



## NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021-1747

Aralık , 2021

**NET KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.  
Tef:0312 467 00 61 / Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 854 93 89 Tic.Sic.No:258696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-₺  
Mersis No: 0631054938900019



<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	13.12.2021
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2021-1747
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Tapuda; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi ve Şekerpınar/2 Mahallesi, 420 Ada 39 nolu parselde bulunan "ARSA" Nitelikli gayrimenkulün piyasa ve Kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış İki ( 62 ) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

**NET KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sırası No:17/1 Yenimahalle/ANK.  
Tel:0312 467 00 00 / Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL  
Mersis No: 0631054938900019

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı .....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi.....	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	10
3.6 Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri için Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile 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 ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendiriliyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	11

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	18
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	18
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	19
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	19
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....	19
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	20
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	22
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	25
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	30
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	30
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden 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	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	31
6.5	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
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	31
6.7	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
6.8	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 .....	32
7.	SONUÇ .....	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	32
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	33
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	34
9.	RAPOR EKLERİ.....	34

### YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1747 / 13.12.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Şekerpınar Mah. Fevzi Çakmak Caddesi No:89-89/2 Çayırova/KOCAELİ (A blok)UAVT KODU : 2001177076 (B blok) UAVT KODU : 3420729760
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi ve Şekerpınar/2 Mahallesi, 420 Ada 39 nolu parselde bulunan "ARSA" vasıflı taşınmaz.
<u>Filili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Halihazırda A Blok nolu bina Halkbank Arşiv merkezi olarak kullanılmakta olup, B Blok nolu bina ise halihazırda inşa aşamasındadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmaz ile ilgili Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, Çayırova İlçesi ve Şekerpınar/2 Mahallesi, 420 Ada 39 numaral parselin "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.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak,dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın tapu kayıtlarında ve ilgili belediyesinde yapılan araştırmada tasarrufu kısıtlar etkiye sahip herhangi bir durum bulunmamaktadır.
<u>Halihazır KDV Hariç Piyasa Değeri</u>	<b>A BLOK DEĞERİ : 195.000.000,00 TL</b> <b>B BLOK DEĞERİ : 115.000.000,00 TL</b>  <b>TOPLAM : 310.000.000,00 TL</b>
<u>Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki KDV Hariç Değeri</u>	<b>A BLOK DEĞERİ : 195.000.000,00 TL</b> <b>B BLOK DEĞERİ : 127.750.000,00 TL</b>  <b>TOPLAM : 322.750.000,00 TL</b>
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak ÖZTÜRK – SPK Lisans No: 902485 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

**NET KURUMSAL**  
 GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
 Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK  
 Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
 Maltepe V.D. 631 054 93 81 Tic.Sic.No:256696  
 www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL  
 Mersis No: 0631054938900019

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 01.10.2021 itibariyle başlanmış 10.12.2021 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 13.12.2021 tarihinde Özel 2021-1747 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Çayırova İlçesi ve Şekerpınar/2 Mahallesi, 420 Ada 39 numaralı parsel sayılı ana gayrimenkul niteliği "ARSA " olan taşınmaza ait piyasa satış ve kira değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın yılsonu değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 21.01.2021 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak ÖZTÜRK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 26.12.2019 tarih Özel 2019-1111 nolu ve 24.11.2020 tarih Özel 2020-1252 ekspertiz raporu hazırlanmıştır.

## 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61Pbx  
E-Posta / Web : [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr)  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL  
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.  
Sermayesi : 1.020.000.000,-TL  
Halka Açıklık : % 28  
Telefon : 0 216 600 10 00  
E-Posta : [info@halkgyo.com.tr](mailto:info@halkgyo.com.tr)

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Kocaeli İli,Çayırova İlçesi ve Şekerpınar/2 Mahallesi, 420 Ada 39 numaralı parsel üzerinde mevcut arşiv merkezi ve natamam binanın piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz tapuda Kocaeli ili, Çayırova İlçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 Ada 39 Parsel nolu "Arsa" vasıflı mülk olup, Kocaeli ili, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi, No:89 ve 89/2 adresinde kaimdir. Çayırova ilçesinde merkezin kuzeyinde yer alan çeper mahallelerden biri olan Şekerpınar Mahallesi TEM otoyolu ve diğer bağlantı yollarına yakınlığı dolayısıyla Sanayi ve Ticaret odaklı gelişmekte olan bir bölgedir. Taşınmazın Çayırova Belediyesine mesafesi ~3 km, D-100 Krayoluna mesafesi 5 km, TEM gişelerine mesafesi 1km dir. Şekerpınar mevkiinde TEM güney yanyolu olarak bilinen Muhsin Yazıcıoğlu Caddesinin batısında yer alan Taşınmaza ulaşım, TEM otoyolu, Tem Yanyolu ve Çayırova Kent Merkezi tarafından sağlanmaktadır. Taşınmaz Güney Yanyolunun(Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi) Şekerpınar tarafından geldiğinde Ramada Oteli geçildikten sonra sağ kolda, Fevzi Çakmak Caddesi ile Muhsin Yazıcıoğlu Caddesinin bağlandığı noktada yer alan ışıklarda sol kolda yer alan köşe 420 Ada 39 Parsel nolu "Arsa" vasfındaki mülktür. Değerleme konusu taşınmaz Kocaeli ili, Çayırova İlçesinde kuzeyde yer alan çeper mahallelerden biri olan Şekerpınar Mahallesi hudutları dahilinde, mahallenin kuzeybatı kesiminde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Ekol Lojistik Tesisi, Ramada Oteli, Lukoil Petrol, Şekerpınar Camii, Çayırova Kaymakamlığı vb. ana nirengiler yer almaktadır. Bölgede sınırlı bir alanda gecekondü tipi yapıların yer aldığı konut yerleşmeleri, boş arsalar, sanayi ve depolama tesisleri ile cadde üzerlerinde ticari yapılar, otel ve plaza benzeri tesisler yer almaktadır. Çayırova belediyesi sınırları dahilinde kalan taşınmaz belediyenin sağladığı tüm altyapı olanaklarından faydalanmaktadır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir. Bölgede imar planı revizyon çalışmaları ve imar uygulamaları son 8-10 yıldır hareketlilik ve belirsizlik taşıdığından yapılaşma ivmesi yavaş olabilmektedir. Bölgedeki ticari hareketlilik nedeniyle Boş arsaların Tır Parkı, Lojistik Açık Depo Alanı olarak da değerlendirilebildiği görülmektedir.







**Koordinatlar**

**Enlem:40.8480 Boylam:29.4059**

**NET KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 93 Bul.Tic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL  
Mersis No: 0631054938900019

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Kocaeli-Çayırova
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Şekerpınar2 Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 54/5304
ADA - PARSEL	: 420/39
YÜZÖLÇÜM	:15652,00 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 94663728
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Çayırova TM İmar (TSM) Yev: 9224 Tarih: 16/11/2016

### 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 01.10.2021 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazın tapu kaydı rapor ekinde bilgilerinize sunulmuştur.

#### **Beyan:**

İmar düzenlemesine alınmıştır. Çayırova TM 3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tesisi Yev: 2418 Tarih: 22/03/2019(İmar düzenlemesi tamamlanmış olup, taşınmaz 420 Ada 26 Parsel ile kayıtlıken 420 Ada 39 Parsel olarak tescillenmiştir.)

#### **İrtifak:**

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 ) (SN:7924659) TÜRKİYE ELEKTİRİK DAĞITIM A.Ş VKN:8790013397 Çayırova TM Kamulaştırma Nedeniyle İrtifak Hakkı Tesisi Yev: 1990 Tarih: 12/03/2018(Konu parselin kadastro paftası incelenmiş olup,söz konusu irtifak hakkının enerji nakil hattı için kurulduğu tespit edilmiştir. Kadastro paftası incelenmiş ancak tarafımıza görsel alma izni verilmemiştir.)

### 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki ana gayrimenkul için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır. Tapu kaydı mülkiyet bilgileri son olarak İmar tescilli Yev: 9224 Tarih: 16.11.2016 tarih ve malik 'HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' olarak tesis edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

NET KURUMSAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.  
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631/054 93/39 Tic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL  
Mersis No: 0631054938900019

### 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz ile ilgili Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, Çayırova İlçesi ve Şekerpınar/2 Mahallesi, 420 Ada 39 numaralı parselin "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.

### 3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Çayırova Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

### 3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnsaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı için herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

### 3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

A Blok Yeni Yapı Ruhsatı:29/08/2013 tarih ve 521 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı: yol altı: 1 yol üstü: 2 toplam: 3 kat, 9131 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiştir.

A Blok Yapı Kullanım İzin Belgesi: 14/10/2015 tarih ve 181 sayılı yol altı: 1 yol üstü: 2 toplam: 3 kat, 9131 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiştir.

B Blok Yeni Yapı Ruhsatı:28/03/2014 tarih ve 155 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı: yol altı: 7 yol üstü: 5 toplam: 12 kat, 51.795 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiştir.

B Blok Tadilat Yapı Ruhsatı:09/01/2015 tarih ve 003 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı: yol altı: 7 yol üstü: 5 toplam: 12 kat, 52.775 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiştir.

### 3.9 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

Söz konusu parsel üzerindeki yapıların yapı denetimini Petek Yapı Denetim Ltd.Şti. tarafından yapılmıştır. A blok için iskan alınmış olup yapı denetimi sonlanmıştır. B blok için ise 31.12.2016 tarihinde denetim gerçekleştirilmiş ve %85 seviyesinde olduğu belirlenmiştir.

### 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel üzerinde cins değişikliği yapılmamış, yapı kullanma izin belgesine sahip A Blok nolu arşiv merkezi binası ve B Blok nolu natamam bina bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmazlar için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

### 3.11 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.

**LEED Sertifikası :** Dünyada ve Türkiye’de en çok tercih edilen Çevreye Duyarlı Yapı Sertifikasıdır. LEED Sertifika Sistemi’nin sahip olduğu farklı değerlendirme sistemleri ile LEED Sertifikası tüm yapı türleri için alınabilmektedir. Binaların sahip olduğu özelliklere göre LEED AP tarafından yapılan puanlama sonucunda, Sürdürülebilir Araziler, Su Verimliliği, Enerji ve Atmosfer, Malzeme ve Kaynaklar, İç Mekan Kalitesi, Tasarımda İnovasyon ve Bölgesel Öncelik Kredileri dallarında puanlanarak, Certified (40-49 puan), Silver (50-59 puan), Gold (60-79 puan), Platinum (80+puan) 4 sertifika seviyesinden birisi ile LEED Sertifikası alabilmektedir.

**TIER 3 Seviyesi :** Yedek Elektrik şebekesini, enerji ve soğutma sistemlerini ve hizmet sağlayıcılarını içerir. 72 saatlik bir kesintiye karşı dayanabilmektedir.

## 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

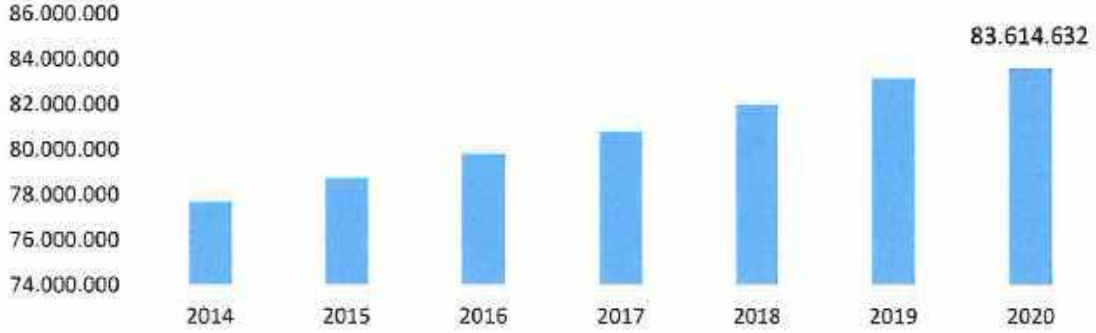
Taşınmazın konumlu olduğu, Çayırova, Kocaeli’nin Gebze ilçesinden ayrılarak Bakanlar Kurulu kararıyla 2008’de ilçe haline gelmiştir. Eski adı Güzeltepe’dir. 1992 yılında belde, 2008 yılında ilçe olmuştur. Şehir ulaşım minibüsleri ile İstanbul ve Kocaeli il merkezlerine yakındır. Çayırova Kocaeli’nin bir ilçesi olsa da gerek iş hayatı gerekse özel yaşam bakımından İstanbul’a diğer İstanbul ilçeleri kadar bağımlı bir görüntü sergilemektedir. İstanbul’a çok yakın olması Gebze ve Çayırova’nın hızlı gelişmesine adeta İstanbul’un sanayi şehri olmasını beraberinde getirmiştir. Gebze ve Çayırova ile İstanbul ilçeleri tam anlamıyla birleşmişlerdir. Türkiye, ekonomik gelişmişlik bakımından altı gruba ayrılmıştır. I. derece gelişmiş iller İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Kocaeli ve Yalova’dır. Bu bağlamda Gebze, Türkiye’nin ekonomik açıdan en gelişmiş altı ilinden birinde bulunmaktadır. Gebze ayrıca Kocaeli ili GSYİH’sinin %33.7’sini oluşturur. Gebze ayrıca Türkiye GSHY’sının %1.69’unu üretmiştir. İzmit Körfezi’nin kuzey batı kesimine uzanan geniş düzlük ve çayırılık bir alana önceden beri Çayırova denildiği bilinmektedir. Fatih Sultan Mehmet’in 3 Mayıs 1481 tarihinde düzenlediği bir sefer için 300 bin kişilik ordusuyla mola verdiği çayırılık alan diye vasıflandırdığı gibi Fatih’in otağının kurulduğu yer olarak da ifade edilmektedir. Fatih Sultan Mehmet’in ölüm yeri olan bu bölge Çayırova’ya adını vermekle birlikte yeni statü ile Gebze ilçesi sınırları içerisinde kalmış, bölgenin güneyinde yer alan Yenimahalle ve Çayırova mahalleleri, Çayırova ilçesi sınırlarına dahil edilmiştir. İlk olarak Bizanslılar döneminde Hristiyan Rumlar tarafından o zamanlar adıyla Ak Kilise olarak isimlendirilen bu bölgeye daha sonra Osmanlı Türkleri göç etmiş. Cumhuriyet dönemine gelindiğinde ise, ismi Akse Köyü olarak değiştirilmiştir. Zamanla kalıntıları yok olan kiliseden adını alan Ak Kilise (bugünkü adıyla Akse) köyünün tarihi geçişinin 500-550 yıl öncesine dayandığı anlaşılmaktadır.



**4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri**  
**Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler**

**Δ Nüfus;**

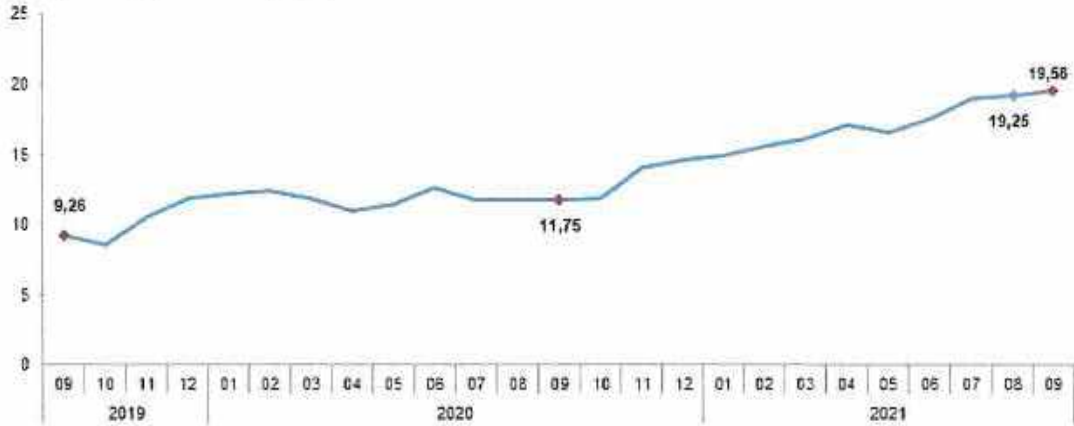
**Yıllara Göre Türkiye Nüfus Verileri - TÜİK**



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

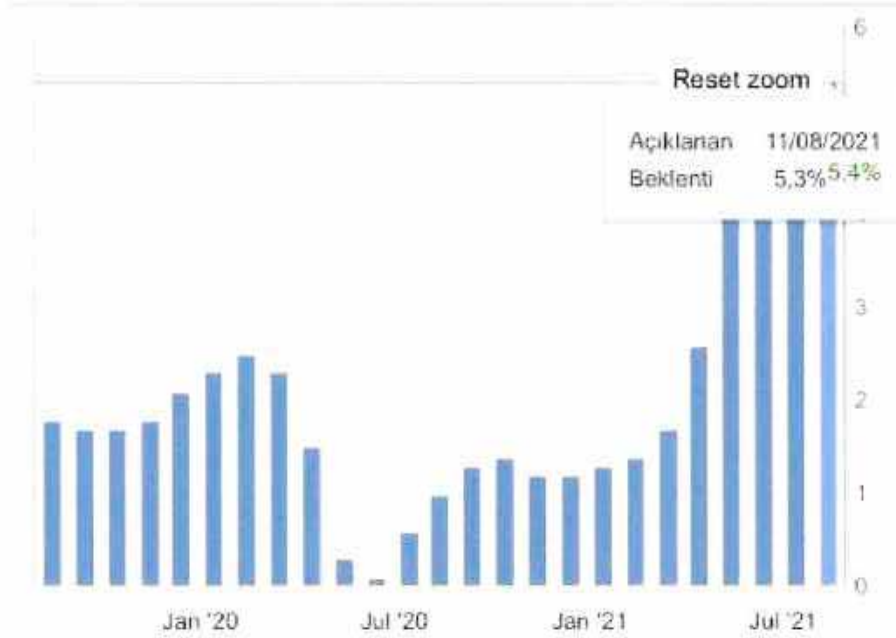
**Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;**

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2021



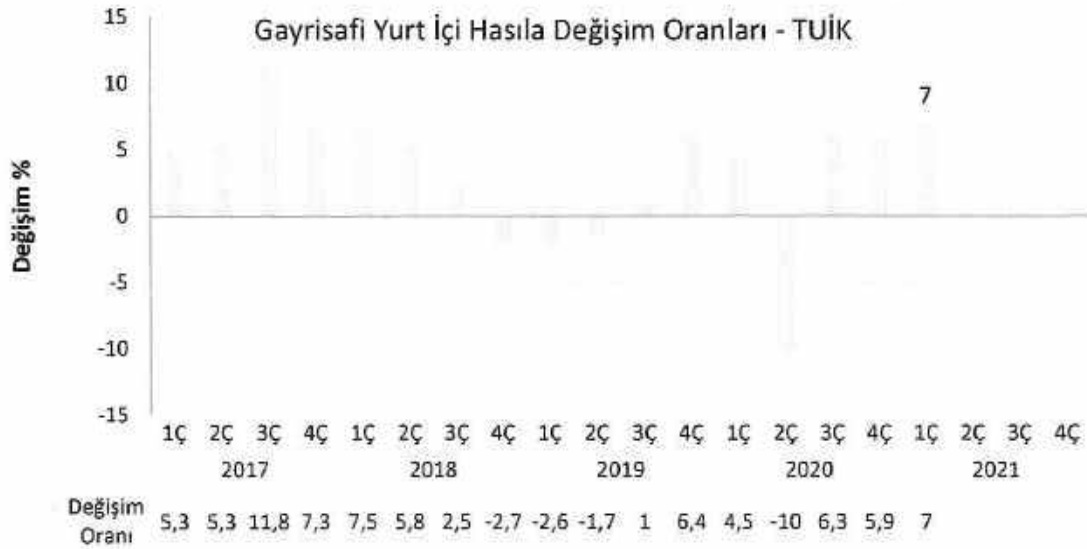
TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TÜİK.)

**NET KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Şk.No:17/1 Yenimahalle/ANK  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 93 89 T.C.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL  
Mersis No: 0631057938900019



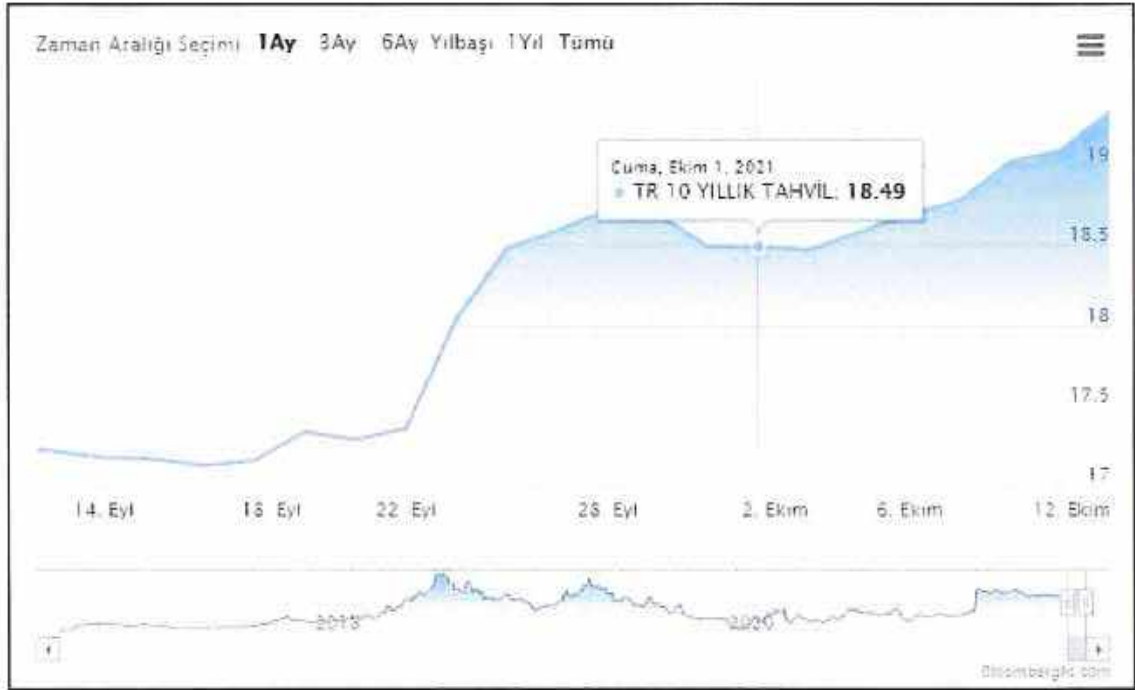
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

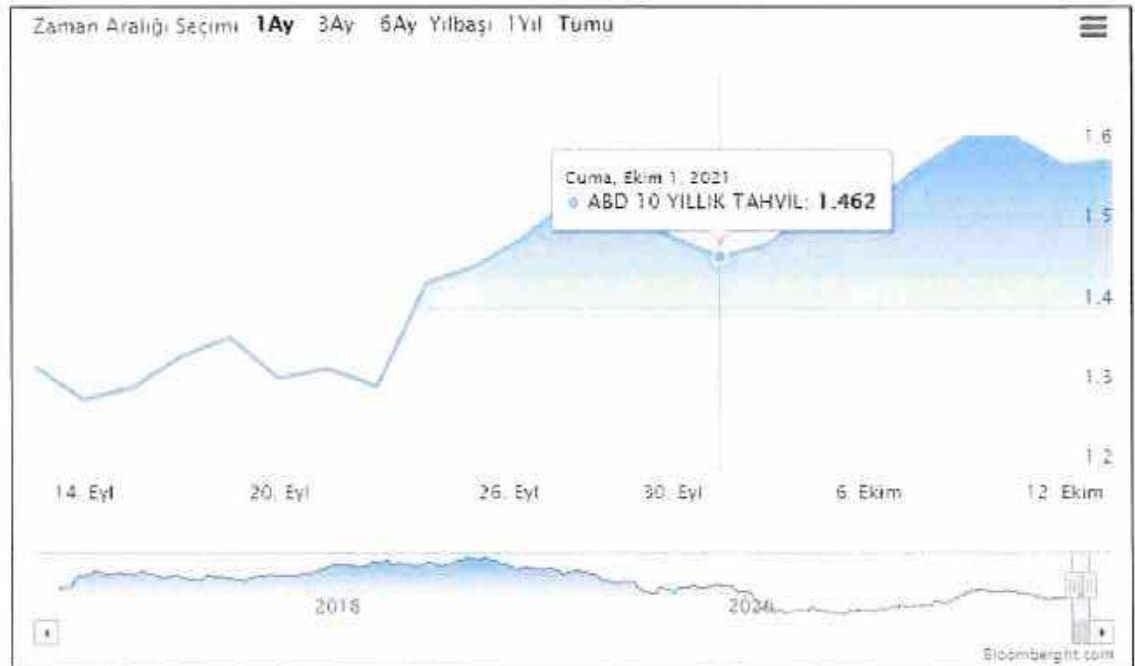


**Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYİH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır.** 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. (TÜİK)

**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**

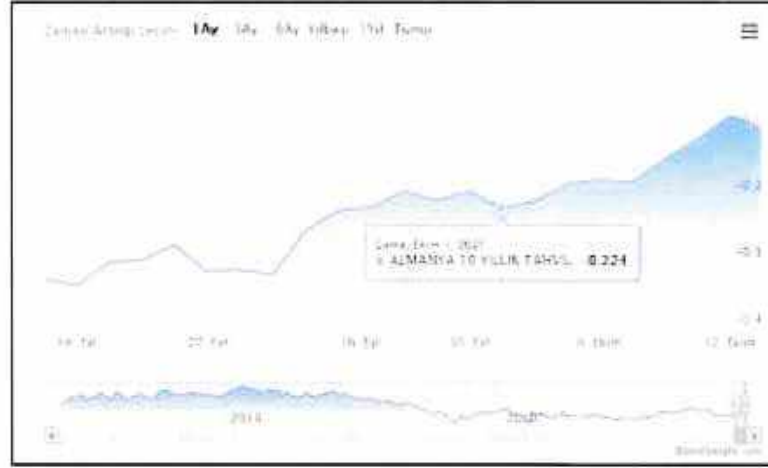


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



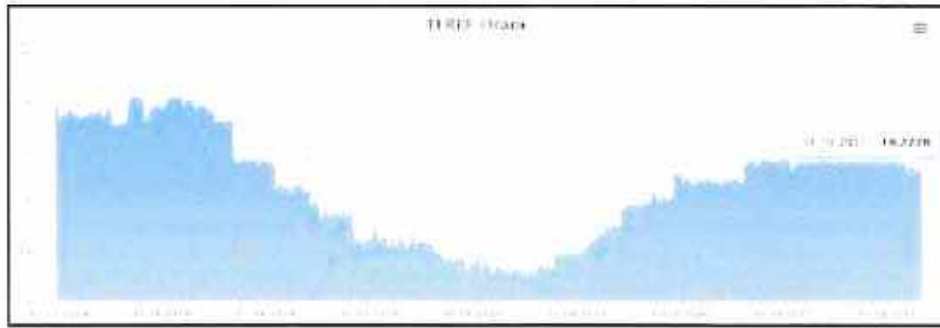
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

NET KURUMSAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 93 19 Tic.Sic.No:25669F  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL  
Mersis No: 0631054938900019

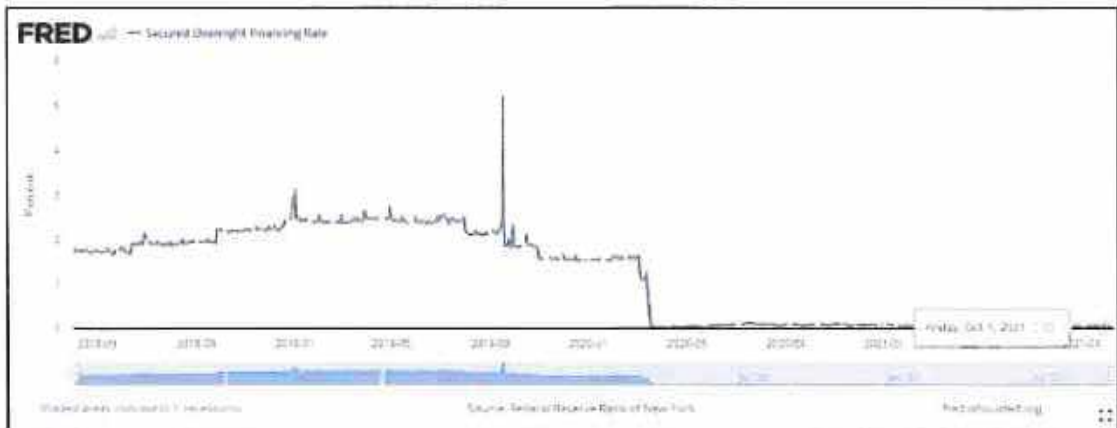


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com).

#### LIBOR Faiz Oran Değişimi:



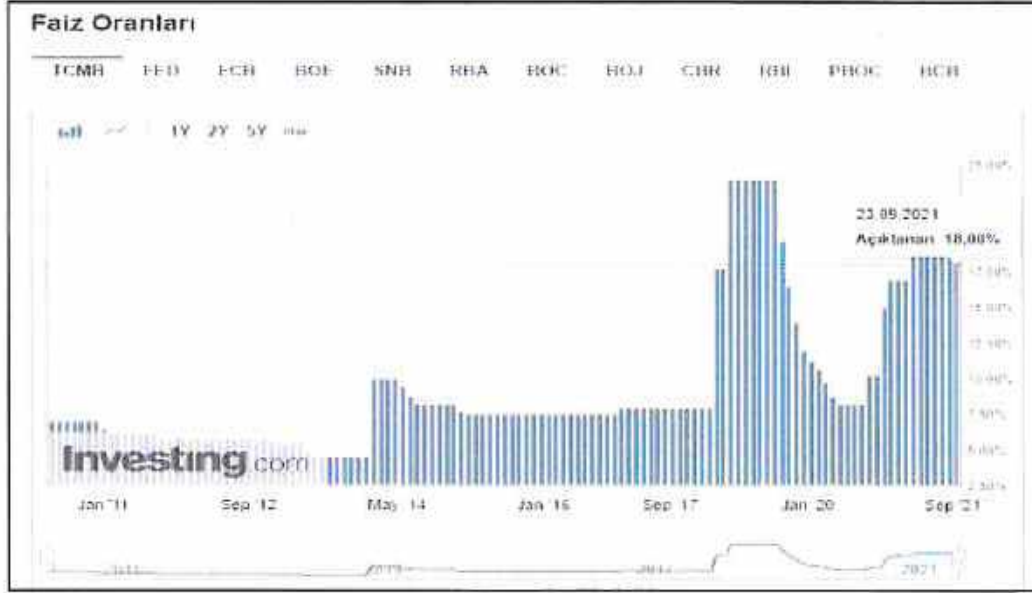
TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.



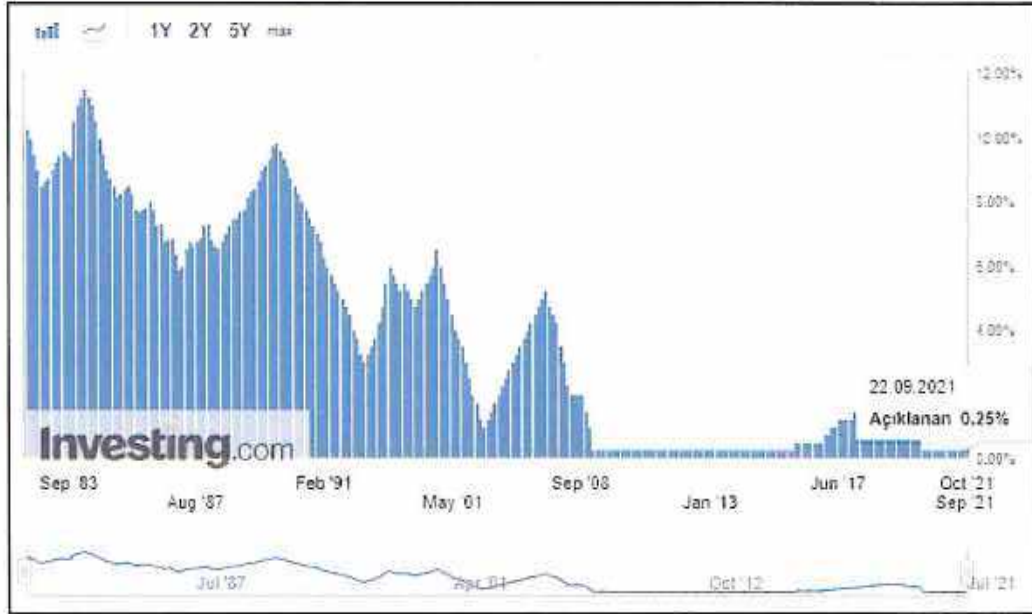
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.



**Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:**



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### 4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu ; tapuda Kocaeli ili, Çayırova ilçesi, Şekerpinar/2 Mahallesi, 420 Ada 39 Parsel no ile kayıtlı 15.652,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, Arsa vasıflı taşınmaz ve üzerinde konumlu A Blok ve B Blok olarak üzerinde inşa edilmiş binalardır.

##### **A Blok;**

Rapora konu ana gayrimenkul parselin kuzeyinde konumlu olup, onaylı mimari projesine göre; bodrum, zemin, 1 normal kat ve çatı kattan oluşmakta olup, ayırık nizam betonarme yapı tarzında yapılmış Arşiv Merkezi olarak kullanılan yapıdır. Onaylı mimari projesine göre;

Bodrum Kat;projesine göre teknik hacim ve sığınak düzeninde yaklaşık 2205 m<sup>2</sup> brüt alanıdır.

Zemin Kat;projesine göre arşiv merkezi,teknik hacim,hol,toplantı odası ve kurulum odası düzeninde yaklaşık 3138 m<sup>2</sup> brüt alanıdır.

1. Normal Kat;projesine göre teknik hacim,ofis ve bilgi-işlem odası düzeninde düzeninde yaklaşık 3138 m<sup>2</sup> brüt alanıdır.

Çatı Kat;projesine göre depo ve teras düzeninde düzeninde yaklaşık 650m<sup>2</sup> kapalı ve 300 m<sup>2</sup> teras brüt alanıdır.

Taşınmaz toplamda 9131 m<sup>2</sup> kapalı 300 m<sup>2</sup> teras brüt alanıdır. Yerler iç ortak alanlar granit seramik, ofis kısımları laminant parke, tkenik hacim ve arşiv merkezi kısımları epoksi bazlı beton ile kaplıdır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanlar alçıpan asma tavanşeklindedir. Ana girişi zemin kat seviyesinden 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, söndürme 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.

Ayrıca A blok için düzenlenmiş LEED Sertifikası ve Tier 3 Sertifikası bulunmaktadır.

**LEED Sertifikası** : Dünyada ve Türkiye’de en çok tercih edilen Çevreye Duyarlı Yapı Sertifikasıdır. LEED Sertifika Sistemi’nin sahip olduğu farklı değerlendirme sistemleri ile LEED Sertifikası tüm yapı türleri için alınabilmektedir. Binaların sahip olduğu özelliklere göre LEED AP tarafından yapılan puanlama sonucunda, Sürdürülebilir Araziler, Su Verimliliği, Enerji ve Atmosfer, Malzeme ve Kaynaklar, İç Mekan Kalitesi, Tasarımda İnovasyon ve Bölgesel Öncelik Kredileri dallarında puanlanarak, Certified (40-49 puan), Silver (50-59 puan), Gold (60-79 puan), Platinum (80+puan) 4 sertifika seviyesinden birisi ile LEED Sertifikası alabilmektedir.

**TİER 3 Seviyesi** : Yedek Elektrik şebekesini, enerji ve soğutma sistemlerini ve hizmet sağlayıcılarını içerir. 72 saatlik bir kesintiye karşı dayanabilmektedir.

**B Blok;** Rapora konu ana gayrimenkul parselin güneyinde konumlu olup, onaylı mimari projesine göre; 7 bodrum, asma kat zemin, 4 normal kat ve çatı kattan oluşmakta olup, ayrık nizam betonarme yapı tarzında yapılmış natamam yapıdır. Onaylı mimari projesine göre;

7. Bodrum Kat;projesine göre otopark ve sığınak düzeninde yaklaşık 6108 m<sup>2</sup> brüt alanıdır.

6. Bodrum Kat;projesine göre otopark düzeninde yaklaşık 6108 m<sup>2</sup> brüt alanıdır.

5. Bodrum Kat;projesine göre otopark düzeninde yaklaşık 4948 m<sup>2</sup> brüt alanıdır.

4. Bodrum Kat;projesine göre otopark düzeninde yaklaşık 5847 m<sup>2</sup> brüt alanıdır.

4. Asma Kat;projesine göre teknik hacim düzeninde yaklaşık 898 m<sup>2</sup> brüt alanıdır.

3. Bodrum Kat;projesine göre otopark ve teknik hacim düzeninde yaklaşık 4854 m<sup>2</sup> brüt alanıdır.

2. Bodrum Kat;projesine göre otopark düzeninde yaklaşık 4190 m<sup>2</sup> brüt alanıdır.

1. Bodrum Kat;projesine göre giriş holü düzeninde yaklaşık 2667 m<sup>2</sup> brüt alanıdır.

Zemin Kat,1.,2.,3. Ve 4. Normal kat;projesine göre açık ofis, teknik hacim düzeninde her kat yaklaşık 3123 m<sup>2</sup> brüt alanıdır.

Çatı Kat;projesine göre teknik mahal, makine dairesi ve teras düzeninde düzeninde yaklaşık 560m<sup>2</sup> kapalı ve 2600 m<sup>2</sup> teras brüt alanıdır.

Taşınmaz toplamda 51.795m<sup>2</sup> kapalı 2.600 m<sup>2</sup> teras brüt alanıdır. Taşınmazın tadilat projesine ulaşılamamış olup tadilat ruhsatında yazan toplam kapalı kullanım alanı esas alınmıştır.

Rapora konu taşınmaz natamam vaziyette olup, halihazırda kaba inşaatı tamamlanmış olup, yerler ve iç duvarlar şap betonu ile kaplı olup, dış cephesi alüminyum doğrama çerçeve üzerine ısıcamlı camekan vitrin ile kaplıdır. Taşınmazın mevcut haliyle satış ve kira işlemine konu olacağı (SHELL AND CORE) öğrenilmiştir. Eksik imalatlar kullanıcı tarafından yapılacak olup yaklaşık eksik imalat oranının %10 olduğu kanaatine varılmıştır.

**4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Mevcut yapılar içerisinde ruhsat ve yapı kullanma izin belgesine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

**4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Mevcut yapılar içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat 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 Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu parsel üzerinde bulunan ana gayrimenkullerden A Blok nolu bina Arşiv Merkezi Binası B Blok nolu bina ise halihazırda natamam bina olarak yer almaktadır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemiş bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazarın çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

## Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 5.1 Pazar Yaklaşımı

#### Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

#### Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

**Emsal 1 [Satılık Arsa]:** Rapora konu taşınmaza yakın konumda, Ticaret Alanında Emsal:1,50 Hmax:15,50 yapılaşma koşullarına sahip 404 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 900.000 TL bedelle satılıktır.

Not:Emsal taşınmaza göre ticari potansiyeli daha düşük bölgede konumlu olup,taşınmaza göre dezavantajlıdır.

**Gedik Emlak:** 0 541 914 85 55

**Emsal 2 [Satılık Arsa]:** Rapora konu taşınmaza yakın konumda, Ticaret Alanında Emsal:1,10 Hmax:15,50 yapılaşma koşullarına sahip 1847 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 4.200.000 TL bedelle satılıktır.

Not:Emsal yapılaşma koşulları ve konum bakımından taşınmaza göre daha düşük şerefiyeye sahiptir.

**Nova Gayrimenkul:** 0 533 570 34 79

**Emsal 3 [Satılık Arsa]:** Rapora konu taşınmaza yakın konumda, Ticaret Alanında Emsal:1,50 Hmax:15,50 yapılaşma koşullarına sahip 3211 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 7.500.000 TL bedelle satılıktır.

Not:Emsal taşınmaza göre ticari potansiyeli daha düşük bölgede konumlu olup,taşınmaza göre dezavantajlıdır.

**İnvest Emlak:** 0 530 666 56 23

**Emsal 4 [Satılık Arsa]:** Rapora konu taşınmaza yakın konumda, Ticaret Alanında Emsal:1,10 Hmax:15,50 yapılaşma koşullarına sahip 3000 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 7.500.000 TL bedelle satılıktır.

Not:Emsal yapılaşma koşulları ve konum bakımından taşınmaza göre daha düşük şerefiyeye sahiptir.

**Burada Gayrimenkul:** 0 533 211 58 90

**Emsal 5 [Satılık Arsa]:** Rapora konu taşınmaza yakın konumda, Ticaret Alanında Emsal:1,50 Hmax:15,50 yapılaşma koşullarına sahip 4523 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 13.500.000 TL bedelle satılıktır.

Not:Emsal konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır.

**Advance Gayrimenkul:** 0 532 401 18 20

**Emsal 6 [Satılık Arsa]:** Rapora konu taşınmaza yakın konumda, Ticaret Alanında Emsal:1,50 Hmax:15,50 yapılaşma koşullarına sahip 863 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 2.500.000 TL bedelle satılıktır.

Not:Emsal konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır.

**Czm Gayrimenkul:** 0 530 526 65 28

EMSA DÜZELTME TABLOSU												
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	404,00m <sup>2</sup>		1.847,00m <sup>2</sup>		3.211,00m <sup>2</sup>		3.000,00m <sup>2</sup>		4.523,00m <sup>2</sup>		863,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	900.000 TL		4.200.000 TL		7.500.000 TL		7.500.000 TL		13.500.000 TL		2.500.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	2.228 TL		2.274 TL		2.336 TL		2.500 TL		2.985 TL		2.897 TL	
Konum ve şerefiye düzeltmesi	35%	+	30%	+	30%	+	25%	+	10%	+	10%	+
Pazarlık payı	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Düzenlenmiş Birim Fiyat	2.896 TL		2.842 TL		2.920 TL		3.000 TL		3.134 TL		3.042 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>2.972TL/m<sup>2</sup></b>											



**Emsal 7 [Kiralık Depo/Antrepo]** : Taşınmaza yakın konumlu antrepo/depo olarak kullanılan; değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer yapılaşma özelliklerine sahip, 30.000 m2 kapalı alan, 12 m iç yükseklik, 19 adet rampası bulunan taşınmaz aylık 1.580.000,- TL bedel ile kiralıktır. (52,66TL/m2)

**NOT:** Değerleme konusu taşınmaz (A blok) ; bölge benzeri bulunmayan tarzda bir yapı olup bu sebeple yapı kalitesi ve mevcut kullanımı bakımından emsale göre avantajlıdır.

**Realty Blue Gayrimenkul:** 0 532 139 80 12

**Emsal 8 [Kiralık Depo/Antrepo]** : Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Akse Mahallesi'nde yer alan ve antrepo olarak kullanılan; benzer yapılaşma özelliklerine sahip, 4.000 m2 kapalı alan, 9 m iç yükseklik, 13.000 m2 açık alanı bulunan taşınmaz aylık 550.000,- TL bedel ile kiralıktır.(42,30 TL/m2)

**NOT:** Değerleme konusu taşınmaz (A blok) ; bölge benzeri bulunmayan tarzda bir yapı olup bu sebeple yapı kalitesi ve mevcut kullanımı bakımından emsale göre avantajlıdır.

**Enda Gayrimenkul:** 0 532 293 63 87

**Emsal 9 [Kiralık Depo/Antrepo]** : Taşınmaza yakın konumlu antrepo/depo olarak kullanılan; değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer yapılaşma özelliklerine sahip, 12.400 m2 kapalı alan, 10 m iç yükseklik, 10 adet rampası bulunan taşınmaz aylık 545.000,- TL bedel ile kiralıktır. (43,95 TL/m2 )

**NOT:** Değerleme konusu taşınmaz (A blok) ; bölge benzeri bulunmayan tarzda bir yapı olup bu sebeple yapı kalitesi ve mevcut kullanımı bakımından emsale göre avantajlıdır.

**Mega Gayrimenkul :** 0 532 274 45 72

**Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler**



NET KURUMSAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 93 89 /ic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL  
Mersis No: 0631054938900019

### Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmazın bulunduğu cadde ve yakın çevresinde benzer nitelikte satılık/satılmış, kiralık/satılık bina emsaline rastlanmamıştır. Bölge Kocaeli ilinin sanayi bölgesi olarak gelişimini sürdürmekte olup bölgede satılık arsa ve işyerlerinin geneli sanayi parselidir. Bölgede taşınmaza benzer yapı kalitesine sahip ve benzer kullanım alanlarına sahip satılık ve kiralık bina emsali bulunmamıştır. Arsa değeri ise bölgede benzer imar durumuna sahip parsellerin konum ve alanlarının taşınmaza göre indirilmesi ve yükseltmesi yapılarak Pazar yaklaşımı ile belirlenmiştir.

Bölgede imar düzenlemesinin onaylanmasından sonra arsa değerlerinde artış olmuştur. Bununla birlikte beklenti piyasası da oluşmuş olup benzer arsalar ve bölgeye hakim kişilerin görüşleri esas alınmıştır.

Ayrıca 2020 yılının başından itibaren tüm dünyada etkisini gösteren Covid-19 pandemi sürecinde özellikle e-ticaret sektörünün hız kazanması ile internet üzerinden alışverişin artması sebebiyle depo ve antrepo nitelikli taşınmazlara talep artmıştır. Bu durum da ülkemiz sınırlarında talebi karşılayamayacak çoklukta olan depoların kira ve piyasa değerlerinin artmasına sebep olmuştur.

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda arsa vasıflı olup üzerinde iskan alınmış A blok ve inşaat seviyeli B blok yapıları bulunmaktadır. Yapıların hali hazırda satışa konu olmasının zor olacağı kanaatiyle Pazar yaklaşımında yalnızca arsa birim değerine ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde bölgede arsa birim değerlerinin 2500-3000 TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu görülmüş olup, konu parsel üzerinde yer alan B blok yapısının 5 bodrum katlı olması, parselden çıkarılan hafriyat masrafı, altyapı, çevre düzeni, saha betonu gibi etkenler göz önüne alınarak arsa birim değerine 2.811 TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir.

## **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

### Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### A Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmaza benzer nitelikteki arsa emsalleri ve bölgeye hakim emlakçı görüşleri doğrultusunda Pazar yaklaşımı ile arsa değeri belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar neticesinde bölgede arsa birim değerlerinin 2500-3000 TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu görülmüş olup, konu parsel üzerinde yer alan B blok yapısının 5 bodrum katlı olması , parselden çıkarılan hafriyat masrafı, altyapı, çevre düzeni, saha betonu gibi etkenler göz önüne alınarak arsa birim değerine 2970 TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir.

Arsa Yüz ölçümü		Arsa Birim Değeri		Arsa Değeri
15.652,00 m <sup>2</sup>	X	2970 TL/m <sup>2</sup>	=	46.500.000-TL

Değer düzeltmesi yapılarak 420 ada 39 parsel için mevcut durum arsa değeri **46.500.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

**\*\* Muhtemel bir ifraz durumunda A ve B Blok ' un arsa alanlarının ½ oranında olacağına kanaat getirilmiş olup her iki blok için ayrı ayrı arsa payı değerlerinin 23.250.000 TL olacağı öngörülmüştür.**

### A Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazlardan A Blok nolu binanın yapı kullanma izin belgesinde belirtilen toplam inşaat alanı 9.131 m<sup>2</sup> dir. Projesine göre yapılan ölçümler ve mahallinde yapılan tespitler sonucunda da yapının 9131 m<sup>2</sup> olduğu tespit edilmiştir. Söz konu yapının ilk ruhsatı 2013 yılı olmasına rağmen mahallinde yapılan incelemede binanın oldukça bakımlı olduğu görülmüş ve yıpranma süresi maliyet hesabında dikkate alınmamıştır.

Söz konusu taşınmazın her ne kadar yapı ruhsatında ve iskan belgesinde yapı sınıfı 4B olarak görülse de , mahallinde yapının üstün teknolojik malzemelerle yapıldığı, yapı içerisinde mevcut maliyet kalemlerinden farklı olarak uluslararası standartlara uygun olması için LEED Sertifikası ve Tier 3 Sertifikası alındığı , yangın ve havalandırma sistemlerinin günümüz koşullarına kıyasla üst düzeyde olması, kullanım amacına uygun olarak söz konusu durumların yapıyla bütünlük gösterdiği görülmüştür. Bu sertifikaların alınabilmesi için harcanan maliyet çok yüksek olup, sertifikaların alınması sonrasında kullanıcının işletme maliyetleri oldukça düşmektedir. Bu etkenler göz önüne alınarak yapı maliyet kalemi maliyeti oldukça arttırmaktadır. Bu durum dikkate alınarak A blok için yapı maliyeti birim değeri **18.800 TL/m<sup>2</sup>** alınmıştır.

B Blok nolu bina son tarihli tadilatlı ruhsatında belirtilen toplam inşaat alanı 52.775 m<sup>2</sup> olup mimari projesinde bu alan 51.795 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın tadilat projesine ulaşılamamış olup tadilat ruhsatında yazan toplam kapalı kullanım alanı esas alınmıştır. Değerleme gününde B blokun SHELL and CORE sistemine göre kiralanacağı veya satışa konu olacağı öğrenilmiştir. Bu sistemde iç hacimlerdeki eksik imalatlar kullanıcı isteğine göre yapılacak olup ileri kaba seviyede inşaat tamamlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bodrum katlarının yol kotu altında olması sebebiyle birim değerlerinin yaklaşık 1800 TL/m<sup>2</sup> , yol kotu üstünde blok katlar ise 2480 TL/m<sup>2</sup> alındığında ortalama birim değerinin 4A yapı sınıfında değerlendirilmesinin uygun olacağına kanaat getirilmiştir. B blok eksik imalat bedelinin %10 olacağı öngörülmüştür.

Buna göre;

BLOK	Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Eksik İmalat	Mevcut Yapı Değeri
A BLOK	9.131 m <sup>2</sup>	x	18.800 TL/m <sup>2</sup>	x	%0	171.750.000-TL
B BLOK	52.775 m <sup>2</sup>	x	1.920,00 TL/m <sup>2</sup>	x	%10	91.200.000-TL

\*\* B Blok eksik imalat bedeli %10 olarak hesaplanmış olup tamamlanması durumundaki değeri yaklaşık 124.600.000 TL olarak belirlenmiştir.

Değer düzeltmesi yapılarak parsel üzerinde yer alan blokların ayrı ayrı yapı maliyetleri belirlenmiştir.

#### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Maliyet yaklaşımı yöntemine göre de yapı toplamı için raporun ilgili maddelerinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirme yapılmıştır. A ve B blok için olası ifraz durumlarında arsa değerlerinin ½ oranında olacağı öngörülerek ayrı ayrı değerleri hesaplanmıştır.

BLOK	Arsa Değeri		Yapı Değeri		Arsa + Yapı Değeri Toplamı	
A BLOK	23.250.000 TL	+	171.750.000 TL	=	195.000.000,00 TL	
B BLOK	23.250.000 TL	+	91.200.000 TL	=	114.450.000,00 TL	
GENEL TOPLAM					=	309.450.000,00 TL

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre toplamda **309.450.000,00-TL** değer takdir edilmiştir. B bloğun tamamlanması durumundaki taşınmazların toplam değeri maliyet yöntemine göre **319.600.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

#### Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

BLOK	Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Eksik İmalat		Mevcut Yapı Değeri TL
A BLOK	9.131 m <sup>2</sup>	x	2.970,00TL/m <sup>2</sup>	x	%0	=	~ 27.119.070-TL
B BLOK	52.775 m <sup>2</sup>	x	1.920,00 TL/m <sup>2</sup>	x	%10	=	~ 91.195.200.000-TL

\*\* A Blok her ne kadar özel imalatlara yapılan bir yapı olsa da sigorta esas yapı değeri yeniden yapım maliyetini kapsadığından, A blok sigorta esas yapı değeri 5A yapı sınıfı esas alınarak belirlenmiştir. B blok sigorta esas değerinden ise hali hazır eksik imalatı düşülerek değeri belirlenmiştir. Eksik imalat tamamlanması durumunda sigorta esas değerinden yıpranma düşülmeyecektir.

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

#### Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

### →İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığına; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### →Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumdaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

### Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, mevcut piyasa kira değerlerinden kaynaklı oluşan potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

### Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde taşınmazların kira değeri belirlenmiştir.

A blok bölgede emsali bulunmayan bir yapı kalitesine ve üstün bir teknolojiye sahip olup bu sebeple bölgede kiralık emsallerden yükseltgenme yapılarak birim değeri belirlenmiştir. B blok ise ileri kaba seviyede tek bir yapı olarak kiralanabilecek olup bu sebeple katlar arası kira değer ayrımı yapılmamıştır. Taşınmazın içerisinde yapılması durumundaki kira bedeli ile, mevcut durumdaki kira bedelleri belirlenmiştir. Bölgede depo yapılarının kira birim değerleri 25-40 TL/m<sup>2</sup> civarında olup A blok yapısının bölgeye göre eşsiz bir yapı olması sebebiyle yaklaşık 2 kat oranında yükseltgenme yapılmıştır. B blok ise tamamlanması durumunda depo vasıflı taşınmazlara nazaran daha büyük bir alana sahip olması sebebiyle indirgenme yapılarak değerlendirilmiştir. Taşınmazlar için değerini amorti etme süresi A blok için yaklaşık 19,5 yıl, B blok için natamam olması sebebiyle yaklaşık 24,5 yıl olarak öngörülmüştür. Bu durumda taşınmazlardan A Blok için 0,05125 (%5,125), B blok için 0,0408 (%4,08) olarak yaklaşık kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

### A Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazların mevcut kullanım durumları ve kullanım alanları dikkate alındığında kısıtlı müşteri portföyüne sahip olmaları göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazların tüm katlarının tek bir amaç için kullanılması dikkate alınarak katlar arası analiz yapılmamış tek bir birim değer belirlenmiştir. Bu hesaplama göre taşınmazın tamamı için ön görülen kira değeri doğrultusunda yaklaşık 22 yılda geri dönüş sağladığı görülmektedir ki Kocaeli ilinde bulunan bu taşınmazın tam konumu ve çevre teşekkülleri itibarıyla anlamlı olduğu düşünülmektedir.

BLOK	NİTELİK	TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ ( TL/m <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA DEĞERİ ( TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ ( TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ ~ ( TL)
A BLOK	BİLİŞİM ÜSSÜ	9.131,00	90,14	₺840.000,00	₺10.080.000,00	/	0,0517	₺195.000.000,00
B BLOK NATAMAM	OFİS- DEPO	52.775,00	7,25	₺382.500,00	₺4.590.000,00	/	0,0399	₺115.000.000,00
TOPLAM		61.906,00		₺1.222.500,00	₺14.670.000,00		0,0473	₺310.000.000,00
BLOK	NİTELİK	TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ ( TL/m <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA DEĞERİ ( TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ ( TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ ~ ( TL)
A BLOK	BİLİŞİM ÜSSÜ	9.131,00	90,14	₺840.000,00	₺10.080.000,00	/	0,0517	₺195.000.000,00
B BLOK BİTMİŞ DURUM	OFİS- DEPO	52.775,00	8,05	₺425.000,00	₺5.100.000,00	/	0,0408	₺127.750.000,00
TOPLAM		61.906,00		₺1.265.000,00	₺15.180.000,00		0,0470	₺322.750.000,00

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazların ayrı ayrı değerlendirilmesi durumunda A blok piyasa değeri yaklaşık 195.000.000,00 TL , B blok natamam değeri yaklaşık 115.000.000,00 TL , B blok bitmiş durum değeri 127.750.000,00 TL olarak belirlenmiştir.

Bu duruma Toplam A blok tamam B blok natamam değeri : **310.000.000,00 TL** , A ve B blok bitmiş durum değeri : **322.750.000 TL** olarak belirlenmiştir.

#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlardan A blok için aylık 840.000 TL, B blok natamam durumu için aylık 382.500 TL, B blok bitmiş durumu için aylık 480.000 TL kira değeri belirlenmiştir.

##### Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %50-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%45 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

##### Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu çalışma, mevcut A Blok nolu arşiv merkezi ve B Blok nolu natamam yapı için yapılmış olup, herhangi bir proje geliştirme yapılmamıştır. Taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunan arsa değeri 46.500.000 TL olarak belirlenmiştir.

##### Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut imar durumuna göre bankacılık üssü olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

##### Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan taşınmazlar değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

#### 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

##### 6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazlar her ne kadar tek bir parsel üzerinde yer almış olsalar da ayrı kullanım niteliklerine sahip olması sebebiyle ayrı ayrı değer takdiri yapılarak toplam değere ulaşılmıştır. Taşınmazların kullanım şekli, kullanım alanları, kullanım amaçları vb. bir çok etken değerlendirme de göz önünde bulundurulmuştur.

Bölgede benzer nitelikte satılık bina emsali bulunmaması sebebiyle değerlendirilmede Pazar yaklaşımı yalnızca arsa değeri belirlenirken kullanılmıştır. Maliyet yönteminde mevcut yapıların durumları dikkate alınarak yapı değerleri bulunmuş ve arsa değerine eklenmiştir. A ve B blok için ayrı ayrı yapılan tablolarla yapı değerleri belirlenmiştir.

Gelir yönteminde ise taşınmazların mevcut kullanım durumları ve mevcut yapı durumları dikkate alınarak bölge genelindeki birim değerlere indirgeme ve yükseltgenme yapılarak kira değerlerine ulaşılmıştır. Aylık kira bedelleri yaklaşık 22 yılda amorti edeceği varsayılarak toplam değere ulaşılmıştır.

Taşınmazların hali hazır durumları gereği, A bloğun üstün teknolojik malzemelerle yapılmış olması, tek bir amaç için kullanılıyor olması, B blokun eksik imalatları ile kiralanabilecek olması dikkate alınarak değerlendirilmede gerçek değeri en iyi yansıtmayı beklenen gelir analizi yöntemi kullanılmıştır.

**Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç:**

A Blok Değeri : 195.000.000 TL

B Blok Natamam Değeri : 114.450.000,00 TL

B Blok Bitmiş Değeri : 124.600.000,00 TL

**Gelir Analizi Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç:\*\*\***

A Blok Değeri : 195.000.000,00 TL

B Blok Natamam Değeri : 115.000.000,00 TL

B Blok Bitmiş Değeri : 127.750.000,00 TL

**6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

**6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

**6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Raporun 3.2 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmaz üzerinde tasarrufunu kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.

**6.5 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**

Taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar haricinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

**6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

**6.7 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 üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.



#### **6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) ve (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmasına herhangi bir sakınca olmayacağı ön görülmektedir. Bu ön görüş, söz konusu projenin ruhsat ve mimari projesinde belirtilen nitelikler dâhilinde bitirilmesi durumunda geçerlidir.

Ayrıca, söz konusu proje inşaat aşamasında olup, ana taşınmaz arsa vasıflıdır. Ancak, GYO tebliği 22.maddenin 1.fıkrası d bendine göre " Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." gereği bu maddeye de uygunluk göstermektedir. Bu durum göz önünde bulundurularak taşınmazların portföye bulunmalarına bir engel bulunmamaktadır.

### **7. SONUÇ**

#### **7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi ve Şekerpınar/2 Mahallesi, 420 Ada 39 numaralı parselde bulunan "ARSA" nitelikli taşınmaza ait piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

## 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle gelir analizi yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Gelir analizi yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir; \*\*\*

A Blok Değeri	: 195.000.000,00 TL
B Blok Natamam Değeri	: 115.000.000,00 TL
<b>TOPLAM HALİ HAZIR DEĞERİ</b>	<b>: 310.000.000,00 TL</b>
A Blok Değeri	: 195.000.000,00 TL
B Blok Bitmiş Değeri	: 127.750.000,00 TL
<b>TOPLAM BİTMİŞ DEĞERİ</b>	<b>: 322.750.000,00 TL</b>

Rakamla; **310.000.000-TL** ve Yazıyla; **(Üç Yüz On Milyon Türk Lirası)**

**A blok için KDV hariç aylık 840.000 TL kira bedeli takdir edilmiştir.**  
**B blok natamam durumu için KDV hariç aylık 382.500 TL kira bedeli takdir edilmiştir.**  
**B blok bitmiş durumu için KDV hariç aylık 425.000 TL kira bedeli takdir edilmiştir.**

**KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 365.800.000,00-TL dir.**

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$:14,2935 TL dir.*

Burak ÖZTÜRK Değerleme Uzman SPK Lisans No: 902485	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

**NET KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK  
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 99 89 Tic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-71  
Mersis No: 0631054998900019

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaahtemiz ve ilgilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, Ruhsat ve İskan Belgeleri

Δ İnşaat Sözleşme Örneği ve Diğer Belgeler

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

NET KURUMSAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Bt.No:17/1 Yenimahalle/ANK  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 851 054 93 89 Tic.Sic.No:256606  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL  
Mersis No: 0631054938900019

**NET KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Erniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermiyeye:1.200.000,00,-TL  
Mersis No: 0631054938900019