7.501 < x < 15.000	15.001 < x < 30.000	x < +30.000
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

Konum Düzeltme Oranı	KIR VEYA KÖY	ŞEHİR DIŞI	KISMEN ŞEHİR DIŞI	ŞEHİR İÇİ	ŞEHİR MERKEZİ
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	10%	0%	-10%	-20%

İmar Durumu Düzeltme Oranı	SOSYAL DONATI	ÖZEL KULLANIM ALANI	TİCARET	KONUT+TİCARET	SANAYİ
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	30%	15%	0%	-15%	-30%

Yapılaşma Hakkı Düzeltme Oranı	KAKS: 0,75	KAKS:1.10	KAKS:1.50	KAKS:1.80	KAKS:2.00
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	40%	20%	0%	-5%	-30%

Manzara Düzeltme Oranı	MANZARASIZ	SANAYİ / ARKA CEPHE MANZARALI	ŞEHİR İÇİ MANZARALI	ORMAN MANZARALI	PANORAMİK MANZARA
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	25%	20%	0%	-20%	-25%

ARSA EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar	Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	
İlan Bilgileri	Tapu Alanı (m <sup>2</sup> )	-	1.513,00	6.338,00	1.141,00	3.350,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	50.000.000	177.464.000	43.500.000	119.000.000
	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	-	33.046,93	28.000,00	38.124,45	35.522,39
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-8%	-12%	-14%	-14%
Taşınmaz Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Tapu Alanı Düzeltme Oranı	7.982,52	Çok Kötü	Kötü	Çok Kötü	Kötü
			10%	5%	10%	5%
	Konum Düzeltme Oranı	Kısmen Şehir Dışı	İyi	Benzer	İyi	Benzer
			-10%	0%	-10%	0%
	İmar Durumu Düzeltme Oranı	Ticari İmarlı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı Düzeltme Oranı	KAKS:1.50 – Yençok:5 Kat	Benzer	Kötü	Benzer	Benzer
			0%	20%	0%	0%
	Manzara Düzeltme Oranı	Şehir İçi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )			30.403,17	31.640,00	32.707,03	32.325,37
ORTALAMA ARSA SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )			31.788,89			

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazın arsa payı birim değeri **31.788,89 TL/m<sup>2</sup>** takdir edilmiştir.

ARSA PAZAR DEĞERİ				
Ada-Parsel	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Arsa Birim m <sup>2</sup> Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Arsa Pazar Değeri (TL)	Nihai Arsa Pazar Değeri (TL)
420 ADA 39 PARSEL	7.982,52	31.788,89	253.755.479,26	253.750.000,00

### 5.8. 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 m<sup>2</sup> olup, onaylı mimari projesi ve mahallinde yapılan ölçüm ve incelemeler neticesinde de söz konusu alanın 9.131 m<sup>2</sup> 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 120.000 TL/m<sup>2</sup> – 125.000 TL/m<sup>2</sup> 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 **120.500 TL/m<sup>2</sup>** olarak kabul edilmiştir.*

ARSA DEĞERİ			
Ada-Parsel	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Arsa Birim m <sup>2</sup> Değeri (TL)	Toplam Arsa Değeri (TL)
420 ADA 39 PARSEL	7.982,52	31.788,89	253.755.479,26
Toplam Arsa Değeri			253.755.479,26

YASAL DEĞER				
YAPI MALİYETLERİ				
Yapılar	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Amortisman (%)	Toplam Maliyet (TL)
VERİ MERKEZİ BİNASI	9.131,00	123.000,00	5%	1.066.957.350,00
ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE DİĞER MÜTEFERRİK İŞLER (MAKTUEN)				55.000.000,00
YAPI DEĞERİ (TL)				1.121.957.350,00
ARSA DEĞERİ (TL)				253.750.000,00
ARSA+YAPI DEĞERİ (TL)				1.375.707.350,00
DÜZELTME [+,-] (TL)				392.650,00
NİHAİ TOPLAM YASAL DEĞERİ (TL)				1.376.100.000,00

Taşınmazın maliyet yaklaşımı ile ulaşılan değeri **1.376.100.000,00 TL** olarak tespit edilmiştir.

### 5.9. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon 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.

## 5.10. Kiralık Emsaller

KIRALIK DEPO ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Nitelik	Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	* Şekerpınar Mahallesi * 5 Yıllık Yapı -- 9m Giriş Yüksekliği * 8.000,00 m <sup>2</sup> Kapalı Alanlı * Lojistik Depo / Bölgesel Stok Kullanımlı	Emlak Ofisi 0 (506) 818 57 34	Depo	8.000,00	3.950.000,00
Emsal 2	* Şekerpınar Mahallesi * Yeni Yapı -- 14m Giriş Yüksekliği * 1.600,00 m <sup>2</sup> Kapalı Alanlı * Lojistik Depo / Bölgesel Stok Kullanımlı	Emlak Ofisi 0 (545) 553 41 45	Depo	1.600,00	890.000,00
Emsal 3	* Şekerpınar Mahallesi * 5 Yıllık Bina -- 12.5m Giriş Yüksekliği * 14.000,00 m <sup>2</sup> Kapalı Alanlı * Lojistik Depo / Bölgesel Stok Kullanımlı	Emlak Ofisi 0 (530) 782 69 92	Depo	14.000,00	7.310.000,00
Emsal 4	* Cumhuriyet Mahallesi * 7 Yıllık Yapı -- 8m Giriş Yüksekliği * 360,00 m <sup>2</sup> Kapalı Alanlı * Lojistik Depo / Bölgesel Stok Kullanımlı	Emlak Ofisi 0 (532) 363 82 93	Depo	360,00	200.000,00

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların kiralık depo/antrepo fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir.

Konum Düzeltme Oranı	Sanayi Koridoru Dışı	İkincil Sanayi Bölgesi	Yerleşik Sanayi/Lojistik Bölgesi	Birinci Sınıf Sanayi Bölgesi	Prestij Lojistik / Ana Ulaşım Aksı Üzeri
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	15%	10%	0%	-10%	-15%

Bina Kalitesi Düzeltme Oranı	Eski	Tadilat Gerekli	Bakımlı	Tadilatlı	Yeni
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	15%	10%	0%	-10%	-15%

Prestij Seviyesi Düzeltme Oranı	Eski / Düşük Güvenlikli Bina	Standart Veri Merkezi Uyumlu	Tier III ve Üzeri Yeni Nesil Tesis	Gelişmiş Güvenlik, Yedeklilik ve Enerji Verimliliği Olan Tesis	Tier IV Seviyesinde Tesis / Premium
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cephesiz	Tali Yol Cepheli	İç Yol Cepheli	Ana Yol Cepheli	Köşe Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Otopark Bulunmuyor	Yetersiz	Açık Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	Tahsisli Otopark
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

DEPO EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	-	8.000,00	1.600,00	14.000,00	360,00
	İstenen Kira Fiyatı (TL)	-	3.950.000,00	890.000,00	7.310.000,00	200.000,00
	İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	-	493,75	556,25	522,14	555,56
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-10%	-8%	-12%	-8%
Taşınmaza Yönelik Uyumuylaştırma Çalışması	Konum Düzeltme Oranı	Yerleşik Sanayi/Lojistik Bölgesi	Benzer	Benzer	Kötü	Benzer
			0%	0%	10%	0%
	Bina Kalitesi Düzeltme Oranı	Bakımlı	Benzer	Benzer	İyi	Benzer
			0%	0%	-10%	0%
	Prestij Seviyesi Düzeltme Oranı	Tier III ve Üzeri Yeni Nesil Tesis	Çok Kötü	Çok Kötü	Çok Kötü	Çok Kötü
			10%	10%	10%	10%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	İç Yol Cepheli	Kötü	Benzer	Benzer	Benzer
			5%	0%	0%	0%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Benzer	Benzer	Kötü	Benzer
			0%	0%	5%	0%
Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )			518,44	567,38	537,81	566,67
ORTALAMA DEPO KİRA BİRİM FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )			547,57			

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazın kiralık birim m<sup>2</sup> değeri **547,57 TL/Ay/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

### 5.11. Direkt Kapitalizasyon 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.

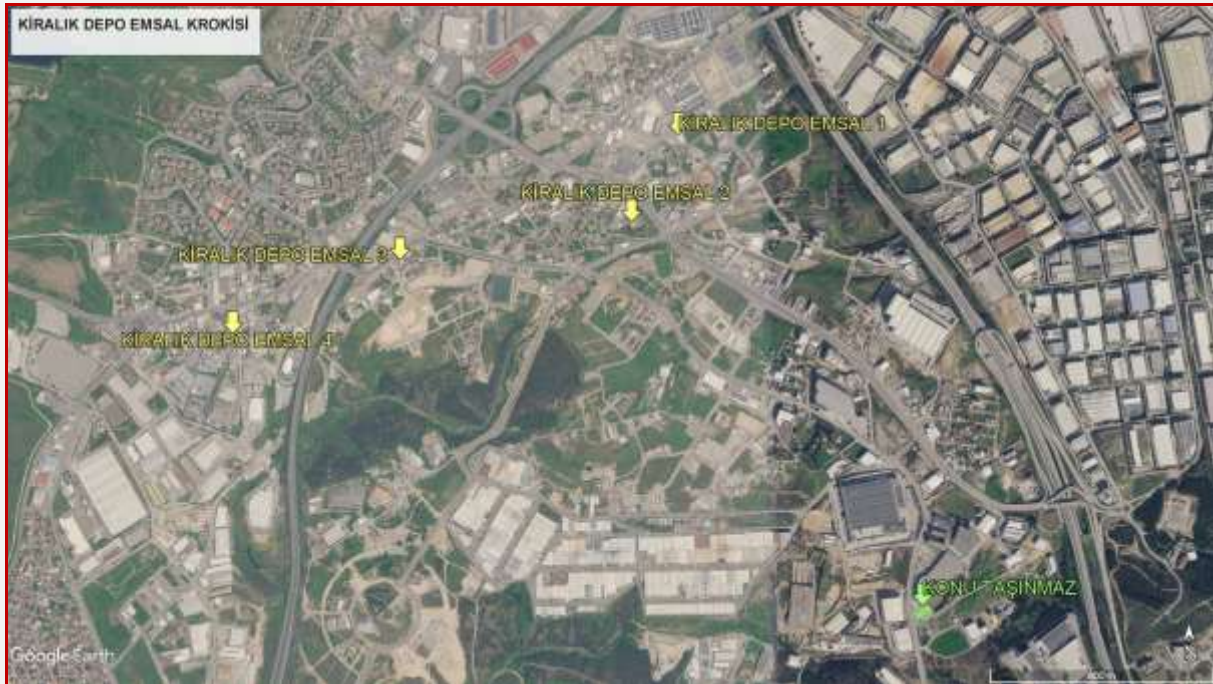
BANKACILIK MERKEZİ (A BLOK)	Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapt. Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
	9.131,00	547,57	5.000.000,00	60.000.000,00	5,00%	1.200.000.000,00

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile ulaşılan değeri **1.200.000.000,00 TL** olarak tespit edilmiştir.

## 5.12. Emsal Krokisi



*\*Satılık Arsa Emsal Krokisi*



*\*Kiralık Emsal Krokisi*

### 5.13. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın kira değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

BANKACILIK MERKEZİ (A BLOK)	Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
	9.131,00	547,57	5.000.000,00	60.000.000,00

### 5.14. 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 Piyaseli 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.

### 5.15. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

### 5.16. 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 Piyaseli Ofis ve İşyeri" olarak kayıtlı, mahallinde "Bankacılık Veri Merkezi" olarak kullanılan A Blok 1 numaralı taşınmazın değerlemesidir. Geliştirilmiş proje değeri analizi yapılmamıştır.

### 5.17. 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.

### 5.18. 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 Gerekerin 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 ilişkin 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, Şekerpınar2 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.

<b>BANKACILIK MERKEZİ (A BLOK)</b>	<b>KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (TL)</b>	<b>1.376.100.000,00</b>
	Bir Milyar Üç Yüz Yetmiş Altı Milyon Yüz Bin Türk Lirası	
	<b>KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (TL)</b>	<b>1.651.320.000,00</b>
	Bir Milyar Altı Yüz Elli Bir Milyon Üç Yüz Yirmi Bin Türk Lirası	
	<b>KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)</b>	<b>5.000.000,00</b>
	Beş Milyon Türk Lirası	
	<b>KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)</b>	<b>400.394.350,00</b>
	Dört Yüz Milyon Üç Yüz Doksan Dört Bin Üç Yüz Elli Türk Lirası	

$1,00 \$ = 46,7090$	$1,00 € = 53,2704$
<b>KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (\$)</b>	<b>KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (€)</b>
<b>29.461.132</b>	<b>25.832.357</b>

(\*) 29.06.2026 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 KÜRKCÜ**  
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**