



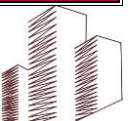
FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



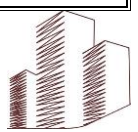
2025 . HALKGYO . 49

ARALIK, 2025



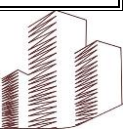


Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2025
Rapor Numarası	2025.HALKGYO.49
Raporun Konusu	İstanbul, Ümraniye, Finanskent Mahallesi 3328 Ada, 4 ve 11 Parsel, 230 Adet Ofis ve 49 Adet İş Yeri
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul, Ümraniye, Finanskent Mahallesi 3328 Ada, 4 ve 11 Parsel, 230 Adet Ofis ve 49 Adet İş Yeri olmak üzere toplam 279 adet bağımsız bölümün Satış Değer Tespiti
- İş bu rapor, İkiyüzondört (214) 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.	

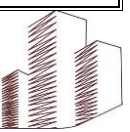


İçindekiler

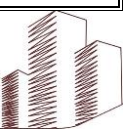
YÖNETİCİ ÖZETİ	39
1. RAPOR BİLGİLERİ	41
1.1 Rapor Tarihi.....	41
1.2 Rapor Numarası	41
1.3 Raporun Türü / Başlık.....	41
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı	41
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	41
1.6 Değerleme Tarihi.....	41
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	41
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	41
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	41
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	41
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	43
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	43
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	43
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	43
2.4. İşin Kapsamı	43
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	45
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	45
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	45
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	49
3.1.3. Tanımı:	49
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	50
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	65
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	66
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	66
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	66
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	67
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	67
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: 67	
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı	



hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.....	67
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,	68
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	68
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama.....	68
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	70
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	70
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler.....	70
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	73
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	73
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	79
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	79
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	80
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	80
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	80
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	80
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	80
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	81
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	81
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	81
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	81
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	81
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri.....	81
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	85
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	90
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	91
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	91
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	91
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları.....	91
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	93
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	93
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	93
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu ile İlgili Genel Görüş.....	93

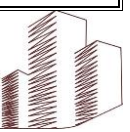


5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı ile İlgili Görüş	93
6. SONUÇ	95
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	95
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması.....	95
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,.....	100
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	101



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2025.HALKGYO.49/ 31.12.2025
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, No:42 (3328 Ada 4 Parsel), No:28 (3328 Ada, 11 Parsel) Ümraniye/İstanbul
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 Ada 4 ve 11 Parsel, "İŞ YERİ ve OFİS" nitelikli 351 Adet Bağımsız Bölüm
Filili Kullanımı (Mevcut Durumu)	A Blok (3328 Ada, 4 Parsel) 40 Adet "İŞ YERİ" A Blok (3328 Ada, 4 Parsel) 221 Adet "OFİS" B Blok (3328 Ada, 11 Parsel) 9 Adet "İŞ YERİ" B Blok (3328 Ada, 11 Parsel) 9 Adet "OFİS"
İmar Durumu	Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden alınan imar durum bilgilerine göre; değerlendirme konusu taşınmazlar olan 3328 ada 4 ve 11 Parselde konumlu, 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "T3 Ticaret Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup E: 2.85 ve H: SERBEST yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Yasal/Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 41.103.653.000,00 ₺ (Kırkbirmilyar Yüzüçmilyon Altyüzelliüçbin Türk Lirası)
Taşınmazların Yasal/Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 49.324.383.600,00 ₺ (Kırkdokuzmilyar Üçyüzymidörtmilyon Üçyüzseksenküçbin Altyüz Türk Lirası)
Taşınmazların Aylık Değeri	TOPLAM: 153.970.000,00 ₺ (Yüzelliüçmilyon Dokuzyüzyetmişbin Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmazlar yerinde İş Yeri ve Ofis olarak kullanılmakta olup projesine uyumludur. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Murat Dikici - SPK Lisans No: 408701
Denetmen	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



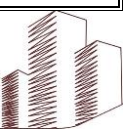
Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 31.12.2025

1.2 Rapor Numarası : 2025.HALKGYO.49

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Murat DİKİCİ (SPK Lisans No: 408701)

Fatih Orkun SAKALLI (SPK Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 25.12.2025 ile 29.12.2025 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

31.01.2025 / 2025.HALKGYO.49

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; İstanbul, Ümraniye, Atatürk Mahallesi (Tapu Kayıtlarında Finanskent Mahallesi) 3328 ada 4 ve 11 Parsel içerisinde yer alan 230 Adet Ofis ve 49 Adet İş Yeri nitelikli bağımsız bölümlerin mevcut piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı ile Resmî Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

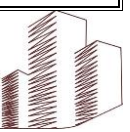
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için;

2024.HALKGYO.1 rapor numarası ile 25.06.2024 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar içintoplam K.D.V hariç toplam değer 2.816.010.000,00 ₺ (İkimilyar Sekizyüzonaltımilyon Onbin Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

2024.HALKGYO.10 rapor numarası ile 19.12.2024 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar için toplam K.D.V hariç toplam değer 3.400.000.000,00 ₺ (Üçmilyar Dörtüzmilyon Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

2025.HALKGYO.1 rapor numarası ile 26.06.2025 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar için toplam K.D.V hariç toplam değer 4.250.180.000,00 ₺ (Dörtmilyar İkiyüzellimilyon Yüzseksenbin Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.



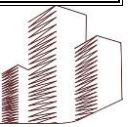
Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmazlar ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H 34746 Ataşehir / İstanbul

Şirket Amacı : Kurucusu olan HALK BANKASI A.Ş.'nin misyonuna paralel bir şekilde müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.

Telefon : 0216 600 10 00

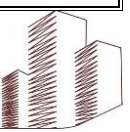
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları HalkBank G.Y.O. tarafından tarafımıza iletilmiştir. Değerleme çalışmasına herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

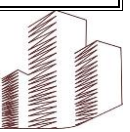
İstanbul, Ümraniye, Finanskent Mahallesi (Tapu Kayıtlarında Finanskent Mahallesi) 3328 ada 4 ve 11 Parsel içerisinde yer alan 301 adet Ofis ve 50 Adet İş Yeri bağımsız bölümlerin Günümüz Ekonomik Koşullarında Satış ve Kira Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezaî tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluştaki (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.
- 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
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

İstanbul İli:

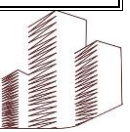
İstanbul, Türkiye'nin ve bölgesinin en büyük metropolü olup hem coğrafi hem kültürel hem de ekonomik açıdan çok önemli bir konumda yer almaktadır. Asya ve Avrupa'nın birleşim noktasında bulunan bu şehir, tarih boyunca pek çok medeniyetin merkezi olmuş, her dönemde dünyayı etkileyen gelişmelere ev sahipliği yapmıştır. İstanbul'un tarihi mirası, ekonomik gücü, sosyal yapısı ve dinamik kültürel yapısı, şehri eşsiz kılmaktadır. İstanbul, dünya çapında



bir metropol olarak hem geçmişteki tarihi mirası hem de günümüz modern yapıları ile benzersiz bir şehir profili sunmaktadır. Şehir, konumsal avantajları, tarihi zenginlikleri, ekonomik gücü, sosyo-kültürel çeşitliliği ve demografik yapısıyla sadece Türkiye'nin değil, küresel ölçekte de etkili bir merkezdir. Bununla birlikte, hızlı kentleşme, altyapı sorunları, göç ve sosyal eşitsizlik gibi ciddi meydan okumalarla da yüzleşmektedir. İstanbul, bu sorunlarla başa çıkabilmek için sürekli olarak evrim geçirmeye devam etmekte, dinamik yapısını geleceğe taşıma adına çeşitli stratejik adımlar atmaktadır.

İstanbul, Batı Asya ile Doğu Avrupa arasında köprü görevi gören stratejik bir konumda yer almaktadır. Boğaziçi, Marmara Denizi ve Karadeniz arasında yer alan şehir, deniz ulaşımı açısından bir merkez olmanın yanı sıra kara yolları ile de büyük bir bağlantı ağına sahiptir. İstanbul Boğazı, sadece İstanbul için değil, dünya ticareti için de büyük bir öneme sahiptir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i Marmara Denizi'ne bağlayan, uluslararası geçişlerin sağlandığı bir su yoludur. 1936 tarihli Montrö Boğazlar Sözleşmesi'ne göre, İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı, Türkiye'nin egemenliğinde olmakla birlikte, bu su yolları üzerinden geçen gemilerin uluslararası denetimi sağlanır. İstanbul, Boğazlar sayesinde tarihi boyunca önemli bir ticaret yolu üzerinde yer almıştır. Ayrıca, Marmara Denizi'nin güneyinde yer alırken, kuzeydeki Karadeniz'e olan geçişi sağlayan bu boğaz, İstanbul'a ayrı bir jeopolitik stratejik değer katmaktadır. İstanbul, doğal zenginlikler bakımından da önemli bir şehir olup, Prens Adaları gibi doğal alanları ile dikkat çeker. İstanbul'un doğusunda yer alan bu adalar hem tarihi yapıları hem de doğal güzellikleriyle hem yerli hem yabancı turistler için cazibe merkezidir. Ayrıca, şehirdeki yeşil alanlar ve ormanlar, şehrin ekolojik dengesinin korunmasına katkı sağlar. Belgrad Ormanı, İstanbul'un kuzeyinde yer alan en büyük ormanlık alanlardan biridir ve şehir halkı için önemli bir doğa parkıdır.

İstanbul'un iklimi, kara iklimi ve deniz iklimi arasında geçiş özellikleri gösterir. Şehirde Akdeniz İklimi'ne yakın ılıman bir iklim hâkimdir. Kış aylarında İstanbul, soğuk ve yağışlı bir döneme girer. Hava sıcaklıkları genellikle 5-10°C arasında değişirken, zaman zaman sıfırın altına düşebilir. İstanbul, denize kıyısı olması nedeniyle, özellikle ılık rüzgarlar ve nem nedeniyle kışın daha soğuk hissedilebilir. Yaz aylarında İstanbul, sıcak ve nemli bir iklime sahip olur. Temmuz ve Ağustos aylarında sıcaklıklar 30°C'ye kadar çıkabilir, ancak deniz etkisiyle gece sıcaklıkları daha düşük olabilir. Nem oranı yüksek olduğu için, İstanbul'daki yazlar bunaltıcı olabilir. İstanbul'un yağış rejimi, yaz aylarında daha az olmakla birlikte, kış aylarında yoğun yağış alır. Şehirdeki yağışlar genellikle kasım ve mart ayları arasında yoğunlaşır.



İstanbul'un inşai yapısı, tarihsel mirasla iç içe geçmiş modern yapılardan oluşur. Osmanlı İmparatorluğu'nun klasik mimari tarzı, Cumhuriyet dönemi modernizmi ve günümüz yüksek binaları İstanbul'un mimari çeşitliliğini oluşturur. İstanbul'un tarihi yapıları, camiler, saraylar ve konaklar, şehrin silüetini oluşturur. Örneğin, Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı gibi yapılar, şehrin tarihi kimliğini temsil eder. Öte yandan, son yıllarda yapılan yüksek binalar, gökdelenler ve alışveriş merkezleri şehrin modern yüzünü oluşturur. Özellikle Maslak, Levent ve Ümraniye gibi bölgelerde yoğun bir yüksek yapılaşma görülmektedir. İstanbul'daki hızlı kentleşme, gecekondu bölgelerinin modern konutlara dönüştürülmesi ve kentsel dönüşüm projeleri ile şekillenmiştir. Kadıköy, Üsküdar ve Beylikdüzü gibi bölgelerde yeni konut projeleri ve iş merkezleri yükselirken, özellikle Taksim, Nişantaşı gibi tarihi semtlerde ise restorasyon çalışmaları ve yenileme projeleri yürütülmektedir.

Tarihi Özellikler: İstanbul, tarih boyunca üç büyük imparatorluğun başkenti olmuştur. Roma İmparatorluğu, Bizans İmparatorluğu ve Osmanlı İmparatorluğu şehirdeki tarihî yapılar, bu uzun geçmişin izlerini taşır ve İstanbul'u dünyanın en önemli tarihi ve kültürel merkezlerinden biri kılar. Roma ve Bizans Dönemi; MÖ 7. yüzyılda Antik Yunanlılar tarafından kurulan Byzantion adıyla ilk yerleşimin temelleri atılmıştır. Roma İmparatoru I. Konstantin'in 330 yılında şehri başkent yapmasıyla, şehrin adı Konstantinopolis olarak değiştirilmiş ve Roma İmparatorluğu'nun başkenti haline gelmiştir. 1453'te Osmanlı İmparatorluğu'nun İstanbul'u fethetmesiyle birlikte şehir, Konstantinopolis'in yerine İstanbul adını almış ve Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Bizans ve Osmanlı İmparatorlukları, İstanbul'un mimari, kültürel ve dini yapısının şekillenmesinde büyük rol oynamıştır. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Süleymaniye Camii gibi yapılar bu dönemlerin en önemli örneklerindendir. Osmanlı Dönemi; 1453'teki fetih, İstanbul'u Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti yapmış ve şehrin kültürel ve dini yapısı yeniden şekillenmiştir. Osmanlı dönemi İstanbul'u, Batı ve Doğu'nun birleşim noktası olarak farklı kültürlerin etkileşimde bulunduğu, büyük bir sanayi, bilim ve kültür merkezi haline gelmiştir. Özellikle, Ayasofya'nın camiye dönüştürülmesi, Topkapı Sarayı'nın inşa edilmesi ve Süleymaniye Camii gibi yapılar, İstanbul'un dünya çapında tanınan simgeleri olmuştur. 1923'te Cumhuriyet'in ilanı ile birlikte, İstanbul, Türkiye'nin kültürel, ticari ve finansal başkenti olarak varlığını sürdürmeye devam etmiştir. Ancak başkent Ankara'ya taşındığı için İstanbul'un siyasi rolü değişmiştir. Bununla birlikte, şehri modernleştirme çabaları, şehrin silüetini dönüştürmüş ve hızla endüstrileşme süreci başlamıştır.

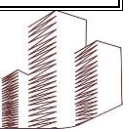
Ekonomik Özellikler: İstanbul, Türkiye'nin ekonomik motoru olmasının yanı sıra, dünyanın da önemli ekonomik merkezlerinden biridir. İstanbul'un sahip olduğu doğal limanlar, finansal altyapı, üretim kapasitesi ve sanayi potansiyeli, şehri hem yerel hem de uluslararası düzeyde kritik bir ekonomik merkez yapmaktadır.

Sanayi ve Üretim: İstanbul, Türkiye'nin sanayi üretiminin büyük bir kısmını gerçekleştiren şehirlerin başında gelir. Şehirdeki organize sanayi bölgeleri (OSB'ler) ve serbest ticaret bölgeleri, büyük ve küçük ölçekli işletmelerin faaliyet gösterdiği alanlardır. İstanbul, özellikle tekstil, otomotiv, gıda, kimya, elektronik, inşaat gibi sanayi alanlarında yüksek üretim kapasitesine sahiptir. Şehirdeki sanayi tesisleri, Türkiye'nin ihracatında büyük rol oynamaktadır.

Finans ve Ticaret: İstanbul, Türkiye'nin finansal merkezi olup, Borsa İstanbul (BIST), İstanbul Finans Merkezi (İFM) gibi yapılarla küresel finansal piyasalarda yer edinmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ve birçok büyük yerli ve yabancı banka İstanbul'da yerleşiktir. Ayrıca, İstanbul'da bulunan büyük alışveriş merkezleri, perakende sektörü ve küçük işletmeler, şehri ticaretin merkezine dönüştürmüştür.

Turizm: İstanbul, tarihi zenginlikleri, kültürel mirası ve coğrafi konumu sayesinde dünyanın en çok turist çeken şehirlerinden biridir. Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı, Kapalıçarşı, Galata Kulesi gibi turistik mekanlar, İstanbul'a olan ilginin başlıca nedenlerindendir. Ayrıca, şehirdeki modern alışveriş merkezleri, lüks oteller ve restoranlar, İstanbul'u sadece kültürel değil aynı zamanda modern bir turizm merkezi de yapmaktadır. İstanbul'un turizm sektörüne katkısı, şehre büyük ekonomik faydalar sağlamaktadır.

Sosyo-Kültürel Özellikler: İstanbul, tarihi boyunca farklı etnik gruplara ve dini inançlara ev sahipliği yapmış, bu çeşitliliğiyle dünya kültürüne önemli katkılar sağlamıştır. Bu çok kültürlü yapısı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendirirken, şehri dinamik ve farklı yaşam biçimlerinin kesişim noktası yapmaktadır.



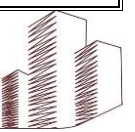
Halk Yapısı ve Etnik Çeşitlilik: İstanbul, çok etnikli yapısı ile dikkat çeker. Türkler, Kürtler, Araplar, Yunanlılar, Ermeniler, Çerkesler, Lazlar ve Yahudiler gibi farklı etnik kökenlere sahip gruplar, İstanbul'un sosyal yapısını oluşturan önemli unsurlardır. Şehirde, Hristiyanlık ve İslamiyet gibi büyük dinlere mensup toplulukların yanı sıra, Yahudi, Hindu ve diğer inançlara sahip topluluklar da yaşamaktadır. Bu etnik ve dini çeşitlilik, İstanbul'u hem kültürel hem de sosyal açıdan zenginleştiren bir faktördür. İstanbul, Türkiye'nin en büyük göç alan şehri olup, kırsal alanlardan gelen göçmenler ve uluslararası göç, şehri sürekli olarak yeniden şekillendiren bir dinamik oluşturmıştır. İç göç nedeniyle İstanbul'un nüfusu hızla artmış ve bu da şehirdeki altyapı, eğitim, sağlık ve diğer sosyal hizmetler gibi alanlarda baskılar oluşturmıştır.

Modernleşme ve Sosyal Sorunlar: İstanbul, hızla modernleşen bir şehir olmakla birlikte, bu süreç beraberinde bazı sosyal eşitsizlikleri ve sorunları da getirmiştir. Zenginlik ile yoksulluk arasındaki uçurum, gecekondu ve yoksul mahalleler ile lüks semtler arasındaki derin uçurumlar, İstanbul'un en büyük sosyal sorunlarından biridir. Özellikle şehrin merkezine yakın olan semtlerde yaşayan yüksek gelirli kesim ile uzak semtlerde ve kıyı bölgelerinde yerleşen düşük gelirli sınıflar arasındaki eşitsizlik, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren önemli bir unsurdur. Bu eşitsizlik, altyapı hizmetlerinden eğitim ve sağlık hizmetlerine kadar pek çok alanda kendini gösterir. İstanbul'daki hızlı ve düzensiz kentleşme, özellikle gecekondulaşma, çevresel sorunlar, trafik sıkışıklığı ve yaşam standartlarındaki dengesizlikler gibi olgular, şehrin günlük yaşamını zorlu hale getiren faktörler arasında yer almaktadır.

Eğitim ve Kültürel Altyapı: İstanbul, Türkiye'nin eğitim alanındaki en önemli merkezlerinden biridir. Şehirdeki üniversiteler, hem yerli hem yabancı öğrenciler için önemli bir eğitim fırsatı sunmaktadır. İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ), Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi gibi dünya çapında tanınan üniversiteler, şehri sadece bir ticaret ve kültür merkezi değil, aynı zamanda bir eğitim merkezi yapmaktadır. Bunun yanı sıra, İstanbul'da bulunan kültürel ve sanatsal etkinlikler, tiyatrolar, konserler, sergiler ve festivaller de şehri kültürel anlamda zenginleştirmektedir. İstanbul Modern, Pera Müzesi, Sakıp Sabancı Müzesi gibi kurumlar, şehre hem yerli hem de uluslararası sanatçıların eserlerini sergileyen önemli kültürel merkezler kazandırmaktadır.

Kültürel Zenginlik ve Geleneksel Yapı: İstanbul'un çok kültürlü yapısı, geleneksel Türk kültüründen, Osmanlı İmparatorluğu'nun zengin mirasına, Bizans döneminin etkilerine kadar geniş bir kültürel çeşitliliği kapsar. Bu kültürler, şehri hem tarihsel hem de modern anlamda şekillendiren önemli unsurlardır. İstanbul'da farklı etnik grupların geleneksel müzikleri, dansları, yemekleri, bayramları ve dini kutlamaları birbirine entegre olmuş, şehre özgün bir kültürel mozaik kazandırmıştır. Özellikle İstanbul'un yemek kültürü, Osmanlı mutfağından günümüze kalan yemeklerin modern yorumlarıyla zenginleşmiş, şehrin en belirgin kültürel özelliklerinden biri haline gelmiştir.

Nüfus: İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ili olup, nüfus açısından büyük bir çeşitliliğe sahiptir. 2024 verilerine göre İstanbul'un nüfusu yaklaşık 16 milyon civarındadır ve bu sayı, şehri dünyanın en büyük megakentlerinden biri yapmaktadır. Nüfus artışı ve yoğun göç, İstanbul'un hem fırsatlar hem de zorluklarla dolu dinamiklerini şekillendirir. İstanbul, genç nüfus açısından da önemli bir şehir olup, bu genç nüfus şehri hem dinamik kılmakta hem de çeşitli sosyal sorunları tetiklemektedir. İstanbul'un nüfusunun önemli bir kısmı 30 yaş altındadır, bu da şehri genç iş gücü, eğitilmiş nüfus ve inovasyon potansiyeli açısından cazip kılmaktadır. Gençlerin şehirdeki yaşam tarzı, tüketim alışkanlıkları ve teknoloji kullanımı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren en önemli unsurlardan biridir. Ancak genç nüfusun artan talepleri, özellikle eğitim, barınma ve istihdam gibi alanlarda yeni sosyal sorunlara yol açmaktadır. İstanbul, aynı zamanda uluslararası göçün merkezi olmuştur. Başta Ortadoğu, Afrika ve Asya'dan gelen göçmenler olmak üzere, İstanbul'a yönelik yabancı göçü her geçen yıl artmaktadır. Savaşlar, ekonomik zorluklar ve politik baskılardan dolayı İstanbul, göçmenlerin yeni yaşam alanı haline gelmiştir. Bu durum, şehirdeki etnik çeşitliliği artırırken, aynı zamanda göçmenlerin entegrasyonu ve sosyal uyum sorunlarını da beraberinde getirmiştir. İstanbul'un nüfus artışı, büyük ölçüde iç göçten kaynaklanmaktadır. Türkiye'nin diğer illerinden İstanbul'a yönelik sürekli göç, şehrin nüfusunun hızlı bir şekilde artmasına neden olmaktadır. Bu yoğun göç, İstanbul'un altyapı sistemleri, konut, ulaşım, sağlık, eğitim gibi temel hizmetler üzerinde ciddi baskılar oluşturmıştır. İstanbul'un hızla büyüyen nüfusu, şehri dünyanın en yoğun nüfuslu metropollerinden biri yapmaktadır. 1950'lerden itibaren hızla artan nüfus, şehri yerleşim ve sosyal altyapı açısından daha karmaşık hale getirmiştir.



Kentsel Alanlarda Demografik Farklılıklar: İstanbul'daki nüfus yoğunluğu, şehrin farklı semtlerinde değişiklik gösterir. Şehir merkezinde ve Boğaziçi'ne yakın semtlerdeki yaşam daha pahalı ve daha uzak ilçelerdeki yaşam koşulları genellikle daha mütevazıdır. Zeytinburnu, Bağcılar, Esenler gibi semtler, işçi sınıfı ve göçmen nüfusunun yoğun olduğu bölgelerken, Nişantaşı, Bebek, Etiler gibi bölgelerde daha yüksek gelir gruplarının yaşamaya başladığı, lüks konut projelerinin yaygın olduğu semtler bulunmaktadır. Bu coğrafi ve demografik farklar, şehrin sosyal yapısını farklı katmanlara ayırmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı: İstanbul, dünyanın en büyük metropollerinden biri olarak ulaşım altyapısı açısından önemli bir karmaşıklığa sahiptir. Şehri hem kara hem deniz hem de hava yolları ile birbirine bağlayan geniş bir ulaşım ağı bulunur. İstanbul'da kara ulaşımı, yoğun nüfus ve sürekli artan trafik nedeniyle büyük bir zorluk teşkil etmektedir. İstanbul'daki trafik sıkışıklığı, günlük yaşamı olumsuz etkileyen en önemli sorunlardan biridir. Ancak bu sorunu aşmak için İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından büyük ulaşım projeleri yürütülmektedir. İstanbul'daki karayolu altyapısı, otoyollar, köprüler, viyadükler ve tünellerle genişletilmiştir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü gibi köprüler, Asya ile Avrupa arasındaki kara yolunu birbirine bağlayan kritik ulaşım hatlarıdır. İstanbul'da toplu taşıma, şehri günlük olarak gezmek ve çalışmak için temel bir ulaşım aracıdır. Metro, tramvay, metrobüs, otobüs, vapur ve taksiler şehirdeki ulaşım ağını oluşturur. Özellikle metro ve metrobüs hatları, İstanbul'un yoğun nüfusuna hizmet verebilmek adına sürekli olarak genişletilmektedir. 2013'te faaliyete geçen Marmaray projesi, İstanbul'u hem kara hem deniz hem de demir yolu ile birbirine bağlayarak ulaşımı daha verimli hale getirmiştir. İstanbul'un ulaşım altyapısı, şehirdeki göç, yerleşim ve ekonomik hareketliliği destekleyen önemli bir faktördür. İstanbul, uluslararası hava taşımacılığında da önemli bir aktarmadır. İstanbul Havalimanı (IGA), dünyanın en büyük havalimanlarından biri olup hem Türkiye'nin hem de Avrupa'nın en işlek havalimanlarından biridir. Havalimanı, İstanbul'un uluslararası bağlantılarını güçlendirirken, şehri küresel ticaretin ve turizmin merkezi haline getiren bir faktör olmuştur.

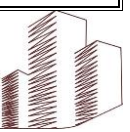
Ümraniye İlçesi

Ümraniye, İstanbul iline bağlı bir ilçe ve belediyedir. İlçenin yüzölçümü yaklaşık 46 km² olup, 2023 yılı itibarıyla 723.760 nüfusa sahiptir. 1987 yılında Üsküdar'dan ayrılarak ilçe statüsü kazanan Ümraniye, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, hızlı kentleşme ve ekonomik gelişme süreciyle dikkat çeken bir bölgedir. Coğrafi olarak kuzeyde Beykoz, batıda Üsküdar, güneyde ÜMRANIYE, doğuda Sancaktepe ve kuzeydoğuda Çekmeköy ilçeleriyle komşudur.



Denize uzak ve yüksek bir arazi üzerinde yer alan Ümraniye, geçmişte küçük bir köy konumundayken 1950'li yıllarda Karadeniz bölgesinden başlayan göç dalgasıyla hızla büyümüştür. 1970'ler ve 1980'lerde Anadolu'nun kırsal kesimlerinden gelen göçlerle nüfus artışı devam etmiştir. İlçe, 1980'lerin sonunda sanayi ve ticaret alanında gelişme göstererek konut bölgeleriyle birlikte dengeli bir yapıya kavuşmuştur.

Ümraniye, bugün İstanbul'un önemli iş ve yaşam merkezlerinden biridir. Modern konut projeleri, alışveriş merkezleri ve ulaşım altyapısıyla dikkat çeker. TEM Otoyolu ve Şile Otoyolu ilçeden geçmekte, ayrıca Üsküdar-Çekmeköy Metro Hattı sayesinde kent içi ulaşım kolaylığı sağlanmaktadır.



İlçe toplamda 37 mahalleden oluşur ve eğitim, kültür, spor alanlarında gelişmiş bir yapıya sahiptir. Ümraniye'de yer alan Nezahat Gökyiğit Arboretumu (Botanik Bahçesi), yaklaşık 32 hektarlık alanıyla kentin önemli yeşil alanlarından biridir ve 2002 yılında halka açılmıştır.

Ümraniye, günümüzde hem yaşam hem de yatırım açısından İstanbul'un en dinamik ve gelişen bölgelerinden biri olmayı sürdürmektedir.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Değerleme konusu taşınmazlar; Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, Finankent Caddesi, 3328 Ada, 4 ve 11 Parselde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge İstanbul Finans Merkezi veya İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olarak bilinmekte olup ağırlıklı olarak nitelikli ticari alanları ile ofis ve iş yeri alanlarından oluşmaktadır. Bölgenin alt yapısı tamdır. Taşınmazlara toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir. Bölgede alt yapı çalışmaları tamdır. Ana Arterlere Uzaklık;

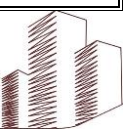
- **2. Çevre yolu (TEM Otoyolu):** Yaklaşık 1 kilometre.
- **D-100 Karayolu (E-5):** Yaklaşık 5 kilometre.
- **15 Temmuz Şehitler Köprüsü:** Yaklaşık 7 kilometre.

3.1.3. Tanımı:

3328 Ada 4 Parsel; Ana gayrimenkul, 16.337,10 m² yüzölçümüne sahip, " 53 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası " vasıflı ana gayrimenkul üzerinde 1 adet blok bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar Halk Ofis Kuleleri A Blok olarak adlandırılan ana gayrimenkulde bulunmaktadır.

3328 Ada 4 Parsel; Ana gayrimenkul, 12.394,57 m² yüzölçümüne sahip, " 41 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası " vasıflı ana gayrimenkul üzerinde 1 adet blok bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar Halk Ofis Kuleleri B Blok olarak adlandırılan ana gayrimenkulde bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul Finans Merkezi Projesi içinde yer almakta olup proje içerisinde 1,3 milyon m² ofis ve işyeri alanları ile yaklaşık 2 bin kişilik kongre ve performans merkezi, 26 bin araç kapasiteli otopark imkanlarına sahiptir. Proje içerisinde çok boyutlu finansal hizmetler, ortak çalışma alanları, toplantı salonları ve diğer sosyal alanlar çalışanların tüm ihtiyaçlarını karşılamaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede ağırlıklı olarak yüksek katlı işyeri ve Ofis amaçlı kullanılan binalar mevcut olup Bölgenin alt yapısı tam ve ulaşım imkanları özel araçlar ve toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla sağlanmaktadır.



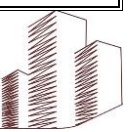
Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu;

* **A Blok** projesine göre 7 Bodrum + Zemin + 7 Podyum Kat + 38 Kule Katlı olmak üzere toplam 53 kat olarak inşa edilmiştir. Binanın tümünde 221 adet “Ofis” ve 40 adet “İş Yeri” nitelikli taşınmazlar olmak üzere toplam 261 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. A Blok projesine göre toplam 242.387,23 m² alanlıdır.

* **B Blok** projesine göre 7 Bodrum + Zemin + 7 Podyum Kat + 26 Kule Katlı olmak üzere toplam 41 katlı olarak inşa edilmiştir. Binanın tümünde 160 adet “Ofis” ve 12 adet “İş Yeri” nitelikli taşınmazlar olmak üzere toplam 172 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. B blok projesine göre toplam 180.566,70 m² alanlıdır.

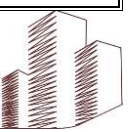
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ÜMRANİYE
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	FİNANSKENT
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	3328
Parsel No.	:	4, 11
Yüzölçümü (3328 Ada, 4 Parsel)	:	16.337,10 m ²
Yüzölçümü (3328 Ada, 11 Parsel)	:	12.394,57 m ²
Hisse	:	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği (3328 Ada, 4 Parsel)	:	53 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
Ana Gayrimenkul Niteliği (3328 Ada, 11 Parsel)	:	41 KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	A Blok (3328 Ada, 4 Parsel) 40 Adet “İŞ YERİ” A Blok (3328 Ada, 4 Parsel) 221 Adet “OFİS” B Blok (3328 Ada, 11 Parsel) 9 Adet “İŞ YERİ” B Blok (3328 Ada, 11 Parsel) 9 Adet “OFİS”
Kat / Bağımsız Bölüm No	:	EK TABLO
Arsa Payı	:	EK TABLO
Malik	:	EK TABLO
Tarihi	:	EK TABLO
Cilt	:	EK TABLO
Sayfa	:	EK TABLO
Yevmiye No	:	EK TABLO

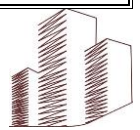


3328 Ada, 4 Parsel

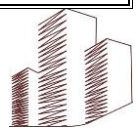
BLOK	B.B NO	KAT	NİTELİK	MALİK	TARİH	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE	ARSA PAY	ARSA PAYDA	TAŞINMAZ ID
A	1	Zemin	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	48	4741	81	10000	135455137
A	2	Zemin	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	48	4742	14	10000	135455138
A	3	Zemin	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	48	4743	19	10000	135455139
A	4	Zemin	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	48	4744	18	10000	135455140
A	5	Zemin	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	48	4745	12	10000	135455141
A	6	Zemin	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	48	4746	17	10000	135455142
A	7	Zemin	İş Yeri	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	48	4747	11	10000	135455143
A	8	Zemin	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	48	4748	35	10000	135455144
A	9	Zemin	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4749	27	10000	135455145
A	10	Zemin	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4750	49	10000	135455146
A	11	Zemin	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4751	28	10000	135455147
A	12	Zemin	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4752	26	10000	135455148
A	13	Zemin	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4753	22	10000	135455149
A	14	Zemin	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4754	26	10000	135455150
A	15	Zemin	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4755	26	10000	135455151
A	16	Zemin	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4756	110	10000	135455152
A	17	Zemin	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4757	30	10000	135455153
A	18	Zemin	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4758	98	10000	135455154



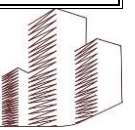
A	19	Zemin	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4759	36	10000	135455155
A	20	Zemin	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4760	196	10000	135455156
A	21	Zemin	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4761	8	10000	135455157
A	22	Zemin	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4762	11	10000	135455158
A	23	Zemin	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4763	27	10000	135455159
A	24	Zemin	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4764	7	10000	135455160
A	25	1	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4765	73	10000	135455161
A	26	1	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4766	26	10000	135455162
A	27	1	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4767	38	10000	135455163
A	28	1	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4768	50	10000	135455164
A	29	1	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4769	29	10000	135455165
A	30	1	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4770	33	10000	135455166
A	31	2	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4771	7	10000	135455167
A	32	2	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4772	9	10000	135455168
A	33	2	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4773	19	10000	135455169
A	34	2	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4774	9	10000	135455170
A	35	2	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4775	8	10000	135455171
A	36	2	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4776	11	10000	135455172
A	37	2	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4777	26	10000	135455173
A	38	2	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4778	10	10000	135455174



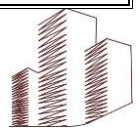
A	39	2	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4779	41	10000	135455175
A	40	2	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4780	10	10000	135455176
A	41	2	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4781	40	10000	135455177
A	42	2	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4782	42	10000	135455178
A	43	2	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4783	43	10000	135455179
A	44	2	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4784	50	10000	135455180
A	45	3	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4785	12	10000	135455181
A	46	3	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4786	11	10000	135455182
A	47	3	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4787	24	10000	135455183
A	48	3	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4788	11	10000	135455184
A	49	3	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4789	12	10000	135455185
A	50	3	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4790	14	10000	135455186
A	51	3	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4791	36	10000	135455187
A	52	3	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4792	41	10000	135455188
A	53	3	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4793	35	10000	135455189
A	54	3	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4794	46	10000	135455190
A	55	3	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4795	14	10000	135455191
A	56	3	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4796	14	10000	135455192
A	57	3	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4797	46	10000	135455193
A	58	3	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4798	38	10000	135455194



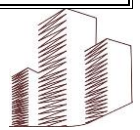
A	59	3	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4799	40	10000	135455195
A	60	3	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4800	45	10000	135455196
A	61	3	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4801	33	10000	135455197
A	62	3	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4802	36	10000	135455198
A	63	4	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4803	41	10000	135455199
A	64	4	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4804	38	10000	135455200
A	65	4	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4805	37	10000	135455201
A	66	4	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4806	61	10000	135455202
A	67	4	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4807	35	10000	135455203
A	68	4	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4808	24	10000	135455204
A	69	4	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4809	34	10000	135455205
A	70	4	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4810	36	10000	135455206
A	71	4	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4811	44	10000	135455207
A	72	4	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4812	38	10000	135455208
A	73	4	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4813	40	10000	135455209
A	74	4	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4814	48	10000	135455210
A	75	4	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4815	29	10000	135455211
A	76	4	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4816	42	10000	135455212
A	77	5	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4817	20	10000	135455213
A	78	5	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4818	20	10000	135455214



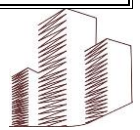
A	79	5	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4819	38	10000	135455215
A	80	5	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4820	37	10000	135455216
A	81	5	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4821	61	10000	135455217
A	82	5	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4822	35	10000	135455218
A	83	5	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4823	24	10000	135455219
A	84	5	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4824	34	10000	135455220
A	85	5	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4825	36	10000	135455221
A	86	5	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4826	44	10000	135455222
A	87	5	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4827	38	10000	135455223
A	88	5	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4828	40	10000	135455224
A	89	5	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4829	51	10000	135455225
A	90	5	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4830	29	10000	135455226
A	91	5	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4831	42	10000	135455227
A	92	6	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4832	41	10000	135455228
A	93	6	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4833	38	10000	135455229
A	94	6	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4834	37	10000	135455230
A	95	6	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4835	61	10000	135455231
A	96	6	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4836	35	10000	135455232
A	97	6	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4837	24	10000	135455233
A	98	6	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4838	34	10000	135455234



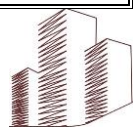
A	99	6	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4839	36	10000	135455235
A	100	6	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4840	24	10000	135455236
A	101	6	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4841	38	10000	135455237
A	102	6	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4842	40	10000	135455238
A	103	6	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4843	34	10000	135455239
A	104	7	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4844	18	10000	135455240
A	105	7	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4845	37	10000	135455241
A	106	7	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4846	18	10000	135455242
A	107	7	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4847	6	10000	135455243
A	108	7	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4848	10	10000	135455244
A	109	7	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4849	84	10000	135455245
A	110	7	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4850	15	10000	135455246
A	111	7	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	49	4851	11	10000	135455247
A	112	7	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4852	9	10000	135455248
A	113	7	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4853	11	10000	135455249
A	114	7	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4854	6	10000	135455250
A	115	7	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4855	5	10000	135455251
A	116	7	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4856	8	10000	135455252
A	117	7	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4857	3	10000	135455253
A	118	7	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4858	7	10000	135455254



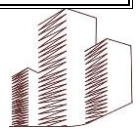
A	119	7	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4859	38	10000	135455255
A	120	7	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4860	40	10000	135455256
A	121	8	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4861	39	10000	135455257
A	122	8	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4862	84	10000	135455258
A	123	8	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4863	20	10000	135455259
A	124	10	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4864	42	10000	135455260
A	125	10	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4865	44	10000	135455261
A	126	10	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4866	46	10000	135455262
A	127	10	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4867	47	10000	135455263
A	128	11	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4868	42	10000	135455264
A	129	11	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4869	44	10000	135455265
A	130	11	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4870	46	10000	135455266
A	131	11	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4871	47	10000	135455267
A	132	12	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4872	42	10000	135455268
A	133	12	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4873	44	10000	135455269
A	134	12	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4874	46	10000	135455270
A	135	12	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4875	47	10000	135455271
A	136	13	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4876	42	10000	135455272
A	137	13	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4877	44	10000	135455273
A	138	13	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4878	46	10000	135455274



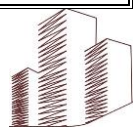
A	139	13	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4879	47	10000	135455275
A	140	14	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4880	42	10000	135455276
A	141	14	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4881	44	10000	135455277
A	142	14	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4882	46	10000	135455278
A	143	14	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4883	47	10000	135455279
A	144	15	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4884	42	10000	135455280
A	145	15	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4885	44	10000	135455281
A	146	15	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4886	46	10000	135455282
A	147	15	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4887	47	10000	135455283
A	148	16	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4888	42	10000	135455284
A	149	16	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4889	44	10000	135455285
A	150	16	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4890	46	10000	135455286
A	151	16	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4891	47	10000	135455287
A	152	17	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4892	19	10000	135455288
A	153	17	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4893	3	10000	135455289
A	154	17	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4894	32	10000	135455290
A	155	17	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4895	39	10000	135455291
A	156	17	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4896	11	10000	135455292
A	157	17	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4897	9	10000	135455293
A	158	18	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4898	25	10000	135455294



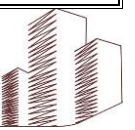
A	159	18	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4899	33	10000	135455295
A	160	18	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4900	35	10000	135455296
A	161	18	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4901	25	10000	135455297
A	162	19	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4902	42	10000	135455298
A	163	19	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4903	44	10000	135455299
A	164	19	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4904	46	10000	135455300
A	165	19	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4905	47	10000	135455301
A	166	20	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4906	42	10000	135455302
A	167	20	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4907	44	10000	135455303
A	168	20	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4908	46	10000	135455304
A	169	20	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4909	47	10000	135455305
A	170	21	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4910	42	10000	135455306
A	171	21	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4911	44	10000	135455307
A	172	21	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4912	46	10000	135455308
A	173	21	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4913	47	10000	135455309
A	174	22	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4914	42	10000	135455310
A	175	22	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4915	44	10000	135455311
A	176	22	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4916	46	10000	135455312
A	177	22	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4917	47	10000	135455313
A	178	23	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4918	42	10000	135455314



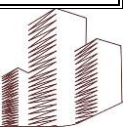
A	179	23	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4919	44	10000	135455315
A	180	23	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4920	46	10000	135455316
A	181	23	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4921	47	10000	135455317
A	182	24	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4922	42	10000	135455318
A	183	24	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4923	44	10000	135455319
A	184	24	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4924	46	10000	135455320
A	185	24	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4925	47	10000	135455321
A	186	25	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4926	42	10000	135455322
A	187	25	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4927	44	10000	135455323
A	188	25	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4928	46	10000	135455324
A	189	25	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4929	47	10000	135455325
A	190	26	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4930	20	10000	135455326
A	191	26	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4931	33	10000	135455327
A	192	26	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4932	39	10000	135455328
A	193	26	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4933	11	10000	135455329
A	194	26	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4934	9	10000	135455330
A	195	28	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4935	40	10000	135455331
A	196	28	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4936	44	10000	135455332
A	197	28	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4937	25	10000	135455333
A	198	28	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4938	19	10000	135455334



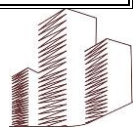
A	199	29	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4939	40	10000	135455335
A	200	29	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4940	44	10000	135455336
A	201	29	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4941	46	10000	135455337
A	202	29	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4942	41	10000	135455338
A	202	29	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4942	41	10000	135455338
A	204	30	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4944	45	10000	135455340
A	205	30	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4945	46	10000	135455341
A	206	30	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4946	47	10000	135455342
A	207	31	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4947	45	10000	135455343
A	208	31	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4948	45	10000	135455344
A	209	31	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4949	46	10000	135455345
A	210	31	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	50	4950	47	10000	135455346
A	211	32	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4951	45	10000	135455347
A	212	32	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4952	45	10000	135455348
A	213	32	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4953	46	10000	135455349
A	214	32	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4954	47	10000	135455350
A	215	33	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4955	45	10000	135455351
A	216	33	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4956	45	10000	135455352
A	217	33	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4957	46	10000	135455353
A	218	33	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4958	47	10000	135455354



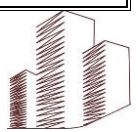
A	219	34	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4959	45	10000	135455355
A	220	34	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4960	45	10000	135455356
A	221	34	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4961	46	10000	135455357
A	222	34	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4962	47	10000	135455358
A	223	35	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4963	43	10000	135455359
A	224	35	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4964	39	10000	135455360
A	225	35	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4965	40	10000	135455361
A	226	35	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4966	45	10000	135455362
A	227	36	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4967	42	10000	135455363
A	228	36	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4968	39	10000	135455364
A	229	36	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4969	41	10000	135455365
A	230	36	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4970	45	10000	135455366
A	231	37	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4971	45	10000	135455367
A	232	37	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4972	45	10000	135455368
A	233	37	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4973	47	10000	135455369
A	234	37	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4974	48	10000	135455370
A	235	38	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4975	45	10000	135455371
A	236	38	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4976	52	10000	135455372
A	237	38	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4977	47	10000	135455373
A	238	38	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4978	53	10000	135455374



A	239	39	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4979	45	10000	135455375
A	240	39	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4980	52	10000	135455376
A	241	39	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4981	47	10000	135455377
A	242	39	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4982	53	10000	135455378
A	243	40	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4983	45	10000	135455379
A	244	40	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4984	52	10000	135455380
A	245	40	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4985	47	10000	135455381
A	246	40	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4986	53	10000	135455382
A	247	41	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4987	45	10000	135455383
A	248	41	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4988	52	10000	135455384
A	249	41	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4989	47	10000	135455385
A	250	41	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4990	53	10000	135455386
A	251	42	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4991	45	10000	135455387
A	252	42	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4992	52	10000	135455388
A	253	42	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4993	47	10000	135455389
A	254	42	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4994	53	10000	135455390
A	255	43	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4995	45	10000	135455391
A	256	43	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4996	52	10000	135455392
A	257	43	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4997	47	10000	135455393
A	258	43	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4998	53	10000	135455394



A	259	44	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	4999	58	10000	135455395
A	260	44	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	5000	101	10000	135455396
A	261	45	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13099	51	5001	54	10000	135455397
3328 Ada, 11 Parsel											
BLOK	B.B NO	KAT	NİTELİK	MALİK	TARİH	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE	ARSA PAY	ARSA PAYDA	TAŞINMAZ ID
B	1	ZEMİN	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13097	47	4569	154	10000	135454956
B	2	ZEMİN	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13097	47	4570	128	10000	135454957
B	4	ZEMİN	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13097	47	4572	87	10000	135454959
B	7	ZEMİN	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13097	47	4575	267	10000	135454962
B	8	ZEMİN	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13097	47	4576	176	10000	135454963
B	9	1	Ş YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13097	47	4577	133	10000	135454964
B	11	1	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13097	47	4579	23	10000	135454966
B	12	1	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13097	47	4580	15	10000	135454967
B	13	1	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13097	47	4581	17	10000	135454968
B	14	1	İŞ YERİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13097	47	4582	157	10000	135454969
B	16	2	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13097	47	4584	60	10000	135454971
B	17	2	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13097	47	4585	48	10000	135454972
B	18	2	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13097	47	4586	47	10000	135454973
B	19	2	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13097	47	4587	29	10000	135454974
B	20	2	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13097	47	4588	77	10000	135454975



B	21	2	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13097	47	4589	38	10000	135454976
B	22	2	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13097	47	4590	45	10000	135454977
B	23	2	OFİS	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.03.2025	13097	47	4591	92	10000	135454978

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu ana taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen paftasından tespit edilmiştir.

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yazılı imar durumu temin edilememiştir. Taşınmazların TAKBİS kayıtları Web Tapu sistemi alınmış olup Mimari Proje incelemesi gerek Ümraniye Belediyesi İmar arşivi gerekse Web Tapu sisteminden yapılmıştır.

Taşınmazların Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivinde;

A Blok için 08.06.2014 tarih ve 2014/28902 sayılı,

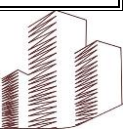
B Blok için 08.06.2014 tarih ve bila sayılı mevcut kat irtifakına esas Mimari Projeleri incelenmiştir.

Ümraniye Belediyesi İmar Arşivinde incelenen dokümanlar içerisinde değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bloklara ait Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri bilgileri şu şekildedir;

YENİ YAPI RUHSATLARI									
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE NO	BLOK	BELGE TARİHİ	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI (m ²)
1	3328	4	YENİ YAPI RUHSATI	14-28903	A	08.06.2015	261	53	242.387,23 m ²
2	3328	11	YENİ YAPI RUHSATI	14-28902	B	08.06.2015	172	41	167.495,39 m ²

YENİLEME RUHSATLARI									
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE NO	BLOK	BELGE TARİHİ	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI (m ²)
1	3328	4	YENİLEME RUHSATI	16-27902	A	24.02.2017	261	53	242.387,23 m ²
2	3328	11	YENİLEME RUHSATI	14-28903	B	10.06.2015	172	41	167.495,39 m ²
3	3328	11	YENİLEME RUHSATI	16-27096	B	24.02.2017	172	41	180.566,70 m ²
4	3328	11	YENİLEME RUHSATI	17-27642	B	18.01.2018	172	41	180.566,70 m ²

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI									
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE NO	BLOK	BELGE TARİHİ	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI (m ²)
1	3328	4	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	22-1406	A	24.02.2022	261	53	242.387,23 m ²
2	3328	11	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	18-18164	B	23.11.2018	172	41	180.566,70 m ²
3	3328	11	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	19-11349	B	22.01.2020	172	41	180.566,70 m ²



YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ									
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE NO	BLOK	BELGE TARİHİ	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI (m²)
1	3328	4	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	24-166356	A	11.09.2024	261	53	242.387,23 m²
2	3328	11	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	24-166352	B	31.12.2024	172	41	180.566,70 m²

****3194 sayılı kanununun 21. maddesine göre ruhsata aykırı bir durum yoktur. Yeniden ruhsat alımına ihtiyaç bulunmamaktadır.**

Değerleme konusu taşınmazlardan;

3328 Ada, 4 Parselde bulunan A Blok için B Sınıfı, 03.08.2023 tarih, Y2434A07B04E4 numaralı,

3328 Ada, 11 Parsel bulunan B Blok için B Sınıfı, 03.08.2023 tarih, Y243461E0D015 numaralı Enerji Kimlik Belgeleri bulunduğu tespit edilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşivinde yapılan incelemelere göre;

3328 Ada, 4 Parselde bulunan A Blok'ta 40 adet "İş Yeri" ve 221 adet "Ofis" ve 3328 Ada, 11 Parselde bulunan B Blok'ta 9 adet "İş Yeri" ve 9 adet "Ofis" niteliğindedir. Değerleme konusu taşınmazların Ümraniye belediyesi imar müdürlüğü dijital arşivinde incelenen mimari projesi ile mevcut kullanımları uyumludur.

Değerleme konusu taşınmazlar, Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşivinde incelenen mimari projeler blok, kat, konum olarak uyumludur.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Müşteri tarafından TKGM Portal Sisteminden temin edilen, 06.10.2025 tarihinde ve saat 16:05 itibarıyla alınan Tapu Kaydı bilgileri incelenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan alınan TAKBİS kayıtlarına göre, son üç yıl içerisinde herhangi bir alım/satım işlemi gerçekleşmemiştir. Son üç yıllık dönemde gayrimenkul ile ilgili hukuki durumda bir değişiklik olmamıştır. Gayrimenkulün incelenen dosyasında taşınmazlarla ilgili herhangi bir yıkım ve durdurma kararı olmadığı görülmüştür.

Taşınmazlara yönelik yapılan incelemeler neticesinde taşınmazlar tasarrufunu olumsuz etkileyecek herhangi bir durum görülmemiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

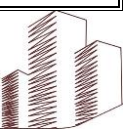
Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri müşteri tarafından temin edilen 06.10.2025 tarihinde Web Tapu Sistemi'nden alınmış TAKBİS Belgeleri üzerinden incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde;

3328 Ada, 4 Parselin Beyanlar Hanesinde:

--Yönetim Planı : 12/03/2025 (19.03.2025 tarih, 13099 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

3328 Ada, 11 Parselin Beyanlar Hanesinde:

--Yönetim Planı : 13/03/2025 (19.03.2025 tarih, 13099 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)



3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Ümraniye Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden alınan imar durum bilgilerine göre; değerleme konusu taşınmazlar olan 3328 ada 4 ve 11 Parselde konumlu, 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "T3 Ticaret Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup E: 2.85 ve H: SERBEST yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Değerleme konusu parselin kadastral durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Taşınmazlar halihazırda Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyü mülkiyetinde yer almaktadır.

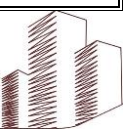
Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

"a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) 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 veyasatmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. "

"b) 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 fıkırdaki yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

"c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." olarak geçmektedir.

Taşınmazın tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde "Bina" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.



3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

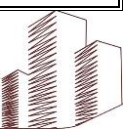
Taşınmazlar için düzenlenmiş olan yapı ruhsatları incelendiğinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kamu kurumu niteliğinden kaynaklı olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26. maddesinde geçen "Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir. (Ek cümleler:29/11/2018-7153/13 md.) Kamu kurum ve kuruluşlarınca inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin hizmet alımı yapılmış ise inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşu adına danışman firmanın mimar ve mühendislerince üstlenilebilir. Danışman firmanın fenni mesul mimar ve mühendisleri uzmanlık alanlarına göre yapının, tesisatı ve malzemeleri ile birlikte bu Kanuna ve ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini kamu kurum ve kuruluşu adına denetlemekle görevlidir." ibaresine istinaden inşaatın yapı denetimine ilişkin hizmet alımı gerçekleştirilmemiş olup, Yapı Denetim Kuruluşu'ndan muaftır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ticari nitelikli olup, değerlendirme bu vasfa yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

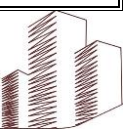
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmazlar için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
- 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
- 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 Ada 4 ve 11 Parsel olan Arsa, “53 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası” ve “41 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası” vasıflı ana taşınmazlardaki bağımsız bölümlerdir. İstanbul Finans Merkezi Halk Ofis Kuleleri (A ve B Blokları), Ümraniye’de, İstanbul Finans Merkezi’nde yer alan, yerli ve yabancı, finansal ve finansal olmayan kuruluşlara küresel standartlarda bir ekosisteme ve tüm dünya pazarlarına kolay erişim sunan, Türkiye’nin en stratejik projesidir. İstanbul’un en önemli lokasyonlarından birinde konumlanan bu proje, 1,3 milyon m² ofis alanları, 100 bin m² alışveriş merkezi, yaklaşık 2 bin kişilik kongre ve performans merkezi, 30 bin m² 5 yıldızlı oteli, 26 bin araç kapasiteli otoparkı ve akıllı şehir modeliyle yönetimi ile iş dünyasının tüm ihtiyaçlarını karşılıyor. Şehrin en dikkat çekici yapılarından olan, mimari tasarımı ve estetik çizgileriyle hem yerli hem de yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir. Projenin öne çıkan özelliklerinden biri, İstanbul’un silüetine katkı sağlayan ve eşsiz manzaralar sunan yüksek kulesidir. Bu kule, panoramik bir İstanbul deneyimi yaşatırken, aynı zamanda iş ve yaşam alanlarının lüksle buluştuğu bir simge haline gelmiştir.

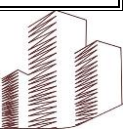
Proje, ulaşım açısından oldukça stratejik bir noktada yer almaktadır. TEM Otoyolu’na ve E-5 Karayolu’na olan yakınlığı, İstanbul’un her iki yakasına kolayca ulaşım imkânı sağlamaktadır. Ayrıca, çevredeki metro hatları ve toplu taşıma seçenekleri, özellikle iş dünyası için İstanbul Finans Merkezi Halk Ofis Kulelerini daha cazip hale getirir. Projenin ulaşım kolaylığı, burada yaşayan veya çalışan kişilerin günlük hayatını büyük ölçüde kolaylaştırırken, çevredeki ticari ve sosyal hayatı da hareketlendirmektedir.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaştırma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaştırılan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD’nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretilmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretilmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretilmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD’nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke



merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

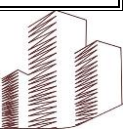
Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkışmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkışan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirim gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.



Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleyle yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

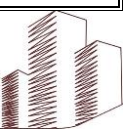
Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreten dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik



katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreten döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyrin sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

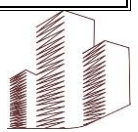
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☒	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var ☒	Yok ☐
Yapım yılı	2015	Otopark	Var ☒	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☐	Yok ☒
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☒	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Kompozit cam giydirme	
Su Deposu-Hid.	Şebeke	Çatı Tipi	Teras çatı	
Yangın Tesisatı	Var	Jeneratör	Var ☒	Yok ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

A Blokta bulunana Bağımsız Bölümler

*Değerleme konusu taşınmazlar, A blokta konumlu olup 221 adet "Ofis" ve 40 adet "İş Yeri" nitelikli taşınmazlar olmak üzere toplam 261 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar projesine göre toplam 126.590,00 m² alanlıdır.



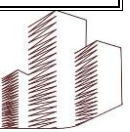
B Bloкта Bulunan Bağımsız Bölümler

*Değerleme konusu taşınmazlar, B bloкта konumlu olup 9 adet “Ofis” ve 9 adet “İş Yeri” nitelikli taşınmazlar olmak üzere toplam 18 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar projesine göre toplam 9.717,61m² alanlıdır.

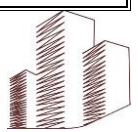
PROJE BRÜT BAĞIMSIZ BÖLÜM VE TAHSİS ALANLARI TABLOSU

3328 Ada, 4 Parsel (A Blok)

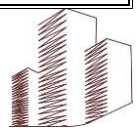
BLOK NO	B.B NO	KAT	YASAL NİTELİK	MEVCUT KULLANIM NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)
A	1	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	1.047,09 m ²
A	2	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	106,18 m ²
A	3	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	141,60 m ²
A	4	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	135,69 m ²
A	5	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	89,56 m ²
A	6	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	126,89 m ²
A	7	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	136,68 m ²
A	8	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	451,09 m ²
A	9	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	352,53 m ²
A	10	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	374,34 m ²
A	11	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	215,05 m ²
A	12	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	200,61 m ²
A	13	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	167,18 m ²
A	14	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	200,61 m ²
A	15	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	200,61 m ²
A	16	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	871,28 m ²
A	17	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	230,57 m ²
A	18	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	1.273,93 m ²
A	19	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	470,07 m ²
A	20	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	2.544,85 m ²
A	21	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	97,60 m ²
A	22	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	143,38 m ²
A	23	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	202,96 m ²
A	24	Zemin	OFİS	OFİS	86,30 m ²
A	25	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	553,61 m ²
A	26	1	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	335,76 m ²
A	27	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	288,65 m ²
A	28	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	380,14 m ²
A	29	1	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	372,02 m ²
A	30	1	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	434,29 m ²
A	31	2	OFİS	OFİS	93,05 m ²
A	32	2	OFİS	OFİS	114,71 m ²
A	33	2	OFİS	OFİS	251,82 m ²
A	34	2	OFİS	OFİS	114,76 m ²
A	35	2	OFİS	OFİS	99,53 m ²
A	36	2	OFİS	OFİS	141,26 m ²
A	37	2	OFİS	OFİS	343,80 m ²
A	38	2	OFİS	OFİS	131,18 m ²
A	39	2	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	530,91 m ²
A	40	2	OFİS	OFİS	126,32 m ²
A	41	2	OFİS	OFİS	524,24 m ²
A	42	2	OFİS	OFİS	538,82 m ²
A	43	2	OFİS	OFİS	553,44 m ²
A	44	2	OFİS	OFİS	645,75 m ²



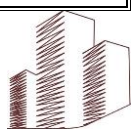
A	45	3	OFİS	OFİS	159,23 m ²
A	46	3	OFİS	OFİS	144,19 m ²
A	47	3	OFİS	OFİS	315,44 m ²
A	48	3	OFİS	OFİS	143,17 m ²
A	49	3	OFİS	OFİS	160,27 m ²
A	50	3	OFİS	OFİS	188,04 m ²
A	51	3	OFİS	OFİS	466,47 m ²
A	52	3	OFİS	OFİS	529,56 m ²
A	53	3	OFİS	OFİS	449,42 m ²
A	54	3	OFİS	OFİS	594,16 m ²
A	55	3	OFİS	OFİS	182,91 m ²
A	56	3	OFİS	OFİS	182,63 m ²
A	57	3	OFİS	OFİS	601,15 m ²
A	58	3	OFİS	OFİS	496,84 m ²
A	59	3	OFİS	OFİS	518,12 m ²
A	60	3	OFİS	OFİS	582,43 m ²
A	61	3	OFİS	OFİS	424,10 m ²
A	62	3	OFİS	OFİS	469,21 m ²
A	63	4	OFİS	OFİS	528,42 m ²
A	64	4	OFİS	OFİS	494,77 m ²
A	65	4	OFİS	OFİS	481,96 m ²
A	66	4	OFİS	OFİS	789,10 m ²
A	67	4	OFİS	OFİS	455,78 m ²
A	68	4	OFİS	OFİS	311,70 m ²
A	69	4	OFİS	OFİS	440,22 m ²
A	70	4	OFİS	OFİS	464,59 m ²
A	71	4	OFİS	OFİS	564,95 m ²
A	72	4	OFİS	OFİS	495,89 m ²
A	73	4	OFİS	OFİS	517,27 m ²
A	74	4	OFİS	OFİS	621,75 m ²
A	75	4	OFİS	OFİS	375,06 m ²
A	76	4	OFİS	OFİS	549,83 m ²
A	77	5	OFİS	OFİS	264,21 m ²
A	78	5	OFİS	OFİS	264,21 m ²
A	79	5	OFİS	OFİS	494,77 m ²
A	80	5	OFİS	OFİS	481,96 m ²
A	81	5	OFİS	OFİS	789,10 m ²
A	82	5	OFİS	OFİS	455,78 m ²
A	83	5	OFİS	OFİS	311,70 m ²
A	84	5	OFİS	OFİS	440,22 m ²
A	85	5	OFİS	OFİS	464,59 m ²
A	86	5	OFİS	OFİS	564,95 m ²
A	87	5	OFİS	OFİS	495,89 m ²
A	88	5	OFİS	OFİS	517,27 m ²
A	89	5	OFİS	OFİS	666,87 m ²
A	90	5	OFİS	OFİS	375,06 m ²
A	91	5	OFİS	OFİS	549,83 m ²
A	92	6	OFİS	OFİS	528,42 m ²
A	93	6	OFİS	OFİS	494,77 m ²
A	94	6	OFİS	OFİS	481,96 m ²
A	95	6	OFİS	OFİS	789,10 m ²
A	96	6	OFİS	OFİS	455,78 m ²
A	97	6	OFİS	OFİS	311,70 m ²
A	98	6	OFİS	OFİS	440,22 m ²
A	99	6	OFİS	OFİS	464,59 m ²



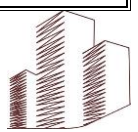
A	100	6	OFİS	OFİS	316,27 m ²
A	101	6	OFİS	OFİS	495,89 m ²
A	102	6	OFİS	OFİS	517,20 m ²
A	103	6	OFİS	OFİS	445,13 m ²
A	104	7	OFİS	OFİS	239,36 m ²
A	105	7	OFİS	OFİS	486,14 m ²
A	106	7	OFİS	OFİS	238,44 m ²
A	107	7	OFİS	OFİS	83,75 m ²
A	108	7	OFİS	OFİS	126,82 m ²
A	109	7	OFİS	OFİS	1.087,93 m ²
A	110	7	OFİS	OFİS	191,05 m ²
A	111	7	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	136,61 m ²
A	112	7	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	118,74 m ²
A	113	7	OFİS	OFİS	138,30 m ²
A	114	7	OFİS	OFİS	81,72 m ²
A	115	7	OFİS	OFİS	67,34 m ²
A	116	7	OFİS	OFİS	99,10 m ²
A	117	7	OFİS	OFİS	38,77 m ²
A	118	7	OFİS	OFİS	96,03 m ²
A	119	7	OFİS	OFİS	494,20 m ²
A	120	7	OFİS	OFİS	521,28 m ²
A	121	8	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	510,43 m ²
A	122	8	OFİS	OFİS	1.092,44 m ²
A	123	8	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	264,93 m ²
A	124	10	OFİS	OFİS	539,53 m ²
A	125	10	OFİS	OFİS	572,63 m ²
A	126	10	OFİS	OFİS	596,13 m ²
A	127	10	OFİS	OFİS	604,48 m ²
A	128	11	OFİS	OFİS	539,53 m ²
A	129	11	OFİS	OFİS	572,63 m ²
A	130	11	OFİS	OFİS	596,13 m ²
A	131	11	OFİS	OFİS	604,48 m ²
A	132	12	OFİS	OFİS	539,53 m ²
A	133	12	OFİS	OFİS	572,63 m ²
A	134	12	OFİS	OFİS	596,13 m ²
A	135	12	OFİS	OFİS	604,48 m ²
A	136	13	OFİS	OFİS	539,53 m ²
A	137	13	OFİS	OFİS	572,63 m ²
A	138	13	OFİS	OFİS	596,13 m ²
A	139	13	OFİS	OFİS	604,48 m ²
A	140	14	OFİS	OFİS	539,53 m ²
A	141	14	OFİS	OFİS	572,63 m ²
A	142	14	OFİS	OFİS	596,13 m ²
A	143	14	OFİS	OFİS	604,48 m ²
A	144	15	OFİS	OFİS	539,53 m ²
A	145	15	OFİS	OFİS	572,63 m ²
A	146	15	OFİS	OFİS	596,13 m ²
A	147	15	OFİS	OFİS	604,48 m ²
A	148	16	OFİS	OFİS	539,53 m ²
A	149	16	OFİS	OFİS	572,63 m ²
A	150	16	OFİS	OFİS	596,13 m ²
A	151	16	OFİS	OFİS	604,48 m ²
A	152	17	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	240,53 m ²
A	153	17	OFİS	OFİS	37,71 m ²
A	154	17	OFİS	OFİS	417,04 m ²



A	155	17	OFİS	OFİS	503,01 m ²
A	156	17	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	146,56 m ²
A	157	17	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	112,91 m ²
A	158	18	OFİS	OFİS	326,57 m ²
A	159	18	OFİS	OFİS	431,84 m ²
A	160	18	OFİS	OFİS	450,75 m ²
A	161	18	OFİS	OFİS	326,48 m ²
A	162	19	OFİS	OFİS	539,53 m ²
A	163	19	OFİS	OFİS	572,63 m ²
A	164	19	OFİS	OFİS	596,13 m ²
A	165	19	OFİS	OFİS	604,48 m ²
A	166	20	OFİS	OFİS	539,53 m ²
A	167	20	OFİS	OFİS	572,63 m ²
A	168	20	OFİS	OFİS	596,13 m ²
A	169	20	OFİS	OFİS	604,48 m ²
A	170	21	OFİS	OFİS	539,53 m ²
A	171	21	OFİS	OFİS	572,63 m ²
A	172	21	OFİS	OFİS	596,13 m ²
A	173	21	OFİS	OFİS	604,48 m ²
A	174	22	OFİS	OFİS	539,53 m ²
A	175	22	OFİS	OFİS	572,63 m ²
A	176	22	OFİS	OFİS	596,13 m ²
A	177	22	OFİS	OFİS	604,48 m ²
A	178	23	OFİS	OFİS	539,53 m ²
A	179	23	OFİS	OFİS	572,63 m ²
A	180	23	OFİS	OFİS	596,13 m ²
A	181	23	OFİS	OFİS	604,48 m ²
A	182	24	OFİS	OFİS	539,53 m ²
A	183	24	OFİS	OFİS	572,63 m ²
A	184	24	OFİS	OFİS	596,13 m ²
A	185	24	OFİS	OFİS	604,48 m ²
A	186	25	OFİS	OFİS	539,53 m ²
A	187	25	OFİS	OFİS	572,63 m ²
A	188	25	OFİS	OFİS	596,13 m ²
A	189	25	OFİS	OFİS	604,48 m ²
A	190	26	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	265,28 m ²
A	191	26	OFİS	OFİS	434,50 m ²
A	192	26	OFİS	OFİS	506,28 m ²
A	193	26	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	146,56 m ²
A	194	26	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	112,91 m ²
A	195	28	OFİS	OFİS	524,06 m ²
A	196	28	OFİS	OFİS	574,36 m ²
A	197	28	OFİS	OFİS	326,03 m ²
A	198	28	OFİS	OFİS	243,87 m ²
A	199	29	OFİS	OFİS	523,86 m ²
A	200	29	OFİS	OFİS	576,15 m ²
A	201	29	OFİS	OFİS	603,22 m ²
A	202	29	OFİS	OFİS	536,45 m ²
A	202	29	OFİS	OFİS	580,86 m ²
A	204	30	OFİS	OFİS	578,02 m ²
A	205	30	OFİS	OFİS	602,74 m ²
A	206	30	OFİS	OFİS	605,24 m ²
A	207	31	OFİS	OFİS	580,86 m ²
A	208	31	OFİS	OFİS	578,02 m ²
A	209	31	OFİS	OFİS	602,74 m ²



A	210	31	OFİS	OFİS	605,24 m ²
A	211	32	OFİS	OFİS	580,86 m ²
A	212	32	OFİS	OFİS	578,02 m ²
A	213	32	OFİS	OFİS	602,74 m ²
A	214	32	OFİS	OFİS	605,24 m ²
A	215	33	OFİS	OFİS	580,86 m ²
A	216	33	OFİS	OFİS	578,02 m ²
A	217	33	OFİS	OFİS	602,74 m ²
A	218	33	OFİS	OFİS	605,24 m ²
A	219	34	OFİS	OFİS	580,86 m ²
A	220	34	OFİS	OFİS	578,02 m ²
A	221	34	OFİS	OFİS	602,74 m ²
A	222	34	OFİS	OFİS	605,24 m ²
A	223	35	OFİS	OFİS	557,83 m ²
A	224	35	OFİS	OFİS	500,76 m ²
A	225	35	OFİS	OFİS	521,97 m ²
A	226	35	OFİS	OFİS	582,19 m ²
A	227	36	OFİS	OFİS	551,25 m ²
A	228	36	OFİS	OFİS	500,70 m ²
A	229	36	OFİS	OFİS	531,74 m ²
A	230	36	OFİS	OFİS	583,33 m ²
A	231	37	OFİS	OFİS	588,89 m ²
A	232	37	OFİS	OFİS	583,03 m ²
A	233	37	OFİS	OFİS	616,27 m ²
A	234	37	OFİS	OFİS	621,90 m ²
A	235	38	OFİS	OFİS	588,93 m ²
A	236	38	OFİS	OFİS	674,18 m ²
A	237	38	OFİS	OFİS	609,11 m ²
A	238	38	OFİS	OFİS	688,98 m ²
A	239	39	OFİS	OFİS	588,93 m ²
A	240	39	OFİS	OFİS	674,18 m ²
A	241	39	OFİS	OFİS	609,11 m ²
A	242	39	OFİS	OFİS	688,98 m ²
A	243	40	OFİS	OFİS	588,93 m ²
A	244	40	OFİS	OFİS	674,18 m ²
A	245	40	OFİS	OFİS	609,11 m ²
A	246	40	OFİS	OFİS	688,98 m ²
A	247	41	OFİS	OFİS	588,93 m ²
A	248	41	OFİS	OFİS	674,18 m ²
A	249	41	OFİS	OFİS	609,11 m ²
A	250	41	OFİS	OFİS	688,98 m ²
A	251	42	OFİS	OFİS	588,93 m ²
A	252	42	OFİS	OFİS	674,18 m ²
A	253	42	OFİS	OFİS	609,11 m ²
A	254	42	OFİS	OFİS	688,98 m ²
A	255	43	OFİS	OFİS	588,93 m ²
A	256	43	OFİS	OFİS	674,18 m ²
A	257	43	OFİS	OFİS	609,11 m ²
A	258	43	OFİS	OFİS	688,98 m ²
A	259	44	OFİS	OFİS	755,28 m ²
A	260	44	OFİS	OFİS	1.315,10 m ²
A	261	45	OFİS	OFİS	702,30 m ²



3328 ADA 11 PARSEL (B BLOK)

BLOK NO	B.B NO	KAT	YASAL NİTELİK	MEVCUT KULLANIM NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)
B	1	ZEMİN	İŞ YERİ	İŞ YERİ	938,51 m ²
B	2	ZEMİN	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	780,73 m ²
B	4	ZEMİN	İŞ YERİ	İŞ YERİ	528,97 m ²
B	7	ZEMİN	İŞ YERİ	İŞ YERİ	1.630,30 m ²
B	8	ZEMİN	İŞ YERİ	İŞ YERİ	1.071,99 m ²
B	9	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	811,28 m ²
B	11	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	138,21 m ²
B	12	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	93,82 m ²
B	13	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	103,55 m ²
B	14	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	958,50 m ²
B	16	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	364,45 m ²
B	17	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	291,92 m ²
B	18	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	287,32 m ²
B	19	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	178,64 m ²
B	20	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	470,42 m ²
B	21	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	230,13 m ²
B	22	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	276,21 m ²
B	23	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	562,66 m ²
Toplam					9.717,61 m²

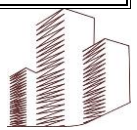
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Ticaret Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %100
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	A Blok: 53, B Blok: 41
Yapı Sınıfı	: V/A
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskân Belgesi	: A Blok için 11.09.2024 : B Blok için 31.12.2024
Yaşı	: 10
Malzeme Durumu	: Lüks
İşçilik Durumu	: Lüks
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var



Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Bölgenin tercih edilen ve prestijli bir bölgede bulunması
- Ticaretin ve alışveriş merkezlerinin yoğun olduğu yerde olması

Olumsuz Etkenler:

- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler
- Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

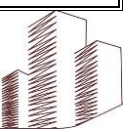
Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazların değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmazlar gelir değerine ulaşılır. Taşınmazlar gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.



4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, bağımsız bölüme önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yöntemi” kullanılmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

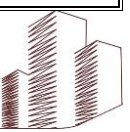
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Satılık Ofis Emsalleri

OFİS EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	İSTANBUL EMLAK	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sarphan FinansPark projesi içinde 2. katta, 160 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 145 m² alanlı olduğu düşünülen 1+0 ofis 42.000.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 39.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	42.000.000,00- ₺	39.000.000,00- ₺	145,00 m²	268.965,52 ₺/m²
	0532 200 94 07					
2	AKG GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Alize Tower projesi içinde 13. katta, 97 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 60 m² alanlı olduğu düşünülen 1+1 ofis 13.250.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 12.750.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	13.250.000,00- ₺	12.750.000,00- ₺	60,00 m²	212.500,00 ₺/m²
	0534 584 50 50					
3	GROW GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sarphan FinansPark projesi içinde 4. katta, 35 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 20 m² alanlı olduğu düşünülen 1+0 ofis 6.150.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 5.900.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	6.150.000,00- ₺	5.900.000,00- ₺	20,00 m²	295.000,00 ₺/m²
	0532 304 06 52					
4	REMAX CADDE 2	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sarphan FinansPark projesi içinde 3. katta, 50 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 20 m² alanlı olduğu düşünülen 1+0 ofis 5.650.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 5.450.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	5.650.000,00- ₺	5.450.000,00- ₺	20,00 m²	272.500,00 ₺/m²
	0530 071 94 30					



OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	İSTANBUL EMLAK	AKG GAYRİMENKUL	GROW GAYRİMENKUL	REMAX CADDE 2
İLANA VEREN TELEFON NO	0532 200 94 07	0534 584 50 50	0532 304 06 52	0530 071 94 30
DAİRE TİPİ	1+0	1+1	1+0	1+0
SATIŞ FİYATI (₺)	42.000.000 ₺	13.250.000 ₺	6.150.000 ₺	5.650.000 ₺
PAZARLIK ORANI	7%	4%	4%	4%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	39.000.000 ₺	12.750.000 ₺	5.900.000 ₺	5.450.000 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	145,00 m ²	60,00 m ²	20,00 m ²	20,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	268.965,52 ₺/m ²	212.500,00 ₺/m ²	295.000,00 ₺/m ²	272.500,00 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BAKIMSIZ	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	10%	10%	10%	10%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	KÜÇÜK	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	-10%	-10%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	10%	10%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	295.862,07 ₺/m ²	233.750,00 ₺/m ²	295.000,00 ₺/m ²	272.500,00 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	274.278,02 ₺/m ²			

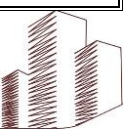
Kiralık Daire Emsalleri

OFİS EMSAL TABLOSU

EMSAL NO	İLANA VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
5	İREM WORLD GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sarphan FinansPark projesi içinde 7. katta, 270 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak 220 m ² alanlı 1+0 ofis 230.000,- ₺ bedel ile pazarlanmakta olup 210.000,- ₺ bedelle kiralana bileceği düşünülmektedir.	230.000,00- ₺	210.000,00- ₺	220,00 m ²	954,55 ₺/m ²
	0533 454 73 16					
6	FAVOS DANIŞMANLIK	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Alize Tower projesi içinde 8. katta, 62 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak 45 m ² alanlı olduğu düşünülen 1+0 ofis 40.000,- ₺ bedel ile pazarlanmakta olup 42.500,- ₺ bedelle kiralana bileceği düşünülmektedir.	45.000,00- ₺	42.500,00- ₺	40,00 m ²	1.062,50 ₺/m ²
	0532 453 71 50					
7	BLUE MAPS REAL ESTATE	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sarphan FinansPark projesi içinde 2. katta, 72 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak 52 m ² alanlı olduğu düşünülen 1+1 ofis 58.000,- ₺ bedel ile pazarlanmakta olup 54.000,- ₺ bedelle kiralana bileceği düşünülmektedir.	58.000,00- ₺	54.000,00- ₺	52,00 m ²	1.038,46 ₺/m ²
	0532 625 83 49					
8	REMAX CITY	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sarphan FinansPark projesi içinde 32. katta, 600 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak 400 m ² alanlı olduğu düşünülen 5+1 ofis 600.000,- ₺ bedel ile pazarlanmakta olup 500.000,- ₺ bedelle kiralana bileceği düşünülmektedir.	600.000,00- ₺	500.000,00- ₺	400,00 m ²	1.250,00 ₺/m ²
	0532 337 26 69					

OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	İREM WORLD GAYRİMENKUL	FAVOS DANIŞMANLIK	BLUE MAPS REAL ESTATE	REMAX CITY
İLANA VEREN TELEFON NO	0533 454 73 16	0532 453 71 50	0532 625 83 49	0532 337 26 69
DAİRE TİPİ	1+0	1+0	1+1	5+1
SATIŞ FİYATI (₺)	230.000 ₺	45.000 ₺	58.000 ₺	600.000 ₺
PAZARLIK ORANI	9%	6%	7%	17%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	210.000 ₺	42.500 ₺	54.000 ₺	500.000 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	220,00 m ²	40,00 m ²	52,00 m ²	400,00 m ²

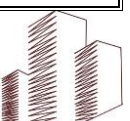


BİRİM FİYAT (₺/m ²)	954,55 ₺/m ²	1.062,50 ₺/m ²	1.038,46 ₺/m ²	1.250,00 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	954,55 ₺/m ²	1.062,50 ₺/m ²	1.038,46 ₺/m ²	1.250,00 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.076,38 ₺/m ²			

Satılık Dükkan Emsalleri

DÜKKAN EMSAL TABLOSU							
EMSA L NO	İLAN VEREN Kişi	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	İNDİRGENMİŞ ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	ASTEK GAYRİMENKUL 0533 708 79 80	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sarphan FinansPark projesi içinde 137 m ² olduğu beyan edilen tek bölümlü dükkan 59.000.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 56.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	59.000.000 ₺	56.500.000 ₺	137,00 m ²	137,00 m ²	412.408,76 ₺/m ²
2	GOLDSA GAYRİMENKUL 0532 668 58 67	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sarphan Finans Park projesi içinde 220 m ² olduğu beyan edilen 3 bölümlü dükkan 65.000.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup kısmen fazla istendiği için 60.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	65.000.000 ₺	60.000.000 ₺	220,00 m ²	116,00 m ²	517.241,38 ₺/m ²
3	İREM WORLD GAYRİMENKUL 0533 454 73 16	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sarphan FinansPark projesi içinde 70 m ² olduğu beyan edilen 2 bölümlü dükkan 15.900.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 15.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	15.900.000 ₺	15.000.000 ₺	70,00 m ²	34,00 m ²	441.176,47 ₺/m ²
4	Keller Willams Gayrimenkul 0532 356 28 29	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sarphan FinansPark projesi içinde 107 m ² olduğu beyan edilen 2 bölümlü dükkan 34.750.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 31.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	34.750.000 ₺	32.500.000 ₺	107,00 m ²	64,00 m ²	507.812,50 ₺/m ²

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	ASTEK GAYRİMENKUL	GOLDSA GAYRİMENKUL	İREM WORLD GAYRİMENKUL	Keller Willams Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0533 708 79 80	0532 668 58 67	0533 454 73 16	0532 356 28 29
DÜKKAN TİPİ	TEK KAT	DEPOLU	DEPOLU	DEPOLU
SATIŞ FİYATI (₺)	59.000.000 ₺	65.000.000 ₺	15.900.000 ₺	34.750.000 ₺
PAZARLIK ORANI	4%	8%	6%	6%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	56.500.000 ₺	60.000.000 ₺	15.000.000 ₺	32.500.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	137,00 m ²	220,00 m ²	70,00 m ²	107,00 m ²
DEPO ALANI (m ²) (1/5)	0,00 m ²	80,00 m ²	25,00 m ²	50,00 m ²
ZEMİN KAT ALANI (m ²) (1/1)	137,00 m ²	80,00 m ²	25,00 m ²	50,00 m ²
ASMA KAT ALANI (m ²) (1/3)	0,00 m ²	60,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
BAHÇE ALANI (1/2)	0,00 m ²	0,00 m ²	8,00 m ²	8,00 m ²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	137,00 m ²	116,00 m ²	34,00 m ²	64,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	412.408,76 ₺/m ²	517.241,38 ₺/m ²	441.176,47 ₺/m ²	507.812,50 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	10%	10%	10%	10%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%

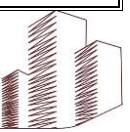


YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	5%	0%	5%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	15%	10%	15%	10%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	474.270,07 ₺/m ²	568.965,52 ₺/m ²	507.352,94 ₺/m ²	558.593,75 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	527.295,57 ₺/m ²			

Kiralık Dükkan Emsalleri

DÜKKAN EMSAL TABLOSU							
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	İNDİRGENMİŞ ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
5	Ataşehir Asedas Emlak ARGE 0553 681 03 38	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Simpaş Finans kent projesi içinde 339 m ² olduğu beyan edilen 2 bölümlü dükkan 180.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 170.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	180.000 ₺	170.000 ₺	339,00 m ²	135,00 m ²	1.259,26 ₺/m ²
6	SİTE FİNANS EMLAK 0543 445 74 54	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sarphan Times Rezidans projesi içinde 144 m ² olduğu beyan edilen 2 bölümlü dükkan 270.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup kısmen fazla istendiği için 245.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	270.000 ₺	250.000 ₺	144,00 m ²	132,00 m ²	1.893,94 ₺/m ²
7	İREM WORLD GAYRİMENKUL 0533 454 73 16	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ataşehir Finansmerkezi Sarhan Projesi içinde 2 bölümlü ve 296 m ² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 252.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 235.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	252.000 ₺	235.000 ₺	296,00 m ²	130,00 m ²	1.807,69 ₺/m ²
8	Realty World ABC 0532 566 78 23	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Nidakule Ataşehir Projesi içinde 13 bölümlü ve 650 m ² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 750.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 725.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	750.000 ₺	725.000 ₺	650,00 m ²	452,00 m ²	1.603,98 ₺/m ²

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Ataşehir Asedas Emlak ARGE	SİTE FİNANS EMLAK	İREM WORLD GAYRİMENKUL	Realty World ABC
İLANA VEREN TELEFON NO	0553 681 03 38	0543 445 74 54	0533 454 73 16	0532 566 78 23
DÜKKAN TİPİ	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT
SATIŞ FİYATI (₺)	180.000 ₺	270.000 ₺	252.000 ₺	750.000 ₺
PAZARLIK ORANI	6%	7%	7%	3%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	170.000 ₺	250.000 ₺	235.000 ₺	725.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	339,00 m ²	144,00 m ²	296,00 m ²	650,00 m ²
DEPO ALANI (m ²) (1/5)	255,00 m ²	0,00 m ²	110,00 m ²	60,00 m ²
ZEMİN KAT ALANI (m ²) (1/1)	84,00 m ²	120,00 m ²	108,00 m ²	390,00 m ²
ASMA KAT ALANI (m ²) (1/3)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	150,00 m ²
BAHÇE ALANI (1/2)	0,00 m ²	24,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	135,00 m ²	132,00 m ²	130,00 m ²	452,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.259,26 ₺/m ²	1.893,94 ₺/m ²	1.807,69 ₺/m ²	1.603,98 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	ÇOK BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	25%	15%	15%	20%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BÜYÜK
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	5%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	15%	5%	5%	5%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	SEYREK	SEYREK	SEYREK	SEYREK
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	15%	15%	15%	15%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	55%	35%	35%	45%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.951,85 ₺/m ²	2.556,82 ₺/m ²	2.440,38 ₺/m ²	2.325,77 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	2.318,71 ₺/m ²			



Değer belirlenirken, değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal taşınmazlar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları ile emlakçı görüşleri de dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur. Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Taşınmazların değerlemesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekare birim fiyatları Raporun 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazların toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan "Kapitalizasyon Oranı" na bölünür.

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu;

Dükkanlar için amorti süresi beklentilerinin 20-25yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~%4,17olabileceği kabul edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Gelir yöntemine göre taşınmazların değeri hesaplanırken kiralanabilir alan üzerinden taşınmazların toplam kirası hesaplanıp, taşınmazların toplam aylık kirası üzerinden toplam değere ulaşılmıştır.

Gelir yöntemine göre taşınmazların toplam değeri;

3328 Parsel, 4 Parseldeki (A Blok)

Taşınmazların Toplam Aylık Kirası 34.976.500,00 ₺/Ay

Yıllık Kirası: 132.693.000,00 ₺/Ay x 12 Ay = 1.592.316.000,00 ₺/Yıl

A Bloktaki Taşınmazların Toplam değeri: 1.592.693.000,00 ₺/Yıl / 0,0417 = ~ 38.213.000.000,00 ₺

3328 Ada, 11 Parseldeki (B Blok)

Taşınmazların Toplam Aylık Kirası 21.277.000,00 ₺/Ay

Yıllık Kirası: 21.277.000,00 ₺/Ay x 12 Ay = 255.324.000,00 ₺/Yıl

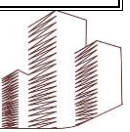
B Bloktaki Taşınmazların Toplam değeri: 255.324.000,00 ₺/Yıl / 0,0417 = ~6.127.000.000,00 ₺.

****A ve B Bloktaki Taşınmazların Toplam Değeri= 36.737.726.000,00 ₺ olarak hesaplanmıştır.**

**** Taşınmazlar için bölge ortalamalarına göre kapitalizasyon oranı (1/24 yıl =) yaklaşık %4,17hesaplanmıştır.**

Kira birim fiyat farklılığında;

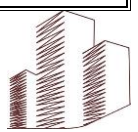
- Tipleri ve büyüklükleri,
- Sahip oldukları manzara,
- Bulundukları blok konumları,
- Bulundukları kat,
- Ünite niteliği,
- Cephe sayıları ve yönleri,



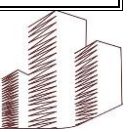
-Konum,

Özellikleri dikkate alınarak, pazar araştırması ile belirlenen taban kira değerleri üzerinden şerefiyeli kira değerleri hesaplanmıştır.

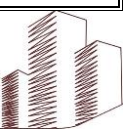
3328 Ada, 4 Parsel (A Blok)							
BLOK NO	B.B NO	KAT	YASAL NİTELİK	MEVCUT KULLANIM NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞERİ (₺/m ²)	KİRA DEĞERİ (₺/AY)
A	1	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	1.047,09 m ²	996,10 ₺/m ²	1.147.500,00 ₺/Ay
A	2	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	106,18 m ²	2.269,81 ₺/m ²	265.000,00 ₺/Ay
A	3	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	141,60 m ²	2.252,84 ₺/m ²	351.000,00 ₺/Ay
A	4	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	135,69 m ²	2.255,08 ₺/m ²	336.500,00 ₺/Ay
A	5	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	89,56 m ²	2.289,07 ₺/m ²	225.500,00 ₺/Ay
A	6	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	126,89 m ²	2.269,75 ₺/m ²	317.000,00 ₺/Ay
A	7	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	136,68 m ²	929,21 ₺/m ²	139.500,00 ₺/Ay
A	8	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	451,09 m ²	895,60 ₺/m ²	444.500,00 ₺/Ay
A	9	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	352,53 m ²	896,39 ₺/m ²	347.500,00 ₺/Ay
A	10	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	374,34 m ²	0,00 ₺/m ²	0,00 ₺/Ay
A	11	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	215,05 m ²	0,00 ₺/m ²	0,00 ₺/Ay
A	12	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	200,61 m ²	0,00 ₺/m ²	0,00 ₺/Ay
A	13	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	167,18 m ²	0,00 ₺/m ²	0,00 ₺/Ay
A	14	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	200,61 m ²	0,00 ₺/m ²	0,00 ₺/Ay
A	15	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	200,61 m ²	0,00 ₺/m ²	0,00 ₺/Ay
A	16	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	871,28 m ²	0,00 ₺/m ²	0,00 ₺/Ay
A	17	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	230,57 m ²	0,00 ₺/m ²	0,00 ₺/Ay
A	18	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	1.273,93 m ²	862,68 ₺/m ²	1.209.000,00 ₺/Ay
A	19	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	470,07 m ²	895,61 ₺/m ²	463.000,00 ₺/Ay
A	20	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	2.544,85 m ²	838,55 ₺/m ²	2.347.500,00 ₺/Ay
A	21	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	97,60 m ²	942,64 ₺/m ²	101.000,00 ₺/Ay
A	22	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	143,38 m ²	927,59 ₺/m ²	146.500,00 ₺/Ay
A	23	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	202,96 m ²	0,00 ₺/m ²	0,00 ₺/Ay
A	24	Zemin	OFİS	OFİS	86,30 m ²	880,70 ₺/m ²	83.500,00 ₺/Ay
A	25	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	553,61 m ²	2.163,97 ₺/m ²	1.318.000,00 ₺/Ay
A	26	1	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	335,76 m ²	899,45 ₺/m ²	332.000,00 ₺/Ay
A	27	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	288,65 m ²	0,00 ₺/m ²	0,00 ₺/Ay
A	28	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	380,14 m ²	0,00 ₺/m ²	0,00 ₺/Ay
A	29	1	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	372,02 m ²	900,48 ₺/m ²	368.500,00 ₺/Ay
A	30	1	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	434,29 m ²	900,31 ₺/m ²	430.000,00 ₺/Ay
A	31	2	OFİS	OFİS	93,05 m ²	891,96 ₺/m ²	91.500,00 ₺/Ay
A	32	2	OFİS	OFİS	114,71 m ²	897,92 ₺/m ²	113.500,00 ₺/Ay
A	33	2	OFİS	OFİS	251,82 m ²	881,59 ₺/m ²	244.000,00 ₺/Ay
A	34	2	OFİS	OFİS	114,76 m ²	897,52 ₺/m ²	113.500,00 ₺/Ay
A	35	2	OFİS	OFİS	99,53 m ²	894,16 ₺/m ²	98.000,00 ₺/Ay
A	36	2	OFİS	OFİS	141,26 m ²	884,92 ₺/m ²	137.500,00 ₺/Ay
A	37	2	OFİS	OFİS	343,80 m ²	878,42 ₺/m ²	332.000,00 ₺/Ay
A	38	2	OFİS	OFİS	131,18 m ²	891,91 ₺/m ²	128.500,00 ₺/Ay
A	39	2	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	530,91 m ²	898,46 ₺/m ²	524.500,00 ₺/Ay
A	40	2	OFİS	OFİS	126,32 m ²	894,53 ₺/m ²	124.500,00 ₺/Ay
A	41	2	OFİS	OFİS	524,24 m ²	871,75 ₺/m ²	502.500,00 ₺/Ay
A	42	2	OFİS	OFİS	538,82 m ²	872,27 ₺/m ²	517.000,00 ₺/Ay
A	43	2	OFİS	OFİS	553,44 m ²	870,91 ₺/m ²	530.000,00 ₺/Ay
A	44	2	OFİS	OFİS	645,75 m ²	868,75 ₺/m ²	617.000,00 ₺/Ay
A	45	3	OFİS	OFİS	159,23 m ²	898,07 ₺/m ²	157.500,00 ₺/Ay
A	46	3	OFİS	OFİS	144,19 m ²	894,63 ₺/m ²	142.000,00 ₺/Ay
A	47	3	OFİS	OFİS	315,44 m ²	884,49 ₺/m ²	307.000,00 ₺/Ay
A	48	3	OFİS	OFİS	143,17 m ²	901,00 ₺/m ²	142.000,00 ₺/Ay
A	49	3	OFİS	OFİS	160,27 m ²	898,50 ₺/m ²	158.500,00 ₺/Ay
A	50	3	OFİS	OFİS	188,04 m ²	893,42 ₺/m ²	185.000,00 ₺/Ay
A	51	3	OFİS	OFİS	466,47 m ²	878,93 ₺/m ²	451.000,00 ₺/Ay



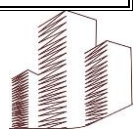
A	52	3	OFİS	OFİS	529,56 m ²	878,09 ₺/m ²	511.500,00 ₺/Ay
A	53	3	OFİS	OFİS	449,42 m ²	881,14 ₺/m ²	435.500,00 ₺/Ay
A	54	3	OFİS	OFİS	594,16 m ²	876,86 ₺/m ²	573.000,00 ₺/Ay
A	55	3	OFİS	OFİS	182,91 m ²	891,16 ₺/m ²	179.500,00 ₺/Ay
A	56	3	OFİS	OFİS	182,63 m ²	892,50 ₺/m ²	179.500,00 ₺/Ay
A	57	3	OFİS	OFİS	601,15 m ²	875,00 ₺/m ²	578.500,00 ₺/Ay
A	58	3	OFİS	OFİS	496,84 m ²	881,57 ₺/m ²	482.000,00 ₺/Ay
A	59	3	OFİS	OFİS	518,12 m ²	878,18 ₺/m ²	500.500,00 ₺/Ay
A	60	3	OFİS	OFİS	582,43 m ²	877,36 ₺/m ²	562.000,00 ₺/Ay
A	61	3	OFİS	OFİS	424,10 m ²	881,88 ₺/m ²	411.500,00 ₺/Ay
A	62	3	OFİS	OFİS	469,21 m ²	880,21 ₺/m ²	454.500,00 ₺/Ay
A	63	4	OFİS	OFİS	528,42 m ²	881,88 ₺/m ²	512.500,00 ₺/Ay
A	64	4	OFİS	OFİS	494,77 m ²	887,29 ₺/m ²	483.000,00 ₺/Ay
A	65	4	OFİS	OFİS	481,96 m ²	888,04 ₺/m ²	471.000,00 ₺/Ay
A	66	4	OFİS	OFİS	789,10 m ²	876,95 ₺/m ²	761.000,00 ₺/Ay
A	67	4	OFİS	OFİS	455,78 m ²	886,40 ₺/m ²	444.500,00 ₺/Ay
A	68	4	OFİS	OFİS	311,70 m ²	888,67 ₺/m ²	304.500,00 ₺/Ay
A	69	4	OFİS	OFİS	440,22 m ²	885,92 ₺/m ²	429.000,00 ₺/Ay
A	70	4	OFİS	OFİS	464,59 m ²	886,80 ₺/m ²	453.000,00 ₺/Ay
A	71	4	OFİS	OFİS	564,95 m ²	881,49 ₺/m ²	548.000,00 ₺/Ay
A	72	4	OFİS	OFİS	495,89 m ²	885,28 ₺/m ²	483.000,00 ₺/Ay
A	73	4	OFİS	OFİS	517,27 m ²	883,48 ₺/m ²	502.500,00 ₺/Ay
A	74	4	OFİS	OFİS	621,75 m ²	879,78 ₺/m ²	601.500,00 ₺/Ay
A	75	4	OFİS	OFİS	375,06 m ²	890,52 ₺/m ²	367.500,00 ₺/Ay
A	76	4	OFİS	OFİS	549,83 m ²	883,91 ₺/m ²	534.500,00 ₺/Ay
A	77	5	OFİS	OFİS	264,21 m ²	897,02 ₺/m ²	260.500,00 ₺/Ay
A	78	5	OFİS	OFİS	264,21 m ²	897,02 ₺/m ²	260.500,00 ₺/Ay
A	79	5	OFİS	OFİS	494,77 m ²	891,33 ₺/m ²	485.000,00 ₺/Ay
A	80	5	OFİS	OFİS	481,96 m ²	892,19 ₺/m ²	473.000,00 ₺/Ay
A	81	5	OFİS	OFİS	789,10 m ²	880,75 ₺/m ²	764.500,00 ₺/Ay
A	82	5	OFİS	OFİS	455,78 m ²	890,79 ₺/m ²	446.500,00 ₺/Ay
A	83	5	OFİS	OFİS	311,70 m ²	895,08 ₺/m ²	307.000,00 ₺/Ay
A	84	5	OFİS	OFİS	440,22 m ²	890,46 ₺/m ²	431.000,00 ₺/Ay
A	85	5	OFİS	OFİS	464,59 m ²	891,11 ₺/m ²	455.500,00 ₺/Ay
A	86	5	OFİS	OFİS	564,95 m ²	888,57 ₺/m ²	552.000,00 ₺/Ay
A	87	5	OFİS	OFİS	495,89 m ²	891,32 ₺/m ²	486.000,00 ₺/Ay
A	88	5	OFİS	OFİS	517,27 m ²	887,35 ₺/m ²	505.000,00 ₺/Ay
A	89	5	OFİS	OFİS	666,87 m ²	886,22 ₺/m ²	650.000,00 ₺/Ay
A	90	5	OFİS	OFİS	375,06 m ²	893,18 ₺/m ²	368.500,00 ₺/Ay
A	91	5	OFİS	OFİS	549,83 m ²	887,54 ₺/m ²	537.000,00 ₺/Ay
A	92	6	OFİS	OFİS	528,42 m ²	893,23 ₺/m ²	519.000,00 ₺/Ay
A	93	6	OFİS	OFİS	494,77 m ²	895,37 ₺/m ²	487.500,00 ₺/Ay
A	94	6	OFİS	OFİS	481,96 m ²	896,34 ₺/m ²	475.000,00 ₺/Ay
A	95	6	OFİS	OFİS	789,10 m ²	887,09 ₺/m ²	770.000,00 ₺/Ay
A	96	6	OFİS	OFİS	455,78 m ²	897,37 ₺/m ²	450.000,00 ₺/Ay
A	97	6	OFİS	OFİS	311,70 m ²	898,29 ₺/m ²	308.000,00 ₺/Ay
A	98	6	OFİS	OFİS	440,22 m ²	895,00 ₺/m ²	433.500,00 ₺/Ay
A	99	6	OFİS	OFİS	464,59 m ²	897,56 ₺/m ²	458.500,00 ₺/Ay
A	100	6	OFİS	OFİS	316,27 m ²	901,14 ₺/m ²	313.500,00 ₺/Ay
A	101	6	OFİS	OFİS	495,89 m ²	897,37 ₺/m ²	489.500,00 ₺/Ay
A	102	6	OFİS	OFİS	517,20 m ²	893,27 ₺/m ²	508.000,00 ₺/Ay
A	103	6	OFİS	OFİS	445,13 m ²	896,37 ₺/m ²	439.000,00 ₺/Ay
A	104	7	OFİS	OFİS	239,36 m ²	914,96 ₺/m ²	241.000,00 ₺/Ay
A	105	7	OFİS	OFİS	486,14 m ²	903,03 ₺/m ²	483.000,00 ₺/Ay
A	106	7	OFİS	OFİS	238,44 m ²	914,28 ₺/m ²	240.000,00 ₺/Ay
A	107	7	OFİS	OFİS	83,75 m ²	931,29 ₺/m ²	86.000,00 ₺/Ay
A	108	7	OFİS	OFİS	126,82 m ²	922,53 ₺/m ²	128.500,00 ₺/Ay
A	109	7	OFİS	OFİS	1.087,93 m ²	889,76 ₺/m ²	1.065.000,00 ₺/Ay
A	110	7	OFİS	OFİS	191,05 m ²	910,76 ₺/m ²	191.500,00 ₺/Ay
A	111	7	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	136,61 m ²	966,28 ₺/m ²	145.000,00 ₺/Ay



A	112	7	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	118,74 m ²	968,54 ₺/m ²	126.500,00 ₺/Ay
A	113	7	OFİS	OFİS	138,30 m ²	925,52 ₺/m ²	141.000,00 ₺/Ay
A	114	7	OFİS	OFİS	81,72 m ²	917,82 ₺/m ²	82.500,00 ₺/Ay
A	115	7	OFİS	OFİS	67,34 m ²	935,61 ₺/m ²	69.500,00 ₺/Ay
A	116	7	OFİS	OFİS	99,10 m ²	918,24 ₺/m ²	100.000,00 ₺/Ay
A	117	7	OFİS	OFİS	38,77 m ²	928,64 ₺/m ²	39.500,00 ₺/Ay
A	118	7	OFİS	OFİS	96,03 m ²	926,83 ₺/m ²	98.000,00 ₺/Ay
A	119	7	OFİS	OFİS	494,20 m ²	902,47 ₺/m ²	490.500,00 ₺/Ay
A	120	7	OFİS	OFİS	521,28 m ²	899,71 ₺/m ²	516.000,00 ₺/Ay
A	121	8	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	510,43 m ²	930,59 ₺/m ²	522.500,00 ₺/Ay
A	122	8	OFİS	OFİS	1.092,44 m ²	895,24 ₺/m ²	1.076.000,00 ₺/Ay
A	123	8	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	264,93 m ²	947,40 ₺/m ²	276.000,00 ₺/Ay
A	124	10	OFİS	OFİS	539,53 m ²	915,61 ₺/m ²	543.500,00 ₺/Ay
A	125	10	OFİS	OFİS	572,63 m ²	915,08 ₺/m ²	576.500,00 ₺/Ay
A	126	10	OFİS	OFİS	596,13 m ²	915,90 ₺/m ²	600.500,00 ₺/Ay
A	127	10	OFİS	OFİS	604,48 m ²	913,18 ₺/m ²	607.000,00 ₺/Ay
A	128	11	OFİS	OFİS	539,53 m ²	921,17 ₺/m ²	546.500,00 ₺/Ay
A	129	11	OFİS	OFİS	572,63 m ²	922,06 ₺/m ²	581.000,00 ₺/Ay
A	130	11	OFİS	OFİS	596,13 m ²	920,93 ₺/m ²	604.000,00 ₺/Ay
A	131	11	OFİS	OFİS	604,48 m ²	918,14 ₺/m ²	610.500,00 ₺/Ay
A	132	12	OFİS	OFİS	539,53 m ²	926,73 ₺/m ²	550.000,00 ₺/Ay
A	133	12	OFİS	OFİS	572,63 m ²	925,56 ₺/m ²	583.000,00 ₺/Ay
A	134	12	OFİS	OFİS	596,13 m ²	927,64 ₺/m ²	608.500,00 ₺/Ay
A	135	12	OFİS	OFİS	604,48 m ²	924,76 ₺/m ²	615.000,00 ₺/Ay
A	136	13	OFİS	OFİS	539,53 m ²	932,29 ₺/m ²	553.500,00 ₺/Ay
A	137	13	OFİS	OFİS	572,63 m ²	932,54 ₺/m ²	587.500,00 ₺/Ay
A	138	13	OFİS	OFİS	596,13 m ²	931,00 ₺/m ²	610.500,00 ₺/Ay
A	139	13	OFİS	OFİS	604,48 m ²	929,72 ₺/m ²	618.000,00 ₺/Ay
A	140	14	OFİS	OFİS	539,53 m ²	937,85 ₺/m ²	556.500,00 ₺/Ay
A	141	14	OFİS	OFİS	572,63 m ²	937,78 ₺/m ²	590.500,00 ₺/Ay
A	142	14	OFİS	OFİS	596,13 m ²	937,71 ₺/m ²	615.000,00 ₺/Ay
A	143	14	OFİS	OFİS	604,48 m ²	933,03 ₺/m ²	620.500,00 ₺/Ay
A	144	15	OFİS	OFİS	539,53 m ²	941,56 ₺/m ²	559.000,00 ₺/Ay
A	145	15	OFİS	OFİS	572,63 m ²	943,02 ₺/m ²	594.000,00 ₺/Ay
A	146	15	OFİS	OFİS	596,13 m ²	942,74 ₺/m ²	618.000,00 ₺/Ay
A	147	15	OFİS	OFİS	604,48 m ²	939,65 ₺/m ²	625.000,00 ₺/Ay
A	148	16	OFİS	OFİS	539,53 m ²	948,97 ₺/m ²	563.000,00 ₺/Ay
A	149	16	OFİS	OFİS	572,63 m ²	948,26 ₺/m ²	597.500,00 ₺/Ay
A	150	16	OFİS	OFİS	596,13 m ²	947,77 ₺/m ²	621.500,00 ₺/Ay
A	151	16	OFİS	OFİS	604,48 m ²	944,61 ₺/m ²	628.000,00 ₺/Ay
A	152	17	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	240,53 m ²	1.006,11 ₺/m ²	266.000,00 ₺/Ay
A	153	17	OFİS	OFİS	37,71 m ²	1.007,64 ₺/m ²	42.000,00 ₺/Ay
A	154	17	OFİS	OFİS	417,04 m ²	956,73 ₺/m ²	439.000,00 ₺/Ay
A	155	17	OFİS	OFİS	503,01 m ²	954,25 ₺/m ²	528.000,00 ₺/Ay
A	156	17	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	146,56 m ²	1.016,63 ₺/m ²	164.000,00 ₺/Ay
A	157	17	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	112,91 m ²	1.027,35 ₺/m ²	127.500,00 ₺/Ay
A	158	18	OFİS	OFİS	326,57 m ²	967,64 ₺/m ²	347.500,00 ₺/Ay
A	159	18	OFİS	OFİS	431,84 m ²	963,32 ₺/m ²	457.500,00 ₺/Ay
A	160	18	OFİS	OFİS	450,75 m ²	962,85 ₺/m ²	477.500,00 ₺/Ay
A	161	18	OFİS	OFİS	326,48 m ²	967,90 ₺/m ²	347.500,00 ₺/Ay
A	162	19	OFİS	OFİS	539,53 m ²	965,65 ₺/m ²	573.000,00 ₺/Ay
A	163	19	OFİS	OFİS	572,63 m ²	965,72 ₺/m ²	608.500,00 ₺/Ay
A	164	19	OFİS	OFİS	596,13 m ²	966,23 ₺/m ²	633.500,00 ₺/Ay
A	165	19	OFİS	OFİS	604,48 m ²	961,15 ₺/m ²	639.000,00 ₺/Ay
A	166	20	OFİS	OFİS	539,53 m ²	969,36 ₺/m ²	575.500,00 ₺/Ay
A	167	20	OFİS	OFİS	572,63 m ²	970,96 ₺/m ²	611.500,00 ₺/Ay
A	168	20	OFİS	OFİS	596,13 m ²	971,26 ₺/m ²	637.000,00 ₺/Ay
A	169	20	OFİS	OFİS	604,48 m ²	967,77 ₺/m ²	643.500,00 ₺/Ay
A	170	21	OFİS	OFİS	539,53 m ²	976,77 ₺/m ²	579.500,00 ₺/Ay
A	171	21	OFİS	OFİS	572,63 m ²	976,20 ₺/m ²	615.000,00 ₺/Ay



A	172	21	OFİS	OFİS	596,13 m ²	974,61 ₺/m ²	639.000,00 ₺/Ay
A	173	21	OFİS	OFİS	604,48 m ²	972,73 ₺/m ²	647.000,00 ₺/Ay
A	174	22	OFİS	OFİS	539,53 m ²	982,33 ₺/m ²	583.000,00 ₺/Ay
A	175	22	OFİS	OFİS	572,63 m ²	981,44 ₺/m ²	618.000,00 ₺/Ay
A	176	22	OFİS	OFİS	596,13 m ²	981,32 ₺/m ²	643.500,00 ₺/Ay
A	177	22	OFİS	OFİS	604,48 m ²	979,35 ₺/m ²	651.000,00 ₺/Ay
A	178	23	OFİS	OFİS	539,53 m ²	986,04 ₺/m ²	585.000,00 ₺/Ay
A	179	23	OFİS	OFİS	572,63 m ²	986,68 ₺/m ²	621.500,00 ₺/Ay
A	180	23	OFİS	OFİS	596,13 m ²	986,36 ₺/m ²	647.000,00 ₺/Ay
A	181	23	OFİS	OFİS	604,48 m ²	984,31 ₺/m ²	654.500,00 ₺/Ay
A	182	24	OFİS	OFİS	539,53 m ²	993,46 ₺/m ²	589.500,00 ₺/Ay
A	183	24	OFİS	OFİS	572,63 m ²	993,66 ₺/m ²	626.000,00 ₺/Ay
A	184	24	OFİS	OFİS	596,13 m ²	993,07 ₺/m ²	651.000,00 ₺/Ay
A	185	24	OFİS	OFİS	604,48 m ²	990,93 ₺/m ²	659.000,00 ₺/Ay
A	186	25	OFİS	OFİS	539,53 m ²	997,16 ₺/m ²	592.000,00 ₺/Ay
A	187	25	OFİS	OFİS	572,63 m ²	997,16 ₺/m ²	628.000,00 ₺/Ay
A	188	25	OFİS	OFİS	596,13 m ²	998,10 ₺/m ²	654.500,00 ₺/Ay
A	189	25	OFİS	OFİS	604,48 m ²	994,24 ₺/m ²	661.000,00 ₺/Ay
A	190	26	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	265,28 m ²	1.044,18 ₺/m ²	304.500,00 ₺/Ay
A	191	26	OFİS	OFİS	434,50 m ²	1.008,05 ₺/m ²	482.000,00 ₺/Ay
A	192	26	OFİS	OFİS	506,28 m ²	1.003,40 ₺/m ²	559.000,00 ₺/Ay
A	193	26	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	146,56 m ²	1.071,22 ₺/m ²	172.500,00 ₺/Ay
A	194	26	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	112,91 m ²	1.080,49 ₺/m ²	134.000,00 ₺/Ay
A	195	28	OFİS	OFİS	524,06 m ²	1.013,24 ₺/m ²	584.000,00 ₺/Ay
A	196	28	OFİS	OFİS	574,36 m ²	1.015,05 ₺/m ²	641.500,00 ₺/Ay
A	197	28	OFİS	OFİS	326,03 m ²	1.021,37 ₺/m ²	366.500,00 ₺/Ay
A	198	28	OFİS	OFİS	243,87 m ²	1.029,25 ₺/m ²	276.000,00 ₺/Ay
A	199	29	OFİS	OFİS	523,86 m ²	1.021,27 ₺/m ²	588.500,00 ₺/Ay
A	200	29	OFİS	OFİS	576,15 m ²	1.018,82 ₺/m ²	645.500,00 ₺/Ay
A	201	29	OFİS	OFİS	603,22 m ²	1.016,21 ₺/m ²	674.500,00 ₺/Ay
A	202	29	OFİS	OFİS	536,45 m ²	1.019,66 ₺/m ²	601.500,00 ₺/Ay
A	202	29	OFİS	OFİS	580,86 m ²	1.024,35 ₺/m ²	654.500,00 ₺/Ay
A	204	30	OFİS	OFİS	578,02 m ²	1.025,91 ₺/m ²	652.500,00 ₺/Ay
A	205	30	OFİS	OFİS	602,74 m ²	1.022,01 ₺/m ²	677.500,00 ₺/Ay
A	206	30	OFİS	OFİS	605,24 m ²	1.022,73 ₺/m ²	681.000,00 ₺/Ay
A	207	31	OFİS	OFİS	580,86 m ²	1.031,24 ₺/m ²	659.000,00 ₺/Ay
A	208	31	OFİS	OFİS	578,02 m ²	1.031,10 ₺/m ²	655.500,00 ₺/Ay
A	209	31	OFİS	OFİS	602,74 m ²	1.026,98 ₺/m ²	681.000,00 ₺/Ay
A	210	31	OFİS	OFİS	605,24 m ²	1.027,69 ₺/m ²	684.000,00 ₺/Ay
A	211	32	OFİS	OFİS	580,86 m ²	1.036,40 ₺/m ²	662.000,00 ₺/Ay
A	212	32	OFİS	OFİS	578,02 m ²	1.036,29 ₺/m ²	659.000,00 ₺/Ay
A	213	32	OFİS	OFİS	602,74 m ²	1.031,96 ₺/m ²	684.000,00 ₺/Ay
A	214	32	OFİS	OFİS	605,24 m ²	1.034,30 ₺/m ²	688.500,00 ₺/Ay
A	215	33	OFİS	OFİS	580,86 m ²	1.041,57 ₺/m ²	665.500,00 ₺/Ay
A	216	33	OFİS	OFİS	578,02 m ²	1.041,48 ₺/m ²	662.000,00 ₺/Ay
A	217	33	OFİS	OFİS	602,74 m ²	1.038,60 ₺/m ²	688.500,00 ₺/Ay
A	218	33	OFİS	OFİS	605,24 m ²	1.037,60 ₺/m ²	691.000,00 ₺/Ay
A	219	34	OFİS	OFİS	580,86 m ²	1.048,45 ₺/m ²	670.000,00 ₺/Ay
A	220	34	OFİS	OFİS	578,02 m ²	1.046,67 ₺/m ²	665.500,00 ₺/Ay
A	221	34	OFİS	OFİS	602,74 m ²	1.043,57 ₺/m ²	692.000,00 ₺/Ay
A	222	34	OFİS	OFİS	605,24 m ²	1.044,21 ₺/m ²	695.000,00 ₺/Ay
A	223	35	OFİS	OFİS	557,83 m ²	1.052,28 ₺/m ²	645.500,00 ₺/Ay
A	224	35	OFİS	OFİS	500,76 m ²	1.052,39 ₺/m ²	579.500,00 ₺/Ay
A	225	35	OFİS	OFİS	521,97 m ²	1.051,78 ₺/m ²	604.000,00 ₺/Ay
A	226	35	OFİS	OFİS	582,19 m ²	1.052,93 ₺/m ²	674.500,00 ₺/Ay
A	227	36	OFİS	OFİS	551,25 m ²	1.059,41 ₺/m ²	642.500,00 ₺/Ay
A	228	36	OFİS	OFİS	500,70 m ²	1.058,53 ₺/m ²	583.000,00 ₺/Ay
A	229	36	OFİS	OFİS	531,74 m ²	1.058,80 ₺/m ²	619.500,00 ₺/Ay
A	230	36	OFİS	OFİS	583,33 m ²	1.059,44 ₺/m ²	680.000,00 ₺/Ay
A	231	37	OFİS	OFİS	588,89 m ²	1.064,71 ₺/m ²	689.500,00 ₺/Ay



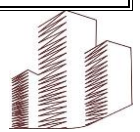
A	232	37	OFİS	OFİS	583,03 m ²	1.063,40 ₺/m ²	682.000,00 ₺/Ay
A	233	37	OFİS	OFİS	616,27 m ²	1.059,60 ₺/m ²	718.500,00 ₺/Ay
A	234	37	OFİS	OFİS	621,90 m ²	1.061,26 ₺/m ²	726.000,00 ₺/Ay
A	235	38	OFİS	OFİS	588,93 m ²	1.068,04 ₺/m ²	692.000,00 ₺/Ay
A	236	38	OFİS	OFİS	674,18 m ²	1.064,99 ₺/m ²	790.000,00 ₺/Ay
A	237	38	OFİS	OFİS	609,11 m ²	1.067,12 ₺/m ²	715.000,00 ₺/Ay
A	238	38	OFİS	OFİS	688,98 m ²	1.065,34 ₺/m ²	807.500,00 ₺/Ay
A	239	39	OFİS	OFİS	588,93 m ²	1.074,84 ₺/m ²	696.500,00 ₺/Ay
A	240	39	OFİS	OFİS	674,18 m ²	1.072,41 ₺/m ²	795.500,00 ₺/Ay
A	241	39	OFİS	OFİS	609,11 m ²	1.072,05 ₺/m ²	718.500,00 ₺/Ay
A	242	39	OFİS	OFİS	688,98 m ²	1.072,60 ₺/m ²	813.000,00 ₺/Ay
A	243	40	OFİS	OFİS	588,93 m ²	1.079,93 ₺/m ²	699.500,00 ₺/Ay
A	244	40	OFİS	OFİS	674,18 m ²	1.076,86 ₺/m ²	798.500,00 ₺/Ay
A	245	40	OFİS	OFİS	609,11 m ²	1.076,97 ₺/m ²	721.500,00 ₺/Ay
A	246	40	OFİS	OFİS	688,98 m ²	1.076,96 ₺/m ²	816.000,00 ₺/Ay
A	247	41	OFİS	OFİS	588,93 m ²	1.086,72 ₺/m ²	704.000,00 ₺/Ay
A	248	41	OFİS	OFİS	674,18 m ²	1.082,79 ₺/m ²	803.000,00 ₺/Ay
A	249	41	OFİS	OFİS	609,11 m ²	1.081,90 ₺/m ²	725.000,00 ₺/Ay
A	250	41	OFİS	OFİS	688,98 m ²	1.082,76 ₺/m ²	820.500,00 ₺/Ay
A	251	42	OFİS	OFİS	588,93 m ²	1.091,82 ₺/m ²	707.500,00 ₺/Ay
A	252	42	OFİS	OFİS	674,18 m ²	1.087,24 ₺/m ²	806.500,00 ₺/Ay
A	253	42	OFİS	OFİS	609,11 m ²	1.086,83 ₺/m ²	728.000,00 ₺/Ay
A	254	42	OFİS	OFİS	688,98 m ²	1.088,57 ₺/m ²	825.000,00 ₺/Ay
A	255	43	OFİS	OFİS	588,93 m ²	1.096,91 ₺/m ²	710.500,00 ₺/Ay
A	256	43	OFİS	OFİS	674,18 m ²	1.094,66 ₺/m ²	812.000,00 ₺/Ay
A	257	43	OFİS	OFİS	609,11 m ²	1.093,39 ₺/m ²	732.500,00 ₺/Ay
A	258	43	OFİS	OFİS	688,98 m ²	1.094,37 ₺/m ²	829.500,00 ₺/Ay
A	259	44	OFİS	OFİS	755,28 m ²	1.096,29 ₺/m ²	911.000,00 ₺/Ay
A	260	44	OFİS	OFİS	1.315,10 m ²	1.085,85 ₺/m ²	1.571.000,00 ₺/Ay
A	261	45	OFİS	OFİS	702,30 m ²	1.100,66 ₺/m ²	850.500,00 ₺/Ay
Toplam					126.590,00 m ²		132.693.000,00 ₺/Ay

3328 ADA 11 PARSEL (B BLOK)

BLOK NO	B.B NO	KAT	YASAL NİTELİK	MEVCUT KULLANIM NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞERİ (₺/m ²)	KİRA DEĞERİ (₺/AY)
B	1	ZEMİN	İŞ YERİ	İŞ YERİ	938,51 m ²	2.187,50 ₺/m ²	2.053.000,00 ₺/Ay
B	2	ZEMİN	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	780,73 m ²	2.146,72 ₺/m ²	1.676.000,00 ₺/Ay
B	4	ZEMİN	İŞ YERİ	İŞ YERİ	528,97 m ²	2.228,84 ₺/m ²	1.179.000,00 ₺/Ay
B	7	ZEMİN	İŞ YERİ	İŞ YERİ	1.630,30 m ²	2.128,45 ₺/m ²	3.470.000,00 ₺/Ay
B	8	ZEMİN	İŞ YERİ	İŞ YERİ	1.071,99 m ²	2.167,94 ₺/m ²	2.324.000,00 ₺/Ay
B	9	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	811,28 m ²	2.221,17 ₺/m ²	1.802.000,00 ₺/Ay
B	11	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	138,21 m ²	2.344,32 ₺/m ²	324.000,00 ₺/Ay
B	12	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	93,82 m ²	2.376,82 ₺/m ²	223.000,00 ₺/Ay
B	13	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	103,55 m ²	2.356,42 ₺/m ²	244.000,00 ₺/Ay
B	14	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	958,50 m ²	2.201,35 ₺/m ²	2.110.000,00 ₺/Ay
B	16	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	364,45 m ²	2.206,07 ₺/m ²	804.000,00 ₺/Ay
B	17	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	291,92 m ²	2.212,92 ₺/m ²	646.000,00 ₺/Ay
B	18	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	287,32 m ²	2.213,56 ₺/m ²	636.000,00 ₺/Ay
B	19	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	178,64 m ²	2.227,94 ₺/m ²	398.000,00 ₺/Ay
B	20	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	470,42 m ²	2.198,04 ₺/m ²	1.034.000,00 ₺/Ay
B	21	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	230,13 m ²	2.220,52 ₺/m ²	511.000,00 ₺/Ay
B	22	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	276,21 m ²	2.212,06 ₺/m ²	611.000,00 ₺/Ay
B	23	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	562,66 m ²	2.189,60 ₺/m ²	1.232.000,00 ₺/Ay
Toplam					9.717,61 m ²		21.277.000,00 ₺/Ay

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.



4.17.Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu parsel üzerinde proje ve ruhsatları onaylı, kat irtifakı kurulmuş yapılar olması sebebiyle Proje Geliştirme çalışması yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

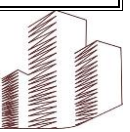
Niteliği gereği değerleme konusu taşınmazların hâlihazırdaki kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır. Bağımsız bölüm değerleri Rapor'un 6.2 'inci bölümünde gösterilmiştir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

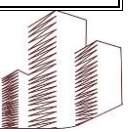


Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme çalışmasında, rapor konusu parselle önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” kullanılmıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu ile İlgili Genel Görüş

Taşınmazlar Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır. İncelenen belgelere göre tüm izinler alınmıştır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı ile İlgili Görüş

Taşınmazlar halihazırda Albaraka Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyü mülkiyetinde yer almaktadır.

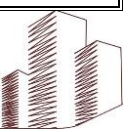
Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu’nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

“a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) 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 veyasatmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. “

“b) 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.”

“c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.” olarak geçmektedir.

Taşınmazın tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde “Bina” olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

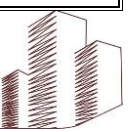


Bölüm 6

SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme çalışmasında, rapor konusu parselde önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yöntemi” kullanılmıştır.

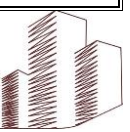
Taşınmazların satış kabiliyeti “SATILABİLİR” durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

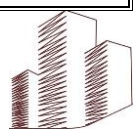
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

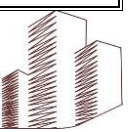
3328 Ada, 4 Parsel (A Blok)							
BLOK NO	B.B NO	KAT	YASAL NİTELİK	MEVCUT KULLANIM NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)	TAŞINMAZIN KDV HARİÇ DEĞERİ (₺)
A	1	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	1.047,09 m ²	280.250,46 ₺/m ²	293.447.000 ₺
A	2	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	106,18 m ²	547.032,63 ₺/m ²	58.082.000 ₺
A	3	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	141,60 m ²	542.249,28 ₺/m ²	76.782.000 ₺
A	4	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	135,69 m ²	542.243,61 ₺/m ²	73.579.000 ₺
A	5	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	89,56 m ²	551.833,70 ₺/m ²	49.420.000 ₺
A	6	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	126,89 m ²	547.041,49 ₺/m ²	69.412.000 ₺
A	7	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	136,68 m ²	264.062,58 ₺/m ²	36.091.000 ₺
A	8	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	451,09 m ²	254.874,38 ₺/m ²	114.972.000 ₺
A	9	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	352,53 m ²	254.868,83 ₺/m ²	89.848.000 ₺
A	10	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	374,34 m ²	523.082,09 ₺/m ²	195.809.000 ₺
A	11	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	215,05 m ²	532.666,47 ₺/m ²	114.551.000 ₺
A	12	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	200,61 m ²	532.667,18 ₺/m ²	106.860.000 ₺
A	13	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	167,18 m ²	537.459,04 ₺/m ²	89.852.000 ₺
A	14	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	200,61 m ²	532.667,18 ₺/m ²	106.860.000 ₺
A	15	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	200,61 m ²	532.667,18 ₺/m ²	106.860.000 ₺
A	16	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	871,28 m ²	508.708,88 ₺/m ²	443.227.000 ₺
A	17	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	230,57 m ²	532.666,21 ₺/m ²	122.815.000 ₺
A	18	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	1.273,93 m ²	245.682,85 ₺/m ²	312.983.000 ₺
A	19	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	470,07 m ²	254.881,29 ₺/m ²	119.812.000 ₺
A	20	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	2.544,85 m ²	238.784,94 ₺/m ²	607.673.000 ₺
A	21	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	97,60 m ²	268.579,92 ₺/m ²	26.213.000 ₺
A	22	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	143,38 m ²	264.064,13 ₺/m ²	37.862.000 ₺
A	23	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	202,96 m ²	532.664,57 ₺/m ²	108.108.000 ₺
A	24	Zemin	OFİS	OFİS	86,30 m ²	252.389,29 ₺/m ²	21.780.000 ₺
A	25	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	553,61 m ²	521.542,81 ₺/m ²	288.732.000 ₺
A	26	1	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	335,76 m ²	256.422,95 ₺/m ²	86.097.000 ₺
A	27	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	288,65 m ²	531.129,69 ₺/m ²	153.309.000 ₺
A	28	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	380,14 m ²	526.333,62 ₺/m ²	200.081.000 ₺
A	29	1	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	372,02 m ²	256.444,55 ₺/m ²	95.403.000 ₺
A	30	1	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	434,29 m ²	256.425,67 ₺/m ²	111.364.000 ₺
A	31	2	OFİS	OFİS	93,05 m ²	255.456,53 ₺/m ²	23.771.000 ₺
A	32	2	OFİS	OFİS	114,71 m ²	255.463,99 ₺/m ²	29.304.000 ₺
A	33	2	OFİS	OFİS	251,82 m ²	250.912,43 ₺/m ²	63.184.000 ₺
A	34	2	OFİS	OFİS	114,76 m ²	255.540,27 ₺/m ²	29.326.000 ₺
A	35	2	OFİS	OFİS	99,53 m ²	255.510,08 ₺/m ²	25.432.000 ₺
A	36	2	OFİS	OFİS	141,26 m ²	253.631,71 ₺/m ²	35.827.000 ₺



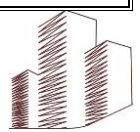
A	37	2	OFİS	OFİS	343,80 m ²	250.012,80 ₺/m ²	85.954.000 ₺
A	38	2	OFİS	OFİS	131,18 m ²	254.581,76 ₺/m ²	33.396.000 ₺
A	39	2	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	530,91 m ²	255.696,45 ₺/m ²	135.751.000 ₺
A	40	2	OFİS	OFİS	126,32 m ²	254.616,59 ₺/m ²	32.164.000 ₺
A	41	2	OFİS	OFİS	524,24 m ²	248.186,16 ₺/m ²	130.108.000 ₺
A	42	2	OFİS	OFİS	538,82 m ²	248.183,73 ₺/m ²	133.727.000 ₺
A	43	2	OFİS	OFİS	553,44 m ²	248.185,81 ₺/m ²	137.357.000 ₺
A	44	2	OFİS	OFİS	645,75 m ²	247.270,62 ₺/m ²	159.676.000 ₺
A	45	3	OFİS	OFİS	159,23 m ²	255.258,76 ₺/m ²	40.645.000 ₺
A	46	3	OFİS	OFİS	144,19 m ²	255.253,08 ₺/m ²	36.806.000 ₺
A	47	3	OFİS	OFİS	315,44 m ²	251.568,79 ₺/m ²	79.354.000 ₺
A	48	3	OFİS	OFİS	143,17 m ²	255.227,12 ₺/m ²	36.542.000 ₺
A	49	3	OFİS	OFİS	160,27 m ²	254.293,49 ₺/m ²	40.755.000 ₺
A	50	3	OFİS	OFİS	188,04 m ²	253.411,81 ₺/m ²	47.652.000 ₺
A	51	3	OFİS	OFİS	466,47 m ²	250.667,29 ₺/m ²	116.930.000 ₺
A	52	3	OFİS	OFİS	529,56 m ²	249.741,88 ₺/m ²	132.253.000 ₺
A	53	3	OFİS	OFİS	449,42 m ²	250.660,67 ₺/m ²	112.651.000 ₺
A	54	3	OFİS	OFİS	594,16 m ²	249.746,05 ₺/m ²	148.390.000 ₺
A	55	3	OFİS	OFİS	182,91 m ²	253.427,08 ₺/m ²	46.354.000 ₺
A	56	3	OFİS	OFİS	182,63 m ²	253.389,20 ₺/m ²	46.277.000 ₺
A	57	3	OFİS	OFİS	601,15 m ²	248.821,43 ₺/m ²	149.578.000 ₺
A	58	3	OFİS	OFİS	496,84 m ²	250.667,43 ₺/m ²	124.542.000 ₺
A	59	3	OFİS	OFİS	518,12 m ²	249.736,91 ₺/m ²	129.393.000 ₺
A	60	3	OFİS	OFİS	582,43 m ²	249.754,38 ₺/m ²	145.464.000 ₺
A	61	3	OFİS	OFİS	424,10 m ²	250.660,01 ₺/m ²	106.304.000 ₺
A	62	3	OFİS	OFİS	469,21 m ²	250.661,94 ₺/m ²	117.612.000 ₺
A	63	4	OFİS	OFİS	528,42 m ²	251.301,02 ₺/m ²	132.792.000 ₺
A	64	4	OFİS	OFİS	494,77 m ²	252.229,54 ₺/m ²	124.795.000 ₺
A	65	4	OFİS	OFİS	481,96 m ²	252.221,81 ₺/m ²	121.561.000 ₺
A	66	4	OFİS	OFİS	789,10 m ²	249.468,60 ₺/m ²	196.856.000 ₺
A	67	4	OFİS	OFİS	455,78 m ²	252.231,04 ₺/m ²	114.961.000 ₺
A	68	4	OFİS	OFİS	311,70 m ²	253.134,87 ₺/m ²	78.903.000 ₺
A	69	4	OFİS	OFİS	440,22 m ²	252.222,95 ₺/m ²	111.034.000 ₺
A	70	4	OFİS	OFİS	464,59 m ²	252.228,29 ₺/m ²	117.183.000 ₺
A	71	4	OFİS	OFİS	564,95 m ²	251.306,81 ₺/m ²	141.977.000 ₺
A	72	4	OFİS	OFİS	495,89 m ²	252.234,87 ₺/m ²	125.081.000 ₺
A	73	4	OFİS	OFİS	517,27 m ²	251.315,38 ₺/m ²	129.998.000 ₺
A	74	4	OFİS	OFİS	621,75 m ²	250.395,82 ₺/m ²	155.683.000 ₺
A	75	4	OFİS	OFİS	375,06 m ²	253.132,94 ₺/m ²	94.941.000 ₺
A	76	4	OFİS	OFİS	549,83 m ²	251.316,76 ₺/m ²	138.182.000 ₺
A	77	5	OFİS	OFİS	264,21 m ²	255.630,93 ₺/m ²	67.540.000 ₺
A	78	5	OFİS	OFİS	264,21 m ²	255.630,93 ₺/m ²	67.540.000 ₺
A	79	5	OFİS	OFİS	494,77 m ²	253.785,83 ₺/m ²	125.565.000 ₺
A	80	5	OFİS	OFİS	481,96 m ²	253.796,63 ₺/m ²	122.320.000 ₺
A	81	5	OFİS	OFİS	789,10 m ²	251.029,87 ₺/m ²	198.088.000 ₺
A	82	5	OFİS	OFİS	455,78 m ²	253.775,66 ₺/m ²	115.665.000 ₺
A	83	5	OFİS	OFİS	311,70 m ²	254.687,63 ₺/m ²	79.387.000 ₺
A	84	5	OFİS	OFİS	440,22 m ²	253.772,17 ₺/m ²	111.716.000 ₺
A	85	5	OFİS	OFİS	464,59 m ²	253.790,96 ₺/m ²	117.909.000 ₺
A	86	5	OFİS	OFİS	564,95 m ²	252.864,45 ₺/m ²	142.857.000 ₺
A	87	5	OFİS	OFİS	495,89 m ²	253.787,63 ₺/m ²	125.851.000 ₺
A	88	5	OFİS	OFİS	517,27 m ²	252.867,76 ₺/m ²	130.801.000 ₺
A	89	5	OFİS	OFİS	666,87 m ²	251.959,07 ₺/m ²	168.025.000 ₺
A	90	5	OFİS	OFİS	375,06 m ²	254.687,34 ₺/m ²	95.524.000 ₺
A	91	5	OFİS	OFİS	549,83 m ²	252.877,24 ₺/m ²	139.040.000 ₺
A	92	6	OFİS	OFİS	528,42 m ²	254.423,55 ₺/m ²	134.442.000 ₺
A	93	6	OFİS	OFİS	494,77 m ²	255.342,12 ₺/m ²	126.335.000 ₺
A	94	6	OFİS	OFİS	481,96 m ²	255.348,63 ₺/m ²	123.068.000 ₺
A	95	6	OFİS	OFİS	789,10 m ²	252.591,14 ₺/m ²	199.320.000 ₺
A	96	6	OFİS	OFİS	455,78 m ²	255.344,41 ₺/m ²	116.380.000 ₺



A	97	6	OFİS	OFİS	311,70 m ²	256.275,68 ₺/m ²	79.882.000 ₺
A	98	6	OFİS	OFİS	440,22 m ²	255.346,37 ₺/m ²	112.409.000 ₺
A	99	6	OFİS	OFİS	464,59 m ²	255.353,62 ₺/m ²	118.635.000 ₺
A	100	6	OFİS	OFİS	316,27 m ²	256.265,15 ₺/m ²	81.048.000 ₺
A	101	6	OFİS	OFİS	495,89 m ²	255.340,39 ₺/m ²	126.621.000 ₺
A	102	6	OFİS	OFİS	517,20 m ²	254.432,88 ₺/m ²	131.593.000 ₺
A	103	6	OFİS	OFİS	445,13 m ²	255.347,83 ₺/m ²	113.663.000 ₺
A	104	7	OFİS	OFİS	239,36 m ²	259.655,38 ₺/m ²	62.150.000 ₺
A	105	7	OFİS	OFİS	486,14 m ²	256.907,82 ₺/m ²	124.894.000 ₺
A	106	7	OFİS	OFİS	238,44 m ²	259.637,96 ₺/m ²	61.908.000 ₺
A	107	7	OFİS	OFİS	83,75 m ²	263.328,74 ₺/m ²	22.055.000 ₺
A	108	7	OFİS	OFİS	126,82 m ²	262.370,48 ₺/m ²	33.275.000 ₺
A	109	7	OFİS	OFİS	1.087,93 m ²	253.239,02 ₺/m ²	275.506.000 ₺
A	110	7	OFİS	OFİS	191,05 m ²	259.671,55 ₺/m ²	49.610.000 ₺
A	111	7	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	136,61 m ²	274.986,31 ₺/m ²	37.565.000 ₺
A	112	7	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	118,74 m ²	277.279,19 ₺/m ²	32.923.000 ₺
A	113	7	OFİS	OFİS	138,30 m ²	262.392,28 ₺/m ²	36.289.000 ₺
A	114	7	OFİS	OFİS	81,72 m ²	263.304,74 ₺/m ²	21.516.000 ₺
A	115	7	OFİS	OFİS	67,34 m ²	263.337,91 ₺/m ²	17.732.000 ₺
A	116	7	OFİS	OFİS	99,10 m ²	263.283,89 ₺/m ²	26.092.000 ₺
A	117	7	OFİS	OFİS	38,77 m ²	264.172,56 ₺/m ²	10.241.000 ₺
A	118	7	OFİS	OFİS	96,03 m ²	263.241,94 ₺/m ²	25.278.000 ₺
A	119	7	OFİS	OFİS	494,20 m ²	256.905,53 ₺/m ²	126.962.000 ₺
A	120	7	OFİS	OFİS	521,28 m ²	255.987,14 ₺/m ²	133.441.000 ₺
A	121	8	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	510,43 m ²	265.072,60 ₺/m ²	135.300.000 ₺
A	122	8	OFİS	OFİS	1.092,44 m ²	254.801,27 ₺/m ²	278.355.000 ₺
A	123	8	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	264,93 m ²	269.669,99 ₺/m ²	71.445.000 ₺
A	124	10	OFİS	OFİS	539,53 m ²	260.681,87 ₺/m ²	140.646.000 ₺
A	125	10	OFİS	OFİS	572,63 m ²	260.675,06 ₺/m ²	149.270.000 ₺
A	126	10	OFİS	OFİS	596,13 m ²	260.674,69 ₺/m ²	155.397.000 ₺
A	127	10	OFİS	OFİS	604,48 m ²	259.749,82 ₺/m ²	157.014.000 ₺
A	128	11	OFİS	OFİS	539,53 m ²	262.231,36 ₺/m ²	141.482.000 ₺
A	129	11	OFİS	OFİS	572,63 m ²	262.231,04 ₺/m ²	150.161.000 ₺
A	130	11	OFİS	OFİS	596,13 m ²	262.243,13 ₺/m ²	156.332.000 ₺
A	131	11	OFİS	OFİS	604,48 m ²	261.314,80 ₺/m ²	157.960.000 ₺
A	132	12	OFİS	OFİS	539,53 m ²	263.801,24 ₺/m ²	142.329.000 ₺
A	133	12	OFİS	OFİS	572,63 m ²	263.806,24 ₺/m ²	151.063.000 ₺
A	134	12	OFİS	OFİS	596,13 m ²	263.793,11 ₺/m ²	157.256.000 ₺
A	135	12	OFİS	OFİS	604,48 m ²	262.879,78 ₺/m ²	158.906.000 ₺
A	136	13	OFİS	OFİS	539,53 m ²	265.350,74 ₺/m ²	143.165.000 ₺
A	137	13	OFİS	OFİS	572,63 m ²	265.362,22 ₺/m ²	151.954.000 ₺
A	138	13	OFİS	OFİS	596,13 m ²	265.361,55 ₺/m ²	158.191.000 ₺
A	139	13	OFİS	OFİS	604,48 m ²	264.444,75 ₺/m ²	159.852.000 ₺
A	140	14	OFİS	OFİS	539,53 m ²	266.920,62 ₺/m ²	144.012.000 ₺
A	141	14	OFİS	OFİS	572,63 m ²	266.918,20 ₺/m ²	152.845.000 ₺
A	142	14	OFİS	OFİS	596,13 m ²	266.911,54 ₺/m ²	159.115.000 ₺
A	143	14	OFİS	OFİS	604,48 m ²	266.009,73 ₺/m ²	160.798.000 ₺
A	144	15	OFİS	OFİS	539,53 m ²	268.490,50 ₺/m ²	144.859.000 ₺
A	145	15	OFİS	OFİS	572,63 m ²	268.474,18 ₺/m ²	153.736.000 ₺
A	146	15	OFİS	OFİS	596,13 m ²	268.479,98 ₺/m ²	160.050.000 ₺
A	147	15	OFİS	OFİS	604,48 m ²	267.556,51 ₺/m ²	161.733.000 ₺
A	148	16	OFİS	OFİS	539,53 m ²	270.039,99 ₺/m ²	145.695.000 ₺
A	149	16	OFİS	OFİS	572,63 m ²	270.049,37 ₺/m ²	154.638.000 ₺
A	150	16	OFİS	OFİS	596,13 m ²	270.048,42 ₺/m ²	160.985.000 ₺
A	151	16	OFİS	OFİS	604,48 m ²	269.121,49 ₺/m ²	162.679.000 ₺
A	152	17	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	240,53 m ²	286.008,89 ₺/m ²	68.794.000 ₺
A	153	17	OFİS	OFİS	37,71 m ²	279.724,92 ₺/m ²	10.549.000 ₺
A	154	17	OFİS	OFİS	417,04 m ²	272.517,48 ₺/m ²	113.652.000 ₺
A	155	17	OFİS	OFİS	503,01 m ²	271.604,03 ₺/m ²	136.620.000 ₺
A	156	17	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	146,56 m ²	290.607,48 ₺/m ²	42.592.000 ₺



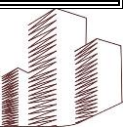
A	157	17	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	112,91 m ²	292.848,91 ₺/m ²	33.066.000 ₺
A	158	18	OFİS	OFİS	326,57 m ²	274.994,11 ₺/m ²	89.804.000 ₺
A	159	18	OFİS	OFİS	431,84 m ²	274.083,46 ₺/m ²	118.360.000 ₺
A	160	18	OFİS	OFİS	450,75 m ²	274.080,50 ₺/m ²	123.541.000 ₺
A	161	18	OFİS	OFİS	326,48 m ²	274.999,51 ₺/m ²	89.782.000 ₺
A	162	19	OFİS	OFİS	539,53 m ²	274.729,25 ₺/m ²	148.225.000 ₺
A	163	19	OFİS	OFİS	572,63 m ²	274.736,53 ₺/m ²	157.322.000 ₺
A	164	19	OFİS	OFİS	596,13 m ²	274.735,29 ₺/m ²	163.779.000 ₺
A	165	19	OFİS	OFİS	604,48 m ²	273.816,42 ₺/m ²	165.517.000 ₺
A	166	20	OFİS	OFİS	539,53 m ²	276.278,74 ₺/m ²	149.061.000 ₺
A	167	20	OFİS	OFİS	572,63 m ²	276.292,51 ₺/m ²	158.213.000 ₺
A	168	20	OFİS	OFİS	596,13 m ²	276.285,27 ₺/m ²	164.703.000 ₺
A	169	20	OFİS	OFİS	604,48 m ²	275.363,20 ₺/m ²	166.452.000 ₺
A	170	21	OFİS	OFİS	539,53 m ²	277.848,62 ₺/m ²	149.908.000 ₺
A	171	21	OFİS	OFİS	572,63 m ²	277.848,50 ₺/m ²	159.104.000 ₺
A	172	21	OFİS	OFİS	596,13 m ²	277.853,71 ₺/m ²	165.638.000 ₺
A	173	21	OFİS	OFİS	604,48 m ²	276.928,18 ₺/m ²	167.398.000 ₺
A	174	22	OFİS	OFİS	539,53 m ²	279.418,51 ₺/m ²	150.755.000 ₺
A	175	22	OFİS	OFİS	572,63 m ²	279.404,48 ₺/m ²	159.995.000 ₺
A	176	22	OFİS	OFİS	596,13 m ²	279.403,70 ₺/m ²	166.562.000 ₺
A	177	22	OFİS	OFİS	604,48 m ²	278.493,15 ₺/m ²	168.344.000 ₺
A	178	23	OFİS	OFİS	539,53 m ²	280.968,00 ₺/m ²	151.591.000 ₺
A	179	23	OFİS	OFİS	572,63 m ²	280.979,67 ₺/m ²	160.897.000 ₺
A	180	23	OFİS	OFİS	596,13 m ²	280.972,14 ₺/m ²	167.497.000 ₺
A	181	23	OFİS	OFİS	604,48 m ²	280.058,13 ₺/m ²	169.290.000 ₺
A	182	24	OFİS	OFİS	539,53 m ²	282.537,88 ₺/m ²	152.438.000 ₺
A	183	24	OFİS	OFİS	572,63 m ²	282.535,65 ₺/m ²	161.788.000 ₺
A	184	24	OFİS	OFİS	596,13 m ²	282.540,58 ₺/m ²	168.432.000 ₺
A	185	24	OFİS	OFİS	604,48 m ²	281.623,11 ₺/m ²	170.236.000 ₺
A	186	25	OFİS	OFİS	539,53 m ²	284.087,37 ₺/m ²	153.274.000 ₺
A	187	25	OFİS	OFİS	572,63 m ²	284.091,64 ₺/m ²	162.679.000 ₺
A	188	25	OFİS	OFİS	596,13 m ²	284.090,57 ₺/m ²	169.356.000 ₺
A	189	25	OFİS	OFİS	604,48 m ²	283.169,89 ₺/m ²	171.171.000 ₺
A	190	26	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	265,28 m ²	297.763,96 ₺/m ²	78.991.000 ₺
A	191	26	OFİS	OFİS	434,50 m ²	286.581,69 ₺/m ²	124.520.000 ₺
A	192	26	OFİS	OFİS	506,28 m ²	285.647,29 ₺/m ²	144.617.000 ₺
A	193	26	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	146,56 m ²	304.642,50 ₺/m ²	44.649.000 ₺
A	194	26	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	112,91 m ²	306.975,02 ₺/m ²	34.661.000 ₺
A	195	28	OFİS	OFİS	524,06 m ²	288.778,43 ₺/m ²	151.338.000 ₺
A	196	28	OFİS	OFİS	574,36 m ²	288.771,65 ₺/m ²	165.858.000 ₺
A	197	28	OFİS	OFİS	326,03 m ²	290.594,87 ₺/m ²	94.743.000 ₺
A	198	28	OFİS	OFİS	243,87 m ²	292.426,21 ₺/m ²	71.313.000 ₺
A	199	29	OFİS	OFİS	523,86 m ²	290.341,63 ₺/m ²	152.097.000 ₺
A	200	29	OFİS	OFİS	576,15 m ²	290.333,63 ₺/m ²	167.277.000 ₺
A	201	29	OFİS	OFİS	603,22 m ²	289.415,15 ₺/m ²	174.581.000 ₺
A	202	29	OFİS	OFİS	536,45 m ²	290.330,16 ₺/m ²	155.749.000 ₺
A	202	29	OFİS	OFİS	580,86 m ²	291.903,95 ₺/m ²	169.554.000 ₺
A	204	30	OFİS	OFİS	578,02 m ²	291.908,08 ₺/m ²	168.729.000 ₺
A	205	30	OFİS	OFİS	602,74 m ²	290.979,78 ₺/m ²	175.384.000 ₺
A	206	30	OFİS	OFİS	605,24 m ²	290.974,47 ₺/m ²	176.110.000 ₺
A	207	31	OFİS	OFİS	580,86 m ²	293.456,84 ₺/m ²	170.456.000 ₺
A	208	31	OFİS	OFİS	578,02 m ²	293.468,58 ₺/m ²	169.631.000 ₺
A	209	31	OFİS	OFİS	602,74 m ²	292.549,29 ₺/m ²	176.330.000 ₺
A	210	31	OFİS	OFİS	605,24 m ²	292.537,48 ₺/m ²	177.056.000 ₺
A	211	32	OFİS	OFİS	580,86 m ²	295.028,65 ₺/m ²	171.369.000 ₺
A	212	32	OFİS	OFİS	578,02 m ²	295.029,08 ₺/m ²	170.533.000 ₺
A	213	32	OFİS	OFİS	602,74 m ²	294.100,55 ₺/m ²	177.265.000 ₺
A	214	32	OFİS	OFİS	605,24 m ²	294.100,49 ₺/m ²	178.002.000 ₺
A	215	33	OFİS	OFİS	580,86 m ²	296.581,54 ₺/m ²	172.271.000 ₺
A	216	33	OFİS	OFİS	578,02 m ²	296.589,58 ₺/m ²	171.435.000 ₺



A	217	33	OFİS	OFİS	602,74 m ²	295.670,06 ₺/m ²	178.211.000 ₺
A	218	33	OFİS	OFİS	605,24 m ²	295.663,50 ₺/m ²	178.948.000 ₺
A	219	34	OFİS	OFİS	580,86 m ²	298.153,36 ₺/m ²	173.184.000 ₺
A	220	34	OFİS	OFİS	578,02 m ²	298.150,07 ₺/m ²	172.337.000 ₺
A	221	34	OFİS	OFİS	602,74 m ²	297.221,32 ₺/m ²	179.146.000 ₺
A	222	34	OFİS	OFİS	605,24 m ²	297.226,51 ₺/m ²	179.894.000 ₺
A	223	35	OFİS	OFİS	557,83 m ²	299.710,94 ₺/m ²	167.189.000 ₺
A	224	35	OFİS	OFİS	500,76 m ²	299.709,52 ₺/m ²	150.084.000 ₺
A	225	35	OFİS	OFİS	521,97 m ²	299.713,73 ₺/m ²	156.442.000 ₺
A	226	35	OFİS	OFİS	582,19 m ²	299.701,34 ₺/m ²	174.482.000 ₺
A	227	36	OFİS	OFİS	551,25 m ²	301.275,70 ₺/m ²	166.078.000 ₺
A	228	36	OFİS	OFİS	500,70 m ²	301.266,80 ₺/m ²	150.843.000 ₺
A	229	36	OFİS	OFİS	531,74 m ²	301.263,91 ₺/m ²	160.193.000 ₺
A	230	36	OFİS	OFİS	583,33 m ²	301.265,01 ₺/m ²	175.736.000 ₺
A	231	37	OFİS	OFİS	588,89 m ²	302.826,25 ₺/m ²	178.332.000 ₺
A	232	37	OFİS	OFİS	583,03 m ²	302.831,85 ₺/m ²	176.561.000 ₺
A	233	37	OFİS	OFİS	616,27 m ²	301.903,96 ₺/m ²	186.054.000 ₺
A	234	37	OFİS	OFİS	621,90 m ²	301.910,35 ₺/m ²	187.759.000 ₺
A	235	38	OFİS	OFİS	588,93 m ²	304.396,11 ₺/m ²	179.267.000 ₺
A	236	38	OFİS	OFİS	674,18 m ²	303.477,54 ₺/m ²	204.600.000 ₺
A	237	38	OFİS	OFİS	609,11 m ²	303.463,94 ₺/m ²	184.844.000 ₺
A	238	38	OFİS	OFİS	688,98 m ²	303.474,94 ₺/m ²	209.088.000 ₺
A	239	39	OFİS	OFİS	588,93 m ²	305.946,38 ₺/m ²	180.180.000 ₺
A	240	39	OFİS	OFİS	674,18 m ²	305.043,87 ₺/m ²	205.656.000 ₺
A	241	39	OFİS	OFİS	609,11 m ²	305.035,08 ₺/m ²	185.801.000 ₺
A	242	39	OFİS	OFİS	688,98 m ²	305.039,58 ₺/m ²	210.166.000 ₺
A	243	40	OFİS	OFİS	588,93 m ²	307.515,34 ₺/m ²	181.104.000 ₺
A	244	40	OFİS	OFİS	674,18 m ²	306.593,89 ₺/m ²	206.701.000 ₺
A	245	40	OFİS	OFİS	609,11 m ²	306.588,15 ₺/m ²	186.747.000 ₺
A	246	40	OFİS	OFİS	688,98 m ²	306.604,21 ₺/m ²	211.244.000 ₺
A	247	41	OFİS	OFİS	588,93 m ²	309.084,29 ₺/m ²	182.028.000 ₺
A	248	41	OFİS	OFİS	674,18 m ²	308.160,23 ₺/m ²	207.757.000 ₺
A	249	41	OFİS	OFİS	609,11 m ²	308.159,29 ₺/m ²	187.704.000 ₺
A	250	41	OFİS	OFİS	688,98 m ²	308.152,88 ₺/m ²	212.311.000 ₺
A	251	42	OFİS	OFİS	588,93 m ²	310.634,57 ₺/m ²	182.941.000 ₺
A	252	42	OFİS	OFİS	674,18 m ²	309.726,56 ₺/m ²	208.813.000 ₺
A	253	42	OFİS	OFİS	609,11 m ²	309.712,37 ₺/m ²	188.650.000 ₺
A	254	42	OFİS	OFİS	688,98 m ²	309.717,51 ₺/m ²	213.389.000 ₺
A	255	43	OFİS	OFİS	588,93 m ²	312.203,53 ₺/m ²	183.865.000 ₺
A	256	43	OFİS	OFİS	674,18 m ²	311.276,58 ₺/m ²	209.858.000 ₺
A	257	43	OFİS	OFİS	609,11 m ²	311.283,50 ₺/m ²	189.607.000 ₺
A	258	43	OFİS	OFİS	688,98 m ²	311.282,14 ₺/m ²	214.467.000 ₺
A	259	44	OFİS	OFİS	755,28 m ²	311.920,91 ₺/m ²	235.587.000 ₺
A	260	44	OFİS	OFİS	1.315,10 m ²	309.172,75 ₺/m ²	406.593.000 ₺
A	261	45	OFİS	OFİS	702,30 m ²	313.489,23 ₺/m ²	220.165.000 ₺
Toplam					126.590,00 m²		35.971.704.000,00 ₺

3328 ADA 11 PARSEL (B BLOK)

BLOK NO	B.B NO	KAT	YASAL NİTELİK	MEVCUT KULLANIM NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)	TAŞINMAZIN KDV HARİÇ DEĞERİ (₺)
B	1	ZEMİN	İŞ YERİ	İŞ YERİ	938,51 m ²	527.698,82 ₺/m ²	495.253.000 ₺
B	2	ZEMİN	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	780,73 m ²	517.800,26 ₺/m ²	404.261.000 ₺
B	4	ZEMİN	İŞ YERİ	İŞ YERİ	528,97 m ²	537.282,25 ₺/m ²	284.208.000 ₺
B	7	ZEMİN	İŞ YERİ	İŞ YERİ	1.630,30 m ²	513.323,68 ₺/m ²	836.870.000 ₺
B	8	ZEMİN	İŞ YERİ	İŞ YERİ	1.071,99 m ²	522.907,12 ₺/m ²	560.549.000 ₺
B	9	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	811,28 m ²	535.742,89 ₺/m ²	434.639.000 ₺
B	11	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	138,21 m ²	564.497,08 ₺/m ²	78.017.000 ₺
B	12	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	93,82 m ²	574.076,31 ₺/m ²	53.861.000 ₺
B	13	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	103,55 m ²	569.283,04 ₺/m ²	58.947.000 ₺
B	14	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	958,50 m ²	530.949,29 ₺/m ²	508.917.000 ₺



B	16	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	364,45 m ²	531.958,74 ₺/m ²	193.872.000 ₺
B	17	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	291,92 m ²	533.870,31 ₺/m ²	155.849.000 ₺
B	18	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	287,32 m ²	533.867,00 ₺/m ²	153.391.000 ₺
B	19	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	178,64 m ²	537.695,79 ₺/m ²	96.054.000 ₺
B	20	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	470,42 m ²	530.044,09 ₺/m ²	249.343.000 ₺
B	21	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	230,13 m ²	535.785,35 ₺/m ²	123.298.000 ₺
B	22	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	276,21 m ²	533.869,60 ₺/m ²	147.462.000 ₺
B	23	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	562,66 m ²	528.131,29 ₺/m ²	297.158.000 ₺
Toplam					9.717,61 m²		5.131.949.000,00 ₺

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir yöntemine göre taşınmazların toplam değeri;

3328 Parsel, 4 Parseldeki (A Blok)

Taşınmazların Toplam Aylık Kirası 34.976.500,00 ₺/Ay

Yıllık Kirası: 132.693.000,00 ₺/Ay x 12 Ay = 1.592.316.000,00 ₺/Yıl

A Bloktaki Taşınmazların Toplam değeri: 1.592.693.000,00 ₺/Yıl / 0,0417 = ~ 38.213.000.000,00 ₺

3328 Ada, 11 Parseldeki (B Blok)

Taşınmazların Toplam Aylık Kirası 21.277.000,00 ₺/Ay

Yıllık Kirası: 21.277.000,00 ₺/Ay x 12 Ay = 255.324.000,00 ₺/Yıl

B Bloktaki Taşınmazların Toplam değeri: 255.324.000,00 ₺/Yıl / 0,0417 = ~6.127.000.000,00 ₺.

****A ve B Bloktaki Taşınmazların Toplam Değeri= 36.737.726.000,00 ₺ olarak hesaplanmıştır.**

**** Taşınmazlar için bölge ortalamalarına göre kapitalizasyon oranı (1/24 yıl =) yaklaşık %4,17 hesaplanmıştır.**

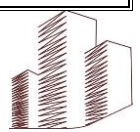
Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı emsaller göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenecek Toplam Değere Ulaştırılması,

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

DÖVİZ BAZINDA DEĞER				
Ada, Parsel	NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
3328 Ada, 4 Parsel	Taşınmazların KDV Hariç Yasal Durum Değeri	35.971.704.000,00 ₺	836.475.389,44 \$	710.623.766,54 €
	Taşınmazların KDV Dahil Yasal Durum Değeri	43.166.044.800,00 ₺	1.003.770.467,33 \$	852.748.519,85 €
3328 Ada, 11 Parsel	Taşınmazların KDV Hariç Yasal Durum Değeri	5.131.949.000,00 ₺	119.336.827,59 \$	101.382.045,40 €
	Taşınmazların KDV Dahil Yasal Durum Değeri	6.158.338.800,00 ₺	143.204.193,11 \$	121.658.454,48 €
Toplam	Taşınmazların KDV Hariç Yasal Durum Değeri	41.103.653.000,00 ₺	955.812.217,03 \$	812.005.811,94 €
	Taşınmazların KDV Dahil Yasal Durum Değeri	49.324.383.600,00 ₺	1.146.974.660,44 \$	974.406.974,33 €
Merkez bankasının 30.12.2025 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.			43,0039 ₺	50,6199 ₺



6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 31.12.2025 tarihinde 214 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Murat DİKİCİ Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408701)	Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	---	--

