

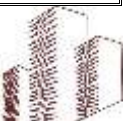


FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE **DANIŞMANLIK A.Ş.** **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



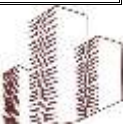
2025.HALKGYO.17

Ekim, 2025



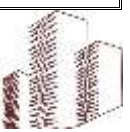


Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	22.10.2025
Rapor Numarası	2025.HALKGYO.17
Raporun Konusu	İstanbul, Ümraniye, Finanskent Mahallesi 3328 Ada, 4 ve 11 Parsel, 301 Adet Ofis ve 50 Adet İş Yeri
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul, Ümraniye, Finanskent Mahallesi 3328 Ada, 4 ve 11 Parsel, 301 Adet Ofis ve 50 Adet İş Yeri olmak üzere toplam 351 adet bağımsız bölümün Satış Değer Tespiti Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-28/1 f fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti" maddesine istinaden yapılmıştır.
- İş bu rapor, İkiyüzonbeş (215) 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.	

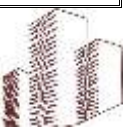


İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	7
1.1 Rapor Tarihi.....	7
1.2 Rapor Numarası	7
1.3 Raporun Türü / Başlık.....	7
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	7
1.6 Değerleme Tarihi.....	7
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	7
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	7
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	9
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	9
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar.....	9
2.4. İşin Kapsamı	9
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri.....	11
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	11
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:.....	15
3.1.3. Tanımı:.....	15
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	16
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	26
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	27
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	27
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	27
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	27
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	27
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:	27
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 fonu portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.	27
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,.....	28
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	28
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama	28
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	30
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	30
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	30

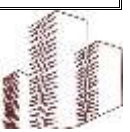


4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	41
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	41
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	48
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	48
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	48
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	49
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	49
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	49
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	49
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı.....	49
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	49
4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	50
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	50
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	50
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri	50
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	54
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	55
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	55
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	55
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	55
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	55
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	57
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	57
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	57
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu ile İlgili Genel Görüş.....	57
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı ile İlgili Görüş.....	57
6. SONUÇ	59
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	59
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması	59
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,.....	64
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.....	65
7. EKLER.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2025.HALKGYO.17/ 22.10.2025
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. Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-28/1 f fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti” maddesine istinaden yapılmıştır.
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
Fiili 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) 10 Adet “İŞ YERİ” B Blok (3328 Ada, 11 Parsel) 80 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 KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 45.523.132.000,00 ₺ (Kırkbeşmilyar Beşyüzirmiyüçmilyon Yüzotuzikibin Türk Lirası)
Taşınmazların KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 54.627.758.400,00 ₺ (Ellidörtmilyar Altyüzirmiyedimilyon Yediyüzellisekizbin Dört yüz Türk Lirası)
Taşınmazların Aylık Kira Değeri	TOPLAM: 152.427.000,00 ₺ (Yüzellikimilyon Dört yüz yirmiyedibin Türk Lirası)
Taşınmazların Sigortaya Esas Değeri	TOPLAM: 5.791.718.424,00 ₺ (Beşmilyar Yediyüzdoksanbirmilyon Yediyüzonsekizbin Dört yüz yirmidört Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmazlar yerinde iş 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



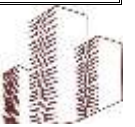
Bölüm 1

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** : 22.10.2025**1.2 Rapor Numarası** : 2025.HALKGYO.17**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 21.10.2025 ile 22.10.2025 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

21.10.2025 / 2025.HALKGYO.17

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 301 Adet Ofis ve 50 Adet İş Yeri nitelikli bağımsız bölümlerin mevcut piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

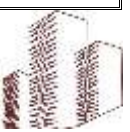
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

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. Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için daha öncesinde tarafımızca rapor hazırlanmamıştır.



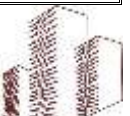
Bölüm 2

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, GYF sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.

Sermayesi : 3.840.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 28

Telefon : 0212 600 10 00

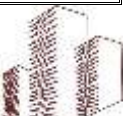
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

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 Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş tarafından tarafımıza iletilmiştir. Değerleme çalışmasına herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

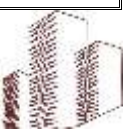
İstanbul, Ümraniye, Finanskent Mahallesi (Tapu Kayıtlarında Finanskent Mahallesi) 3328 ada 4 parsel ve 3328 ada 11 parsel içerisinde yer alan 301 adet Ofis ve 50 Adet İş Yeri bağımsız bölümlerin Günümüz Ekonomik Koşullarında Satış ve Kira Değerinin Belirlenmesi



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, cezai 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, inşaaata 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 kuruluşt (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi 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

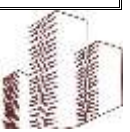


geçmişteki tarihi mirası hem de günümüz modern yapıları ile benzersiz bir şehir profili sunmaktadır. Şehir, konumsal avantajları, tarihi zenginlikleri, ekonomik gücü, sosyo-kültürel çeşitliliği ve demografik yapısıyla sadece Türkiye'nin değil, küresel ölçekte de etkili bir merkezdir. Bununla birlikte, 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 iklimi'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 tarihi 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.

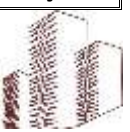
Sanayi ve Üretim: İstanbul, Türkiye'nin sanayi üretiminin büyük bir kısmını gerçekleştiren şehirlerin başında gelir. Şehirdeki organize sanayi bölgeleri (OSB'ler) ve serbest ticaret bölgeleri, büyük ve küçük ölçekli işletmelerin faaliyet gösterdiği alanlardır. İstanbul, özellikle tekstil, otomotiv, gıda, 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.

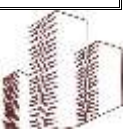
Modernleşme ve Sosyal Sorunlar: İstanbul, hızla modernleşen bir şehir olmakla birlikte, bu süreç beraberinde bazı sosyal eşitsizlikleri ve sorunları da getirmiştir. Zenginlik ile yoksulluk arasındaki uçurum, gecekondu ve yoksul mahalleler ile lüks semtler arasındaki derin uçurumlar, İstanbul'un en büyük 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.

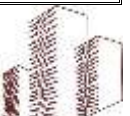


Denize uzak ve yüksek bir arazi üzerinde yer alan Ümraniye, geçmişte küçük bir köy konumundayken 1950'li yıllarda Karadeniz bölgesinden başlayan göç dalgasıyla hızla büyümüştür. 1970'ler ve 1980'lerde Anadolu'nun kırsal kesimlerinden gelen göçlerle nüfus artışı devam etmiştir. İlçe, 1980'lerin sonunda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

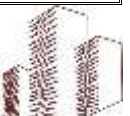
3.1.3. Tanımı:

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.

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.

* **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. Blok; Zemin Kat + 7 Podyum Kat ve 38 Kule Katı olmak üzere toplam 46 kattaki bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Bu katlarda yer alan 261 bağımsız bölüm, farklı kullanım türlerine göre dağılım göstermektedir. Bloğun zemin katında toplam 22 adet işyeri ile 2 adet ofis, 1. podyum katında ise 6 adet işyeri, 2. podyum katı ile 45. normal katlar arasında ise 231 adet ofis yer almaktadır.

3328 Ada 11 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.



* **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. Blok; Zemin Kat + 7 Podyum Kat ve 38 Kule Katı olmak üzere toplam 46 kattaki bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Bu katlarda yer alan 172 bağımsız bölüm, farklı kullanım türlerine göre dağılım göstermektedir. Bloğun zemin katında toplam 6 adet işyeri ile 2 adet ofis, 1. podyum katında ise 6 adet işyeri ile 1 adet ofis, 2. podyum katı ile 33. normal katlar arasında ise 157 adet ofis yer almaktadır.

Değerleme çalışmasına konu taşınmazlardan, 3328 ada 4 parsel üzerinde bulunan tüm bağımsız bölümler ile 3328 ada 11 parselde yer alan 90 adet bağımsız bölüm değerlendirilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu katlara ve brüt alanlarına ilişkin detaylı veriler, raporun ekler kısmında tablo formatında yer almaktadır.

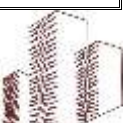
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Finanskent
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 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası
Ana Gayrimenkul Niteliği (3328 Ada, 11 Parsel)	:	41 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası
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) 10 Adet “İŞ YERİ” B Blok (3328 Ada, 11 Parsel) 80 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

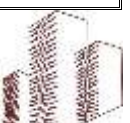
3328 ADA 4 PARSEL											
BLOK	B.B NO	KAT	NİTELİK	MALİK	TARİH	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE	ARSA PAY	ARSA PAYDA	TAŞINMAZ ID
A	1	Zemin	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	48	4741	81	10000	135455137
A	2	Zemin	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	48	4742	14	10000	135455138
A	3	Zemin	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	48	4743	19	10000	135455139
A	4	Zemin	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	48	4744	18	10000	135455140
A	5	Zemin	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	48	4745	12	10000	135455141
A	6	Zemin	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	48	4746	17	10000	135455142
A	7	Zemin	İş Yeri	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	48	4747	11	10000	135455143



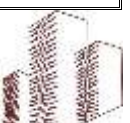
A	8	Zemin	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	48	4748	35	10000	135455144
A	9	Zemin	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4749	27	10000	135455145
A	10	Zemin	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4750	49	10000	135455146
A	11	Zemin	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4751	28	10000	135455147
A	12	Zemin	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4752	26	10000	135455148
A	13	Zemin	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4753	22	10000	135455149
A	14	Zemin	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4754	26	10000	135455150
A	15	Zemin	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4755	26	10000	135455151
A	16	Zemin	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4756	110	10000	135455152
A	17	Zemin	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4757	30	10000	135455153
A	18	Zemin	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4758	98	10000	135455154
A	19	Zemin	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4759	36	10000	135455155
A	20	Zemin	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4760	196	10000	135455156
A	21	Zemin	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4761	8	10000	135455157
A	22	Zemin	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4762	11	10000	135455158
A	23	Zemin	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4763	27	10000	135455159
A	24	Zemin	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4764	7	10000	135455160
A	25	1	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4765	73	10000	135455161
A	26	1	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4766	26	10000	135455162
A	27	1	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4767	38	10000	135455163
A	28	1	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4768	50	10000	135455164
A	29	1	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4769	29	10000	135455165
A	30	1	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4770	33	10000	135455166
A	31	2	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4771	7	10000	135455167
A	32	2	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4772	9	10000	135455168
A	33	2	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4773	19	10000	135455169
A	34	2	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4774	9	10000	135455170
A	35	2	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4775	8	10000	135455171
A	36	2	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4776	11	10000	135455172
A	37	2	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4777	26	10000	135455173
A	38	2	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4778	10	10000	135455174
A	39	2	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4779	41	10000	135455175
A	40	2	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4780	10	10000	135455176
A	41	2	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4781	40	10000	135455177
A	42	2	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4782	42	10000	135455178
A	43	2	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4783	43	10000	135455179
A	44	2	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4784	50	10000	135455180
A	45	3	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4785	12	10000	135455181
A	46	3	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4786	11	10000	135455182



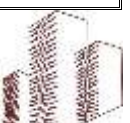
A	47	3	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4787	24	10000	135455183
A	48	3	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4788	11	10000	135455184
A	49	3	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4789	12	10000	135455185
A	50	3	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4790	14	10000	135455186
A	51	3	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4791	36	10000	135455187
A	52	3	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4792	41	10000	135455188
A	53	3	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4793	35	10000	135455189
A	54	3	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4794	46	10000	135455190
A	55	3	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4795	14	10000	135455191
A	56	3	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4796	14	10000	135455192
A	57	3	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4797	46	10000	135455193
A	58	3	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4798	38	10000	135455194
A	59	3	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4799	40	10000	135455195
A	60	3	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4800	45	10000	135455196
A	61	3	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4801	33	10000	135455197
A	62	3	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4802	36	10000	135455198
A	63	4	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4803	41	10000	135455199
A	64	4	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4804	38	10000	135455200
A	65	4	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4805	37	10000	135455201
A	66	4	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4806	61	10000	135455202
A	67	4	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4807	35	10000	135455203
A	68	4	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4808	24	10000	135455204
A	69	4	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4809	34	10000	135455205
A	70	4	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4810	36	10000	135455206
A	71	4	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4811	44	10000	135455207
A	72	4	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4812	38	10000	135455208
A	73	4	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4813	40	10000	135455209
A	74	4	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4814	48	10000	135455210
A	75	4	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4815	29	10000	135455211
A	76	4	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4816	42	10000	135455212
A	77	5	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4817	20	10000	135455213
A	78	5	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4818	20	10000	135455214
A	79	5	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4819	38	10000	135455215
A	80	5	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4820	37	10000	135455216
A	81	5	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4821	61	10000	135455217
A	82	5	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4822	35	10000	135455218
A	83	5	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4823	24	10000	135455219
A	84	5	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4824	34	10000	135455220
A	85	5	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4825	36	10000	135455221



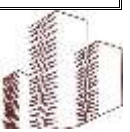
A	86	5	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4826	44	10000	135455222
A	87	5	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4827	38	10000	135455223
A	88	5	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4828	40	10000	135455224
A	89	5	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4829	51	10000	135455225
A	90	5	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4830	29	10000	135455226
A	91	5	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4831	42	10000	135455227
A	92	6	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4832	41	10000	135455228
A	93	6	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4833	38	10000	135455229
A	94	6	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4834	37	10000	135455230
A	95	6	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4835	61	10000	135455231
A	96	6	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4836	35	10000	135455232
A	97	6	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4837	24	10000	135455233
A	98	6	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4838	34	10000	135455234
A	99	6	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4839	36	10000	135455235
A	100	6	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4840	24	10000	135455236
A	101	6	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4841	38	10000	135455237
A	102	6	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4842	40	10000	135455238
A	103	6	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4843	34	10000	135455239
A	104	7	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4844	18	10000	135455240
A	105	7	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4845	37	10000	135455241
A	106	7	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4846	18	10000	135455242
A	107	7	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4847	6	10000	135455243
A	108	7	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4848	10	10000	135455244
A	109	7	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4849	84	10000	135455245
A	110	7	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4850	15	10000	135455246
A	111	7	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	49	4851	11	10000	135455247
A	112	7	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4852	9	10000	135455248
A	113	7	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4853	11	10000	135455249
A	114	7	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4854	6	10000	135455250
A	115	7	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4855	5	10000	135455251
A	116	7	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4856	8	10000	135455252
A	117	7	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4857	3	10000	135455253
A	118	7	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4858	7	10000	135455254
A	119	7	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4859	38	10000	135455255
A	120	7	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4860	40	10000	135455256
A	121	8	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4861	39	10000	135455257
A	122	8	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4862	84	10000	135455258
A	123	8	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4863	20	10000	135455259
A	124	10	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4864	42	10000	135455260



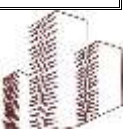
A	125	10	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4865	44	10000	135455261
A	126	10	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4866	46	10000	135455262
A	127	10	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4867	47	10000	135455263
A	128	11	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4868	42	10000	135455264
A	129	11	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4869	44	10000	135455265
A	130	11	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4870	46	10000	135455266
A	131	11	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4871	47	10000	135455267
A	132	12	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4872	42	10000	135455268
A	133	12	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4873	44	10000	135455269
A	134	12	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4874	46	10000	135455270
A	135	12	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4875	47	10000	135455271
A	136	13	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4876	42	10000	135455272
A	137	13	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4877	44	10000	135455273
A	138	13	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4878	46	10000	135455274
A	139	13	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4879	47	10000	135455275
A	140	14	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4880	42	10000	135455276
A	141	14	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4881	44	10000	135455277
A	142	14	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4882	46	10000	135455278
A	143	14	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4883	47	10000	135455279
A	144	15	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4884	42	10000	135455280
A	145	15	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4885	44	10000	135455281
A	146	15	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4886	46	10000	135455282
A	147	15	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4887	47	10000	135455283
A	148	16	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4888	42	10000	135455284
A	149	16	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4889	44	10000	135455285
A	150	16	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4890	46	10000	135455286
A	151	16	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4891	47	10000	135455287
A	152	17	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4892	19	10000	135455288
A	153	17	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4893	3	10000	135455289
A	154	17	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4894	32	10000	135455290
A	155	17	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4895	39	10000	135455291
A	156	17	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4896	11	10000	135455292
A	157	17	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4897	9	10000	135455293
A	158	18	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4898	25	10000	135455294
A	159	18	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4899	33	10000	135455295
A	160	18	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4900	35	10000	135455296
A	161	18	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4901	25	10000	135455297
A	162	19	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4902	42	10000	135455298
A	163	19	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4903	44	10000	135455299



A	164	19	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4904	46	10000	135455300
A	165	19	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4905	47	10000	135455301
A	166	20	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4906	42	10000	135455302
A	167	20	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4907	44	10000	135455303
A	168	20	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4908	46	10000	135455304
A	169	20	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4909	47	10000	135455305
A	170	21	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4910	42	10000	135455306
A	171	21	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4911	44	10000	135455307
A	172	21	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4912	46	10000	135455308
A	173	21	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4913	47	10000	135455309
A	174	22	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4914	42	10000	135455310
A	175	22	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4915	44	10000	135455311
A	176	22	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4916	46	10000	135455312
A	177	22	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4917	47	10000	135455313
A	178	23	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4918	42	10000	135455314
A	179	23	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4919	44	10000	135455315
A	180	23	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4920	46	10000	135455316
A	181	23	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4921	47	10000	135455317
A	182	24	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4922	42	10000	135455318
A	183	24	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4923	44	10000	135455319
A	184	24	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4924	46	10000	135455320
A	185	24	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4925	47	10000	135455321
A	186	25	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4926	42	10000	135455322
A	187	25	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4927	44	10000	135455323
A	188	25	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4928	46	10000	135455324
A	189	25	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4929	47	10000	135455325
A	190	26	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4930	20	10000	135455326
A	191	26	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4931	33	10000	135455327
A	192	26	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4932	39	10000	135455328
A	193	26	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4933	11	10000	135455329
A	194	26	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4934	9	10000	135455330
A	195	28	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4935	40	10000	135455331
A	196	28	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4936	44	10000	135455332
A	197	28	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4937	25	10000	135455333
A	198	28	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4938	19	10000	135455334
A	199	29	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4939	40	10000	135455335
A	200	29	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4940	44	10000	135455336
A	201	29	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4941	46	10000	135455337
A	202	29	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4942	41	10000	135455338

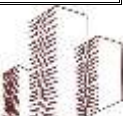


A	202	29	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4942	41	10000	135455338
A	204	30	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4944	45	10000	135455340
A	205	30	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4945	46	10000	135455341
A	206	30	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4946	47	10000	135455342
A	207	31	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4947	45	10000	135455343
A	208	31	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4948	45	10000	135455344
A	209	31	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4949	46	10000	135455345
A	210	31	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	50	4950	47	10000	135455346
A	211	32	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4951	45	10000	135455347
A	212	32	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4952	45	10000	135455348
A	213	32	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4953	46	10000	135455349
A	214	32	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4954	47	10000	135455350
A	215	33	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4955	45	10000	135455351
A	216	33	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4956	45	10000	135455352
A	217	33	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4957	46	10000	135455353
A	218	33	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4958	47	10000	135455354
A	219	34	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4959	45	10000	135455355
A	220	34	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4960	45	10000	135455356
A	221	34	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4961	46	10000	135455357
A	222	34	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4962	47	10000	135455358
A	223	35	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4963	43	10000	135455359
A	224	35	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4964	39	10000	135455360
A	225	35	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4965	40	10000	135455361
A	226	35	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4966	45	10000	135455362
A	227	36	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4967	42	10000	135455363
A	228	36	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4968	39	10000	135455364
A	229	36	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4969	41	10000	135455365
A	230	36	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4970	45	10000	135455366
A	231	37	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4971	45	10000	135455367
A	232	37	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4972	45	10000	135455368
A	233	37	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4973	47	10000	135455369
A	234	37	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4974	48	10000	135455370
A	235	38	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4975	45	10000	135455371
A	236	38	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4976	52	10000	135455372
A	237	38	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4977	47	10000	135455373
A	238	38	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4978	53	10000	135455374
A	239	39	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4979	45	10000	135455375
A	240	39	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4980	52	10000	135455376
A	241	39	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4981	47	10000	135455377

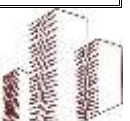


A	242	39	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4982	53	10000	135455378
A	243	40	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4983	45	10000	135455379
A	244	40	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4984	52	10000	135455380
A	245	40	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4985	47	10000	135455381
A	246	40	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4986	53	10000	135455382
A	247	41	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4987	45	10000	135455383
A	248	41	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4988	52	10000	135455384
A	249	41	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4989	47	10000	135455385
A	250	41	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4990	53	10000	135455386
A	251	42	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4991	45	10000	135455387
A	252	42	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4992	52	10000	135455388
A	253	42	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4993	47	10000	135455389
A	254	42	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4994	53	10000	135455390
A	255	43	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4995	45	10000	135455391
A	256	43	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4996	52	10000	135455392
A	257	43	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4997	47	10000	135455393
A	258	43	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4998	53	10000	135455394
A	259	44	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	4999	58	10000	135455395
A	260	44	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	5000	101	10000	135455396
A	261	45	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13099	51	5001	54	10000	135455397

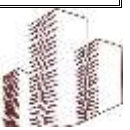
3328 ADA 11 PARSEL											
BLOK	B.B NO	KAT	NİTELİK	MALİK	TARİH	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE	ARSA PAY	ARSA PAYDA	TAŞINMAZ ID
B	1	ZEMİN	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	47	4569	154	10000	135454956
B	2	ZEMİN	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	47	4570	128	10000	135454957
B	3	ZEMİN	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	47	4571	51	10000	135454958
B	4	ZEMİN	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	47	4572	87	10000	135454959
B	7	ZEMİN	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	47	4575	267	10000	135454962
B	8	ZEMİN	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	47	4576	176	10000	135454963
B	9	1	Ş YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	47	4577	133	10000	135454964
B	10	1	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	47	4578	27	10000	135454965
B	11	1	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	47	4579	23	10000	135454966
B	12	1	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	47	4580	15	10000	135454967
B	13	1	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	47	4581	17	10000	135454968
B	14	1	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	47	4582	157	10000	135454969
B	15	1	İŞ YERİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	47	4583	45	10000	135454970
B	16	2	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	47	4584	60	10000	135454971
B	17	2	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	47	4585	48	10000	135454972



B	18	2	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	47	4586	47	10000	135454973
B	19	2	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	47	4587	29	10000	135454974
B	20	2	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	47	4588	77	10000	135454975
B	21	2	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	47	4589	38	10000	135454976
B	22	2	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	47	4590	45	10000	135454977
B	23	2	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	47	4591	92	10000	135454978
B	77	7	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	47	4645	82	10000	135455032
B	105	16	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4673	47	10000	135455060
B	106	16	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4674	44	10000	135455061
B	107	16	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4675	44	10000	135455062
B	108	16	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4676	47	10000	135455063
B	109	17	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4677	42	10000	135455064
B	110	17	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4678	41	10000	135455065
B	111	17	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4679	41	10000	135455066
B	112	17	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4680	42	10000	135455067
B	113	18	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4681	56	10000	135455068
B	114	18	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4682	55	10000	135455069
B	115	18	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4683	53	10000	135455070
B	116	18	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4684	63	10000	135455071
B	117	19	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4685	56	10000	135455072
B	118	19	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4686	55	10000	135455073
B	119	19	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4687	53	10000	135455074
B	120	19	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4688	63	10000	135455075
B	121	20	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4689	56	10000	135455076
B	122	20	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4690	55	10000	135455077
B	123	20	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4691	53	10000	135455078
B	124	20	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4692	63	10000	135455079
B	125	21	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4693	56	10000	135455080
B	126	21	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4694	55	10000	135455081
B	127	21	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4695	53	10000	135455082
B	128	21	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4696	63	10000	135455083
B	129	22	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4697	56	10000	135455084
B	130	22	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4698	55	10000	135455085
B	131	22	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4699	53	10000	135455086
B	132	22	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4700	63	10000	135455087
B	133	23	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4701	56	10000	135455088



B	134	23	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4702	55	10000	135455089
B	135	23	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4703	53	10000	135455090
B	136	23	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4704	63	10000	135455091
B	137	24	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4705	48	10000	135455092
B	138	24	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4706	52	10000	135455093
B	139	24	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4707	49	10000	135455094
B	140	24	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4708	55	10000	135455095
B	141	25	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4709	42	10000	135455096
B	142	25	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4710	49	10000	135455097
B	143	25	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4711	46	10000	135455098
B	144	25	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4712	49	10000	135455099
B	145	26	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4713	56	10000	135455100
B	146	26	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4714	55	10000	135455101
B	147	26	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4715	53	10000	135455102
B	148	26	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4716	63	10000	135455103
B	149	27	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4717	56	10000	135455104
B	150	27	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4718	55	10000	135455105
B	151	27	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4719	53	10000	135455106
B	152	27	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4720	63	10000	135455107
B	153	28	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4721	56	10000	135455108
B	154	28	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4722	55	10000	135455109
B	155	28	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4723	53	10000	135455113
B	156	28	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4724	63	10000	135455114
B	157	29	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4725	56	10000	135455115
B	158	29	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4726	55	10000	135455116
B	159	29	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4727	53	10000	135455117
B	160	29	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4728	63	10000	135455118
B	161	30	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4729	56	10000	135455119
B	162	30	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4730	55	10000	135455120
B	163	30	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4731	53	10000	135455121
B	164	30	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4732	63	10000	135455122
B	165	31	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4733	56	10000	135455123
B	166	31	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4734	55	10000	135455124
B	167	31	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4735	53	10000	135455125
B	168	31	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4736	63	10000	135455126
B	169	32	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4737	53	10000	135455127



B	170	32	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4738	59	10000	135455128
B	171	32	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4739	50	10000	135455129
B	172	33	OFİS	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	19.03.2025	13097	48	4740	58	10000	135455130

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 ve B Blok için kat irtifakına esas Mimari Projeleri incelenmiştir.

Ümraniye Belediyesi İmar Arşivinde incelenen dokümanlar içerisinde değerleme 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 (m ²)
1	3328	4	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	24-166356	A	11.09.2024	261	53	242.387,23 m ²
2	3328	11	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	24-166352	B	31.12.2024	172	41	180.566,70 m ²

****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 12 adet "İş Yeri" ve 160 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 Yılındaki 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)

Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

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.

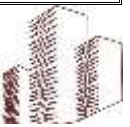
Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden alınan imar durum bilgilerine göre; değerleme konusu taşınmazlar olan 3328 ada 4 ve 11 Parselde konumlu, 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "T3 Ticaret Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup E: 2.85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

“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 Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

“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.

Taşınmazların 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,

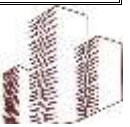
Değerleme konusu taşınmaz kamu adına kayıt olması sebebi ile Yapı Denetimine tabi tutulmamış olup 11.06.2015 tarihli 7947 sayılı yapı kullanma izin belgesinde belirtilen yapı denetim kuruluşu Bulgurlu Mah. Detay Sok. Ekşioğlu Mehmet Sitesi, 2H-G Blok, D:5, Üsküdar/İSTANBUL adresli İstanbul Yıldız Teknik Yapı Denetim A.Ş. tarafından yaptırıldığı beyan edilmiştir.

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

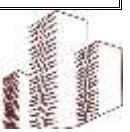
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmazlar için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



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 Etki Eden 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.

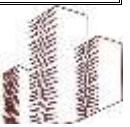
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2024 yılında küresel ölçekte büyüme görünümü, enflasyonda gerileme eğilimi sürerken jeopolitik gerginlikler ve ticarete belirsizliklerin gölgesinde, dayanıklı bir performans sergilemiştir. Gelişmiş ekonomiler büyümesini korurken gelişmekte olan ekonomiler ise özellikle Asya ekonomileri kaynaklı ivme kaybetmiştir. 2024 yılında başta Avrupa Merkez Bankası (ECB) ve ABD Merkez Bankası (Fed) olmak üzere gelişmiş ülke merkez bankaları büyüme ve enflasyon dinamiklerini dikkate alarak politika faizlerinde indirim döngüsüne başlamıştır. Diğer taraftan gelişmekte olan ülke merkez bankaları temkinli yaklaşımını sürdürmüştür. Özellikle yılın son çeyreğinde ABD’de seçim süreci kaynaklı politika belirsizliği küresel iktisadi faaliyette belirleyici bir unsur olmuştur.

2025 yılının ilk yarısında ABD ve Çin arasında artan ticaret gerilimi, tarife artışları ve misilleme önlemleri, küresel ticaret sistemine yönelik belirsizlikleri derinleştirmiştir. ABD’nin ilan ettiği küresel ölçekte yaygın tarifelere başta Çin olmak üzere birçok ülke tarafından karşılık verilmiş, bu durum finansal piyasalarda da sert dalgalanmalara yol açmıştır. Tüm bu gelişmelerin etkisiyle küresel büyüme ivmesi baskılanmış ancak önden yüklemeli ticaret ve yatırım faaliyetleri bu dönemde büyümeyi desteklemiştir.

Finansal koşullar 2025 yılının ilk yarısında görece iyileşmiş, gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları canlanmıştır. Bu olumlu tabloya rağmen, özellikle ABD’nin uygulamayı planladığı ilave tarifelerin ertelenmesiyle ticaret politikası belirsizlikleri artmış, küresel büyüme ve ticaret üzerindeki riskler varlığını korumuştur. 2022 yılında zirveye ulaşan küresel enflasyona karşı alınan tedbirlerle belirli kazanımlar sağlanmışken fiyat artışlarındaki düşüş süreci son dönemde yavaş seyretmektedir. Mal fiyatları artış hızındaki belirgin düşüşler manşet enflasyonun gerilemesine yardımcı olurken hizmet fiyatları artış hızı ortalama enflasyonun üzerinde kalmaya devam etmektedir. Başlıca ekonomilerde görece yüksek seviyelerden gerilemesine rağmen enflasyonun öngörülenin üzerinde seyretilmesi, faiz indirimlerini ötelemiştir. Manşet enflasyonun beklentilerle nispeten daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD’nin önünde yer almıştır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.



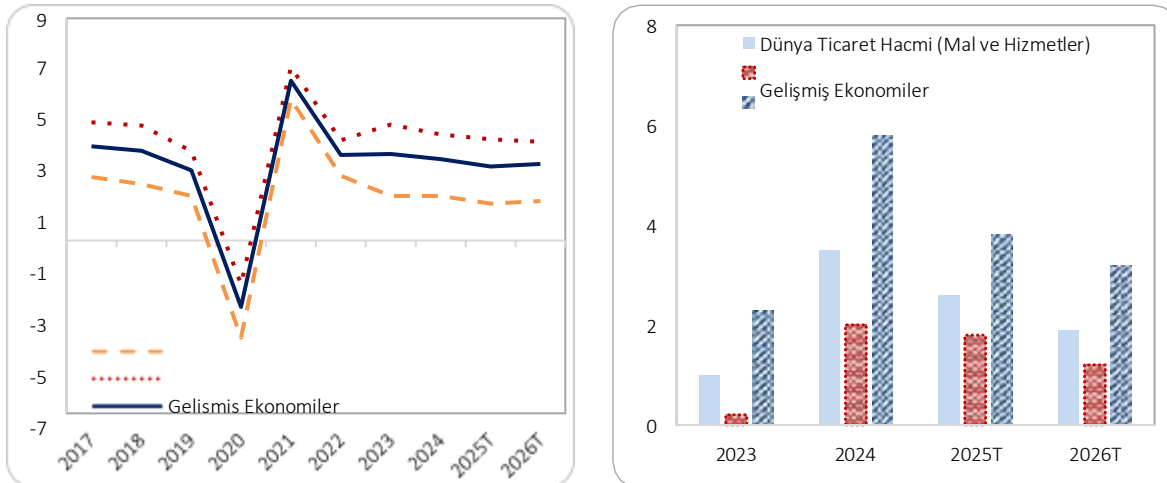
Küresel salgın öncesi yirmi yıllık dönemde dünya büyümesi ortalama yüzde 3,7 iken son yıllardaki makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2024 yılında yüzde 3,3 oranıyla tarihsel ortalamaların altında büyüme kaydedilmiştir. Dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2025 yılında bir önceki yılın da altında kalarak yüzde 3,0 oranında büyümesi, 2026 yılında benzer bir görünümle yüzde 3,1 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir.

Ülkelere göre incelendiğinde, 2024 yılında ABD ekonomisi güçlü iç talep sayesinde yüzde 2,8 ile görece yüksek bir büyüme kaydederken Avro Bölgesinde büyüme yüzde 0,9 ile sınırlı düzeyde kalmış, özellikle imalat sanayiindeki durgunluk ve yüksek enerji maliyetleri büyümeyi baskılamıştır. Çin ekonomisi ihracattaki artışa rağmen zayıf iç talep ve gayrimenkul sektöründeki sorunlara bağlı olarak yüzde 5,0 oranında büyüme kaydetmiştir. 2024 yılında yüzde 1,8 oranında büyüyen gelişmiş ekonomilerin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,5 ve yüzde 1,6 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,0 ve yüzde 1,2 oranında, Almanya'nın yüzde 0,1 ve yüzde 0,9 oranında büyümesi öngörülmektedir. Aynı dönemde Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 1,2 ve yüzde 1,4 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve yüzde 0,5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2026 yılında yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2024 yılında yüzde 4,3 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2025 ve 2026 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,1 ve yüzde 4,0 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 4,8 ve yüzde 4,2 oranında, Hindistan'ın ise her iki yılda yüzde 6,4 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 sektöründeki kırılganlıklar gibi devam eden yapısal sorunlar ve ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

Enflasyon oranlarının birçok ekonomide hedef seviyelere yaklaşması ve bazı ülkelerde iktisadi faaliyette yavaşlamanın belirginleşmesi, küresel finansal koşullarda sınırlı bir gevşemeye zemin hazırlamıştır. Bununla birlikte, ticaret politikalarındaki belirsizlikler, özellikle büyük ekonomiler arasında devam eden tarife gerilimleri ve korumacı eğilimler, küresel ekonomik görünüm üzerinde baskı oluşturmaktadır. Süregelen jeopolitik gelişmelerin yanı sıra, emtia fiyatlarındaki oynaklık ve para politikası adımlarının hızı ile zamanlaması, önümüzdeki dönemde ülkelerin büyüme performansını ve finansal istikrarını etkilemeye devam edecektir.

Grafik 1: Küresel Büyüme ve Küresel Ticaret Hacmi Artışı (Yüzde)



Kaynak: IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz 2025), T: Tahmin

2025 yılı küresel iktisadi faaliyet görünümünde bir önceki yıla kıyasla yaşanan kısmi yavaşlama ve artan belirsizliklerle dünya ticaret hacmi artış hızındaki yavaşlamanın daha da belirginleşmesi öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet

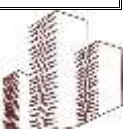


ticaret hacmindeki artış, küresel düzeyde yüzde 3,5, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,0 iken yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde yüzde 5,8 oranında kaydedilmiş olup 2025 yılında sırasıyla yüzde 2,6, yüzde 1,8 ve yüzde 3,8 oranlarında gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2026 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının tarifeler ve korumacılıktaki yükselişle beraber daha da yavaşlayarak yüzde 1,9 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaret hacmi artış hızının gelişmiş ülkelerde yüzde 1,2 oranına, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 3,2 oranına gerilemesi tahmin edilmektedir.

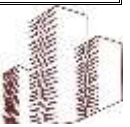
Tablo 1: Küresel Ekonomik Görünüm (Yüzde Değişim)

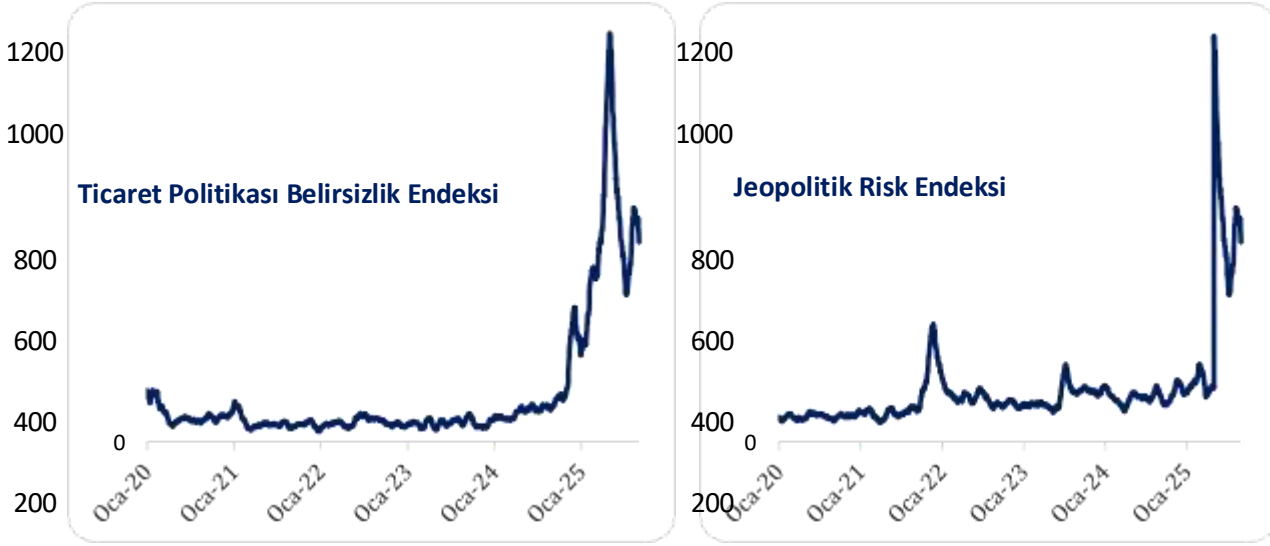
	2023	2024	2025T	2026T
Küresel Hâsıla	3,5	3,3	3,0	3,1
Gelişmiş Ekonomiler	1,8	1,8	1,5	1,6
ABD	2,9	2,8	1,9	2,0
Avro Bölgesi	0,5	0,9	1,0	1,2
Almanya	-0,3	-0,2	0,1	0,9
Diğer Gelişmiş Ekonomiler	1,9	2,2	1,6	2,1
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	4,7	4,3	4,1	4,0
Yükselen ve Gelişmekte Olan Asya	6,1	5,3	5,1	4,7
Çin	5,4	5,0	4,8	4,2
Yükselen ve Gelişmekte Olan Avrupa	3,6	3,5	1,8	2,2
Orta Doğu ve Orta Asya	2,4	2,4	3,4	3,5
Sahra-Altı Afrika	3,6	4,0	4,0	4,3
Dünya Ticaret Hacmi (Mal ve Hizmetler)	1,0	3,5	2,6	1,9
Gelişmiş Ekonomiler	0,2	2,0	1,8	1,2
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	2,3	5,8	3,8	3,2
Emtia Fiyatları				
Petrol	-16,4	-1,8	-13,9	-5,7
Yakıt Dışı (Dünya Emtia İthalat Ağırlıklarına Göre Ort.)	-5,7	3,7	7,9	2,0
Tüketici Fiyatları	6,6	5,6	4,2	3,6
Gelişmiş Ekonomiler	4,6	2,6	2,5	2,1
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	8,0	7,7	5,4	4,5
Kaynak: IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz 2025), T: Tahmin				

2024 yılında küresel düzeyde talepteki zayıf seyir emtia fiyatlarında aşağı yönlü baskı oluşturmuştur. Özellikle enerji fiyatları, Rusya-Ukrayna savaşıyla zirve seviyeleri gördükten sonra gerileyerek salgın öncesi fiyat seviyesine yakınsamış ancak yıl ortasında başta Gazze'deki katliamlar ve On İki Gün Savaşı olmak üzere Orta Doğu'da yaşanan İsrail kaynaklı gerilimler nedeniyle kısa süreli artışlar görülmüştür. 2025 yılına gelindiğinde ise emtia fiyatları genel olarak ılımlı bir seyir izlemekte olup küresel ticaret akımlarında gözlenen öne çekilmiş talep ve stoklama davranışları, bazı alt gruplarda geçici dalgalanmalara yol açmıştır. Küresel navlun fiyatlarında 2025 yılının ilk yarısında kısmi artışlar gözlenmiş, ikinci çeyrekte



bu eğilim yavaşlamıştır. 2025 yılında emtia fiyatları, özellikle enerji ve gıda alt gruplarında, manşet enflasyonun düşüşüne katkı sunarken hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir enflasyondaki gerilemeyi sınırlamaya devam etmiştir. Önümüzdeki dönemde küresel talebin görünümü, ticaret politikalarının ve jeopolitik risklerin seyri, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarında belirleyici unsurlar olacaktır.



Grafik 2: Ticaret Politikası ve Jeopolitik Belirsizlik Endeksi

Kaynak: Ticaret Politikası Belirsizliğinin Ekonomik Etkileri, Caldara vd. (2020); Jeopolitik Risk Endeksi

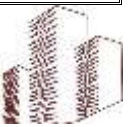
Sıkı finansal koşullarla gerileme kaydeden küresel enflasyon, özellikle hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir nedeniyle hedef seviyelere tam olarak yakınsayamamıştır. 2025 yılında zayıflayan özel tüketim ve yatırımlar manşet enflasyonda düşüşü desteklerken çekirdek enflasyon birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomide yüksek kalmaya devam etmektedir. Bu durum, tarifelerin olası etkileriyle birlikte önümüzdeki dönemde enflasyona dair endişeleri canlı tutmaktadır.

Bu çerçevede, merkez bankaları 2025'in ilk yarısında temkinli bir duruş sergilemiş ancak bazı gelişmiş ülkelerde sınırlı faiz indirimlerine gidilmiştir. ABD Merkez Bankası yılın ilk yarısında politika faiz oranını sabit tutarak yılın ikinci yarısında kademeli faiz indirimi sinyali vermiş, Avrupa Merkez Bankası ise politika faizini sınırlı oranda düşürmüştür. Çin'de parasal gevşeme ve mali teşvikler devam ederken Japonya faiz artırımlarını kontrollü biçimde sürdürmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde ise faiz indirimlerine dair adımlar büyük ölçüde sınırlı kalmıştır. Mevcut sıkı finansal koşullar ve politika belirsizlikleri altında, küresel enflasyonun 2024 yılına göre düşüş göstereceği ancak bazı ekonomilerde hedeflerin üzerinde kalmayı sürdüreceği öngörülmektedir. IMF'nin 2025 yılı tahminine göre enflasyonun gelişmiş ekonomilerde yüzde 2,5 ve yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilerde yüzde 5,4 olması öngörülmektedir. Küresel enflasyonun ise 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 4,2 ve yüzde 3,6 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve ekonomi politikası belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı hâlen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkılaşmanın 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. Orta Vadeli Program (2026-2028)'in makroekonomik politika çerçevesi ortaya konulurken söz konusu aşağı ve yukarı yönlü riskler dikkate alınmış, hedefler belirlenirken ihtiyatlı bir yaklaşım benimsenmiştir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Küresel ölçekte devam eden enflasyonla mücadele politikalarının etkisiyle dış talebin zayıf seyrettiği, jeopolitik gerilimlerin sürdüğü ve finansal koşulların nispeten sıkı seyrettiği 2024 yılında, Türkiye ekonomisi dezenflasyon sürecine uyumlu şekilde büyümesini sürdürmüştür. Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikaları ile 2024 yılı Haziran ayından itibaren fiyatlar genel seviyesindeki artış hızı yavaşlamaya başlamıştır. 2023 yılında yaşanan deprem felaketinin yol açtığı hasarın giderilmesine yönelik uygulanan tedbirlere ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetlerine 2024 yılında



da devam edilmiştir. Böylece 2024 yılı boyunca inşaat yatırımları güçlü seyretmiş ve sabit sermaye yatırımları bir önceki yıla kıyasla ivme kaybetmesine rağmen artış eğilimini sürdürmüştür. Yılın ikinci yarısında sıkı para ve maliye politikası uygulamalarının kararlılıkla devam etmesiyle birlikte özel tüketimin artış hızı azalmış ve büyüme kompozisyonundaki dengelenmeyle dezenflasyon süreci desteklenmiştir. Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2024 yılında küresel ve bölgesel ölçekte artan belirsizliklerle birlikte devam eden zayıf dış talep koşulları ve finansal sıkılaşıma rağmen dayanıklılığını koruyarak yılın tamamında yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmiştir.

2024 yılında milli gelir iktisadi faaliyet kollarına göre incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2024 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 3,6 ve yüzde 0,2 oranlarında katma değer artışı göstermiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 2,3 puan ve 0,04 puan olmuştur. Ayrıca inşaat sektörü, beş yıllık daralmanın ardından deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle 2023 yılında yeniden canlanmış ve 2024 yılında ivme kazanarak yüzde 9,9 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü önceki yıldaki seyrinin aksine yıl genelinde yüzde 5,1 oranında artış kaydederek büyümeye 0,3 puan katkı sağlamıştır.

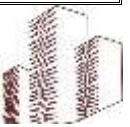
Türkiye ekonomisi 2024 yılının ilk yarısında ılımlı bir performans sergileyerek yıllık bazda yüzde 3,7 oranında büyümüştür. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü sıkı politikalara rağmen milli gelire sınırlı oranda pozitif katkıda bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artış kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında büyümüştür. Bahse konu dönemde inşaat sektörü ile ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ise sırasıyla yüzde 8,9 oranında ve yüzde 3,6 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 6,4 oranında artarak milli gelir büyümesine 0,2 puan katkı sağlamıştır.

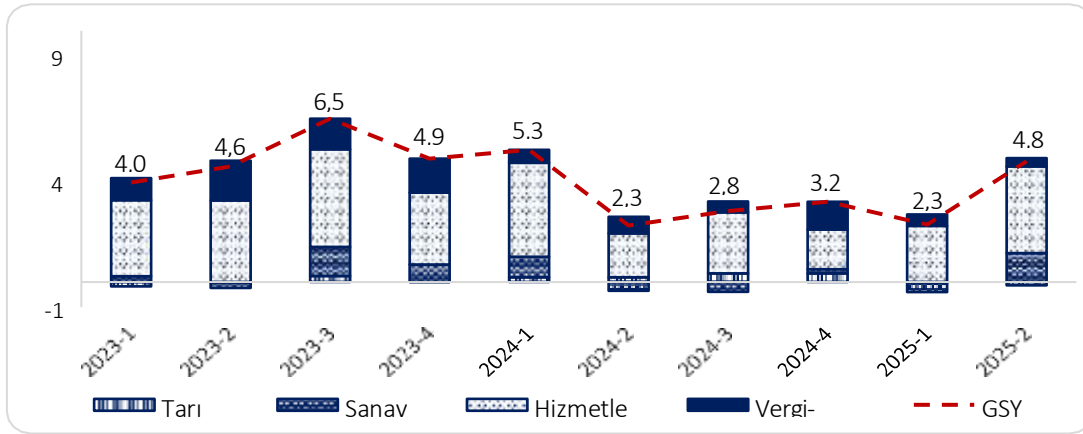
2024 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer artışı, yüzde 3,0 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetin ivme kaybetmesine rağmen pozitif seyrini koruduğunu ortaya koymuştur. İnşaat dâhil hizmetler sektörü bu dönemde yüzde 3,2 oranında büyüyerek ekonomik aktivitenin lokomotif olmaya devam etmiştir. Sanayi sektörü ise yüzde 0,6 oranında sınırlı bir daralma kaydetmiş ve büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektöründe büyüme hız kazanarak yüzde 10,9 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının büyüme üzerindeki olumlu etkisi sürmüştür. Tarım sektörü ise aynı dönemde ivme kazanarak yüzde 4,7 oranında artış kaydetmiş ve büyümeye 0,3 puan katkı sağlamıştır.

2025 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 2,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyet ılımlı seyretmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü yüzde 3,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, sanayi katma değeri bu dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1,7 oranında daralmıştır. Tarım sektörü ise iklim koşulları nedeniyle yüzde 2,1 oranında daralarak artış eğilimini sonlandırmıştır.

2025 yılının ikinci çeyreğinde ise GSYH yüzde 4,8 oranında büyüme kaydederek bir miktar ivme kazanmıştır. Bu dönemde sanayi sektörü yüzde 6,1 oranında artış kaydederek büyümeye yüzde 1,2 puan katkıda bulunurken, inşaat dâhil hizmetler sektörü katma değeri yüzde 5,2 oranında artarak büyümeye 3,4 puan katkı sunmuştur. Tarım sektörü ise baz etkisi ve olumsuz iklim koşulları nedeniyle yüzde 3,5'lik daralma ile büyümeye 0,1 puan negatif katkıda bulunmuştur. Böylece, 2025 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,6 oranında gerçekleşmiştir.

Grafik 3: Üretim Yoluyla GSYH Büyümesi ve Sektörel Katkılar (Yüzde) Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları





Harcamalar yöntemiyle milli gelir incelendiğinde, 2024 yılında özel tüketim bir önceki yıla kıyasla ivme kaybetmiş olsa da ekonomik büyümenin ana sürükleyicisi olmaya devam etmiştir. Yüzde 4,3 oranındaki artışla büyümeye 3,0 puan katkı yapan özel tüketim, hanehalkı harcamalarındaki dirençli seyrin sürdüğüne işaret etmiştir. Sabit sermaye yatırımları yüzde 2,7 oranında artarak büyümeye 0,7 puan katkı sağlarken bu gelişmede özellikle inşaat yatırımlarındaki toparlanma etkili olmuştur. Kamu tüketimi ise yüzde 0,8’lik düşüşle büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. Bu dönemde net mal ve hizmet ihracatı 1,0 puanlık pozitif katkısıyla dış talebin büyümeye destek verdiği bir kompozisyon ortaya koymuştur.

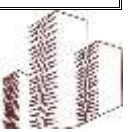
2024 yılının ilk yarısında, Türkiye ekonomisi iç talebin öncülüğünde büyümeyi sürdürmüştür. Özel tüketim harcamaları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,7 oranında artarak büyümeye 3,2 puan katkı sağlamıştır. Aynı dönemde uygulanan dezenflasyonist politikaların da etkisiyle kamu tüketimi yüzde 0,4 oranında azalmış ve büyümeye 0,1 puanlık negatif etkide bulunmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları, inşaat sektöründeki hareketliliğin etkisiyle yüzde 3,7 oranında artış göstermiş ve büyümeye 1,0 puan katkı yapmıştır. Son beş çeyrektr büyümeye negatif etkide bulunan net mal ve hizmet ihracatının 2024 yılı ilk yarısında ise katkısı pozitif 1,4 puan olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılının ikinci yarısında ise özel tüketim, ilk yarıya kıyasla bir miktar ivme kaybetmiş, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,0 oranında artarak büyümeye 2,7 puan katkı sunmuştur. Kamu tüketimi aynı dönemde yüzde 1,1 oranında azalarak ekonomik büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre inşaat yatırımlarının yüzde 9,6’lık güçlü büyümesiyle birlikte yüzde 1,8 oranında artmış ve büyümeye 0,4 puanlık katkıda bulunmuştur.

2025 yılının ilk çeyreğinde, fiyat istikrarını önceliklendiren politikaların devamıyla büyüme kompozisyonunda iç talep dengelenmiş olmakla birlikte belirleyici olmayı sürdürmüştür. Bu dönemde özel tüketim harcamaları yıllık bazda yüzde 1,6 artarak büyümeye 1,1 puan katkı sağlamış, sabit sermaye yatırımlarındaki yüzde 1,8’lik artış ise 0,5 puanlık katkıyla iç talep kaynaklı toparlanmayı desteklemiştir. Böylece toplam yurt içi talebin büyümeye katkısı 2,8 puan düzeyinde gerçekleşmiştir. Dış ticaret açısından değerlendirildiğinde, küresel ticaret politikalarındaki belirsizliğe bağlı olarak ihracattaki sınırlı artış ve ithalattaki ivmelenme ile birlikte net mal ve hizmet ihracatı büyümeye 0,5 puan negatif etkide bulunmuştur.

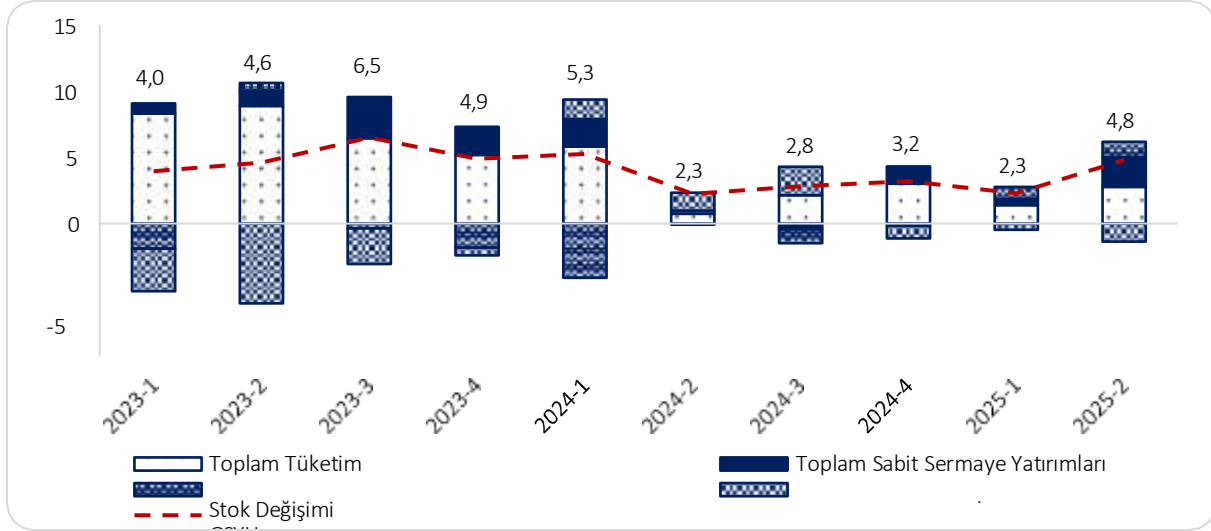
2025 yılı ikinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 5,1 oranında artarken, kamu harcamalarında yüzde 5,2 oranında düşüş yaşanmıştır. 2025 yılı ikinci çeyreğinde toplam tüketim büyümesi yüzde 3,5 oranında kaydedilirken sabit sermaye yatırımlarının büyümesi ise yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir. İkinci çeyrek itibarıyla makine-teçhizat yatırımları da yüzde 9,3 oranında belirgin bir artış kaydetmiştir. Toplam yurt içi talep büyümeye 6,2 puan katkı sağlarken ana ihracat pazarlarında süregelen zayıf dış talep koşulları ve küresel ölçekte artan korumacılık politikalarının etkisiyle net mal ve hizmet ihracatının büyümeye 1,4 puan negatif etkide bulunduğu görülmüştür. Bu çerçevede, yılın ikinci çeyreğinde yıllık GSYH artışı yüzde 4,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2025 yılının ikinci yarısına yönelik tahminler, büyümenin dengeli bir görünüm sergileyeceğine işaret etmektedir. Sıkı parasal ve mali duruşun etkisiyle, iç talebin daha ılımlı bir patikada seyretmesi beklenirken, kamu harcamalarının



büyümeyi destekleyici yöndeki katkısının sınırlı kalacağı öngörülmektedir. Dış talep tarafında ise, artan jeopolitik belirsizlikler ve küresel ticaret politikalarındaki kısıtlayıcı eğilimlerin, ihracatın büyümeye olan katkısını sınırlandırmaya devam etmesi beklenmektedir. Bu doğrultuda, yılın ikinci yarısında ekonomik büyümenin önceki yıla kıyasla daha dengeli bir yapıda sürmesi, 2025 yılı genelinde ise yüzde 3,3 seviyesinde gerçekleşmesi öngörülmektedir.

Grafik 4: Harcama Yoluyla GSYH Büyümesi ve Bileşen Katkıları (Yüzde Puan)



Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

Üretim faktörlerinin büyümeye katkısı incelendiğinde, 2024 yılında yüzde 3,3 oranında gerçekleşen büyümeye en büyük katkının sermaye stoku ve istihdamdan sağlandığı görülmektedir. 2025 yılında ise büyümenin temel belirleyicilerinin toplam faktör verimliliği ve sermaye stoku artışı olması beklenmektedir. 2025 yılında gerçekleşecek yüzde 3,3 büyümeye sermaye stoku ve toplam faktör verimliliğinin sırasıyla 1,3 puan ve 2,0 puan katkı vermesi beklenmektedir.

Parasal koşullardaki sıkılaştırmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatda 165 bin kişilik ilave istihdam sağlanmıştır. Yüzde 49,1'ini kadınların oluşturduğu işgücündeki 837 bin kişilik artış, işgücüne katılım oranını yüzde 54,2 seviyesine taşımıştır. Bu doğrultuda işgücüne katılım ve istihdam oranları, serinin güncellendiği 2005 yılından bu yana en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. İşsizlik oranı ise bir önceki yıla göre 0,7 puan azalarak yüzde 8,7 seviyesine gerilemiş, böylece yüzde 9,3 olarak öngörülen OVP (2025-2027) tahmininin altında gerçekleşmiştir.

Enflasyonla mücadele sürecinde 2025 yılının ilk yarısında mevsimsel etkilerinden arındırılmış istihdam 261 bin kişi azalırken işgücüne katılım oranı 0,6 puan azalarak yüzde 53,5 olmuştur. Aynı dönemde, işsizlik oranı 2024 yılı dördüncü çeyreğine göre değişmeyerek yüzde 8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2025 yılı genelinde, istihdam ve işgücüne katılım oranında düşüş beklenmekle birlikte işsizlik oranının yüzde 8,5 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

2024 yılı başlarında tüketici fiyat artışlarında maliyet yönlü gelişmelerin yanı sıra ücret ayarlamaları ile geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi belirleyici olmuştur. Bu dönemde enerji fiyatlarındaki 25 m³'e kadar bedelsiz doğal gaz kullanımına yönelik düzenlemenin sona ermesiyle oluşan baz etkisi kaynaklı yükseliş ve başta kira olmak üzere hizmet enflasyonundaki atalet, manşet enflasyon üzerindeki baskıları artırmıştır. Haziran ayından itibaren dezenflasyon süreci başlamış, üçüncü çeyrekte enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme kaydedilmiştir. Bu dönemde Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir, emtia fiyatlarındaki ılımlı görünüm ve talep koşullarındaki zayıflama enflasyondaki düşüşe katkı sağlamıştır. Yılın son çeyreğinde dezenflasyon süreci ivme kazanırken, geçici arz koşullarına bağlı olarak gıda fiyatlarındaki oynaklık manşet enflasyondaki iyileşmeyi sınırlamıştır. Aralık ayında belirgin yavaşlamayla birlikte yıl sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 44,4 olarak gerçekleşerek Mayıs ayından itibaren 31,1 puanlık düşüş kaydetmiştir.



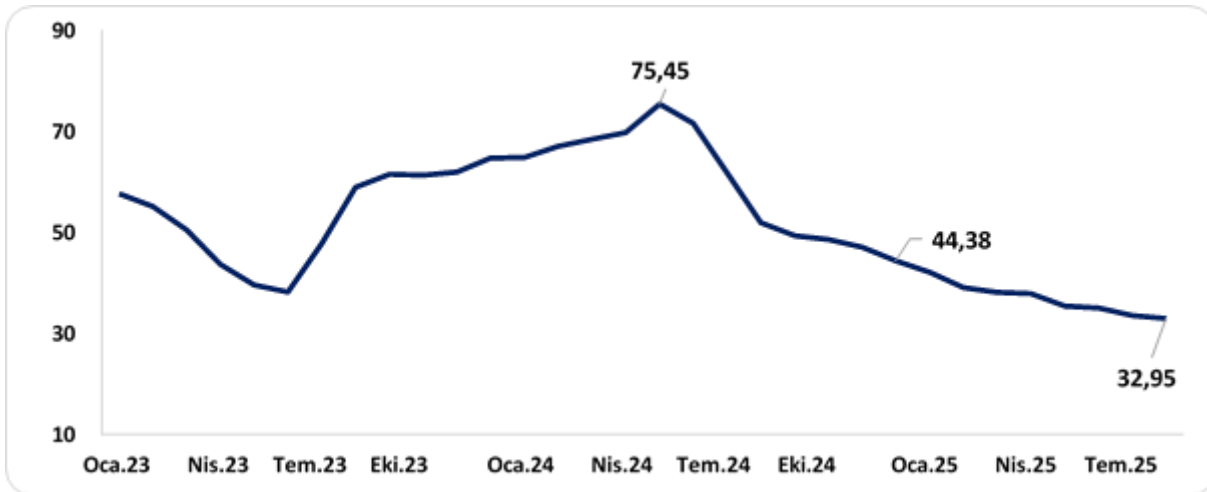
Parasal koşullardaki sıkılaşmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatda 165 bin kişilik ilave istihdam sağlanmıştır. Yüzde 49,1'ini kadınların oluşturduğu işgücündeki 837 bin kişilik artış, işgücüne katılım oranını yüzde 54,2 seviyesine taşımıştır. Bu doğrultuda işgücüne katılım ve istihdam oranları, serinin güncellendiği 2005 yılından bu yana en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. İşsizlik oranı ise bir önceki yıla göre 0,7 puan azalarak yüzde 8,7 seviyesine gerilemiş, böylece yüzde 9,3 olarak öngörülen OVP (2025-2027) tahmininin altında gerçekleşmiştir.

Enflasyonla mücadele sürecinde 2025 yılının ilk yarısında mevsimsel etkilerinden arındırılmış istihdam 261 bin kişi azalırken işgücüne katılım oranı 0,6 puan azalarak yüzde 53,5 olmuştur. Aynı dönemde, işsizlik oranı 2024 yılı dördüncü çeyreğine göre değişmeyerek yüzde 8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2025 yılı genelinde, istihdam ve işgücüne katılım oranında düşüş beklenmekle birlikte işsizlik oranının yüzde 8,5 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

2024 yılı başlarında tüketici fiyat artışlarında maliyet yönlü gelişmelerin yanı sıra ücret ayarlamaları ile geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi belirleyici olmuştur. Bu dönemde enerji fiyatlarındaki 25 m³'e kadar bedelsiz doğal gaz kullanımına yönelik düzenlemenin sona ermesiyle oluşan baz etkisi kaynaklı yükseliş ve başta kira olmak üzere hizmet enflasyonundaki atalet, manşet enflasyon üzerindeki baskıları artırmıştır. Haziran ayından itibaren dezenflasyon süreci başlamış, üçüncü çeyrekte enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme kaydedilmiştir. Bu dönemde Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir, emtia fiyatlarındaki ılımlı görünüm ve talep koşullarındaki zayıflama enflasyondaki düşüşe katkı sağlamıştır. Yılın son çeyreğinde dezenflasyon süreci ivme kazanırken, geçici arz koşullarına bağlı olarak gıda fiyatlarındaki oynaklık manşet enflasyondaki iyileşmeyi sınırlamıştır. Aralık ayında belirgin yavaşlamayla birlikte yıl sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 44,4 olarak gerçekleşerek Mayıs ayından itibaren 31,1 puanlık düşüş kaydetmiştir.

2025 yılı Ocak-Ağustos döneminde TÜFE birikimli artışı yüzde 21,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, hizmet grubu fiyat gelişmeleri temel belirleyici olmuştur. Diğer taraftan, gıda fiyatlarında enflasyonist baskıların azaldığı gözlenmiş olmakla beraber, olumsuz iklim koşullarına bağlı arz yönlü gelişmeler bu görünümü bir miktar sınırlamıştır. Döviz kurunda sağlanan istikrar ise temel mal fiyatlarındaki artışı sınırlayarak tüketici enflasyonunun seyrinde etkili olmuştur.

Dezenflasyon süreci, sürdürülen sıkı para politikası duruşu, Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir ve ekonomi politikaları arasındaki eşgüdümün güçlenmesiyle kesintisiz olarak devam etmiş, Ağustos 2025 itibarıyla TÜFE yıllık artış oranı yüzde 32,95 seviyesine gerilemiştir. Alt gruplar itibarıyla değerlendirildiğinde, yıllık enflasyondaki yavaşlamaya en yüksek katkı gıda ve hizmet gruplarından gelirken, temel mallar grubu bu kalemleri izlemiştir.



Grafik 6: TÜFE Yıllık Artışı (Yüzde) Kaynak: TÜİK

Para politikasında sürdürülen kararlı duruş, maliye politikasının güçlü desteği ve arz yönlü politikaların etkisiyle, yurt içi



talebin dengelenmesi, döviz kurundaki istikrarlı görünüm ve enflasyon beklentilerindeki iyileşmenin devam etmesi sonucunda, aylık enflasyonun ana eğilimindeki düşüşün yılın geri kalanında da sürmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 28,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılında küresel ticarete gözlenen toparlanma süreci, hizmet ticaretindeki güçlü artışla desteklenirken, mal ticaretinde daha sınırlı bir büyüme gerçekleşmiştir. Başta Avrupa olmak üzere ana ihracat pazarlarımızda ekonomik faaliyetin kademeli olarak canlanması ve dış talepteki artış, ihracatımıza olumlu yansımıştır. Türkiye, bu dönemde uyguladığı ihracat odaklı politikalar, pazar çeşitlendirme stratejileri ve rekabet gücünü artırmaya yönelik yapısal adımlar sayesinde küresel ticaretteki ivmeden fayda sağlamış, bu doğrultuda ihracatını artırarak dünya mal ihracatındaki payını yüzde 1,07 seviyesinde sürdürmüştür. Bu dönemde mal ihracatımız bir önceki yıla göre yüzde 2,4 oranında artarak 261,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir.

2024 yılında toplam mal ithalatı, enerji ve altın ithalatındaki aşağı yönlü görünümün de etkisiyle bir önceki yıla göre yüzde 5 oranında düşüş kaydetmiştir. Bu kapsamda, 2024 yılında ithalat, 344 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Seyahat gelirleri ise 2024 yılında yükseliş eğilimini sürdürerek bir önceki yıla göre yüzde 12,5 oranında artışla 56,3 milyar dolar seviyesine yükselmiştir.

Bu gelişmelerin sonucunda, 2024 yılında 10,2 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH'ya oranla yüzde 0,8 ile OVP (2025-2027) tahmininin altında kalmıştır.

2024 yılında, bir önceki yıla benzer şekilde doğrudan yatırımlar, portföy yatırımları ve diğer yatırımlar kalemlerinde net sermaye girişleri gerçekleşmiştir. Buna karşılık, net hata ve noksan kalemi kaynaklı sermaye hareketlerinde ise 2024 yılında bir önceki yıla göre net çıkış yönünde artış kaydedilmiştir.

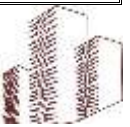
2025 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,1 oranında artarak 156,3 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Bu artışta, küresel ticaretteki yavaşlamaya rağmen ihracat miktar endeksindeki yükselişin yanı sıra ihracat birim değerindeki artış da belirleyici olmuştur. 2025 yılı ihracatının yüzde 4,6 oranında artarak 273,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir.

2025 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,9 oranında artarak 212,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiş olup 2025 yıl genelinde ithalatın yüzde 6,7 oranında artarak 367 milyar dolar seviyesinde kaydedileceği tahmin edilmektedir.

Seyahat gelirleri ise, 2025 yılının ilk 6 ayında yüzde 7,9 oranında artarak 23,8 milyar dolar seviyesine yükselmiş olup yıllıklandırılmış olarak 2024 yılının Haziran ayına göre yüzde 10,5 oranında artışla 58,1 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Yılın kalan aylarında seyahat gelirlerinin ılımlı oranda yükselerek OVP (2025-2027) hedefinin üzerine çıkması ve 2025 yılında 60 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

Söz konusu gelişmeler ışığında, cari işlemler açığının 2025 yılında OVP (2025-2027) tahminlerine göre daha düşük seviyede, 22,6 milyar dolar olarak kaydedilmesi öngörülmektedir. 2025 yılı cari işlemler açığının GSYH'ya oranının yüzde 1,4 seviyesinde gerçekleşmesi, enerji hariç cari işlemler dengesinin ise GSYH'ya oranla yüzde 1,7 fazla vermesi öngörülmektedir.

Sıkı para politikasıyla beraber parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi teşvik etmek amacıyla atılan makroihtiyati politika adımları dezenflasyon sürecini desteklemiştir. Bu çerçevede, kredi büyümesi sınırlandırılarak enflasyonla uyumlu seviyelerde seyretmesi sağlanmış ve TL finansal varlık ağırlığı artmaya devam etmiştir. Firmaların yabancı para (YP) kredi riskini azaltmak amacıyla YP kredi büyüme hızına ilişkin sınır tedrici olarak düşürülerek Mart 2025'te aylık yüzde 0,5 seviyesine getirilmiştir. Ayrıca YP kredi büyüme sınırından istisna tutulan kredilerin kapsamı da daraltılmıştır. Söz konusu önlemler neticesinde kur etkisinden arındırılmış ve yıllıklandırılmış YP ticari kredi artışı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 18,4 seviyesine gerilemiştir. Ocak ayında TL kredi büyümesine getirilen sınırların farklılaştırılmasıyla TL/YP kredi değişimleri arasındaki fark TL krediler lehine açılmaya başlamıştır. Ağustos ayı itibarıyla TL ticari kredi artışı yüzde 32,9 seviyesinde seyretmiştir. Tüketici kredilerinde, makroihtiyati tedbirlerin yanı sıra sıkı finansal koşulların



etkisiyle yıl başından itibaren dengelenme süreci gözlenmiştir.

Bankacılık sektörünün takibe dönüşüm oranı, iktisadi faaliyetteki dengelenmeye de bağlı olarak Temmuz 2025 tarihi itibarıyla geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 1,7'den yüzde 2,2'ye yükselmiştir. Bu artışta, tüketici kredileri ve kredi kartlarının alacak bakiyesindeki yükseliş etkili olurken alt kırılıma bakıldığında en fazla artışın ihtiyaç kredileri ile bireysel kredi kartı alacak bakiyelerinde gerçekleştiği görülmüştür. Son dönemde yaşanan bu artışa bağlı olarak BDDK, 2024 Eylül ve 2025 Temmuz aylarında, dönem borcu kısmen ya da tamamen ödenmemiş ihtiyaç kredileri ile bireysel kredi kartlarına yeniden yapılandırma imkânı getirmiştir. Yapılandırma düzenlemesinin ilerleyen süreçte, tahsili geciken ihtiyaç kredileri ve bireysel kredi kartlarının banka bilançolarının aktif kalitesine yönelik oluşturacağı riski azaltması beklenmektedir. Buna ilaveten ayrılan yüksek karşılık oranları ve bankaların güçlü sermaye yapısı finansal piyasalar açısından riskleri sınırlandırmaktadır.

BDDK'nın, Sermaye Yeterliliği Rasyosu (SYR) hesaplamasında kullanılan döviz alış kurlarını artırıcı yönde kararı 2025 yılı Ocak ayı itibarıyla uygulanmaya başlanmış, karar sektörün SYR'sinde bir miktar gerilemeye neden olmuştur. Diğer taraftan, uzun süredir nakdi ticari kredilere uygulanmakta olan yüksek risk ağırlıklarına son verilmiş, kararın sektör SYR'si üzerinde artırıcı yönde etkisi olmuştur. Aralık 2024 itibarıyla söz konusu düzenlemelerin öncesinde yüzde 19,7 seviyesinde bulunan sektör SYR'si, Temmuz 2025 tarihi itibarıyla yüzde 18,2 seviyesinde kaydedilmiştir. Söz konusu rasyo, Basel kriterlerine göre belirlenen yüzde 8'lik yasal alt sınırın ve BDDK'nın yüzde 12 olarak belirlediği hedef oranın üzerinde seyretmeye devam etmektedir.

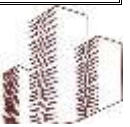
KKM uygulamasından çıkış stratejisi kapsamında, daha önce sağlanan desteklerin tedricen azaltılmasıyla birlikte KKM bakiyesi hızla düşüş eğilimine girmiştir. Ağustos 2025 tarihi itibarıyla toplam KKM bakiyesi geçen yılın aynı dönemine kıyasla 47 milyar dolardan 9,7 milyar dolara gerilemiştir. TL dönüşümlü KKM bakiyesi Aralık 2024 tarihinde sıfırlanmış olup kalan bakiye yalnızca döviz dönüşümlü hesaplardan oluşmaktadır. TL mevduat tercihlerindeki artışla birlikte KKM'den YP mevduata geçişler sınırlı kalmış, TL cinsi mevduatın payı (KKM dâhil) yüzde 62,3'e yükselerek dolarizasyon eğiliminde azalış gözlenmiştir. 23 Ağustos 2025'te KKM hesaplarının açma ve yenileme işlemleri sonlandırılmıştır.

Bankacılık sektörünün likidite göstergeleri, yabancı para pozisyonu ve kaldıraç oranı da sürdürülebilir seviyelerde seyretmekte olup Basel standartlarına uyumlu likidite karşılama oranı yükümlülüğü tüm bankalar tarafından yerine getirilmektedir. Ayrıca bankacılık sisteminin likidite dayanıklılığını artırmada önemli bir adım olan net istikrarlı fonlama oranı uygulaması, sektördeki likidite riskine karşı ilave güvence sağlamıştır.

Finansal istikrarın güçlenmesiyle Şubat 2025 itibarıyla 244 baz puana kadar düşen Türkiye'nin kredi risk primi (CDS), küresel ticarete artan gerilimlerin ve yurt içi gelişmelerin etkisiyle Nisan ayında 378 puan seviyelerinde seyretmiş, devam eden dönemde kaydedilen olumlu gelişmelerle 270 baz puan seviyesinin altına gerilemiştir.

Pay senedi piyasalarında, yılın ilk sekiz ayında yabancı yatırımcı ilgisi geçen yılın aynı dönemine göre toparlanma kaydetmiş ve toplam 1.950 milyon dolar düzeyinde yabancı yatırım girişi olmuştur. Söz konusu dönemde yerli yatırımcı ilgisi ılımlı düzeylerde gerçekleşerek 2025 yılı Ağustos ayı itibarıyla yerli yatırımcı sayısı 6 milyonun üzerinde kaydedilmiştir. BİST 100 Endeksinde ise yılın ilk çeyreğinde 11 bin seviyesine yaklaşıırken ilerleyen dönemlerde küresel piyasalarda yaşanan belirsizliklerin risk iştahını düşürmesine paralel olarak aşağı yönlü hareketler görülmüştür. Buna karşın enflasyonun ve faiz oranlarının gerileyeceği beklentisiyle Endekste tekrar 11 bin puan seviyelerinde yukarı yönlü seyir sürmektedir. Pay senedi piyasalarının arz tarafında ise firmaların özkaynak finansmanını yılın ilk iki ayında gerçekleştirdikleri gözlenmiştir. 2025 yılının ilk altı ayı itibarıyla yapılan 12 adet halka arzın toplam büyüklüğü 28,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Uluslararası karşılaştırmalarda, Türkiye'nin borçluluk göstergeleri düşük seviyelerde seyretmeye devam etmektedir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) verilerine göre, 2024 yılında kamu borcunun milli gelire oranı bir önceki yıla kıyasla 4,8 puan gerileyerek yüzde 24,8 olmuştur. Bu seviye, gelişmekte olan ülkelerin yüzde 70,5'lik ve gelişmiş ülkelerin yüzde 104,7'lik ortalamalarının oldukça altındadır. Benzer şekilde hanehalkı borçluluğu da uluslararası ortalamaların belirgin biçimde altında seyretmektedir. 2024 yılında Türkiye'de hanehalkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 1,2 puan



düşerek yüzde 9,7'ye gerilemiştir. Aynı dönemde gelişmekte olan ülkelerin ortalaması yüzde 46,6, gelişmiş ülkelerin ortalaması ise yüzde 67,0 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye'de reel sektör borcunun GSYH'ya oranı da gelişmekte olan ülke ortalamalarının belirgin şekilde altında seyretmiştir. Nitekim 2024 yılı sonunda söz konusu oran, 2023 yılına göre 8,5 puan azalarak yüzde 38,5'e gerilemiştir. Aynı dönemde Çin hariç gelişmekte olan ülkelerde reel sektör borcunun GSYH'ya oranı yüzde 56,5 olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca reel sektör firmalarının net döviz pozisyon açığı Haziran 2025 itibarıyla 2024 yıl sonuna göre 38 milyar dolar artış göstermiştir. Bu artışta firmaların yurt içi ve yurt dışı döviz kredilerindeki yükseliş etkili olmuştur. Kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise aynı dönemde gerileyerek 4,5 milyar dolar olarak kaydedilmiştir.

2024 yılında kamu kesimi borçlanma gereğinin GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 0,3 puan artarak yüzde 5,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranı ise 4,6 puan azalış göstererek yüzde 24 düzeyinde gerçekleşmiştir.

2025 yılında merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranının yüzde 3,6 düzeyinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Depremlerde hasar gören bölgelerin yeniden imarı amacıyla 2025 yılında 489 milyar TL harcama yapılacağı öngörülmektedir. Bu doğrultuda, 2025 yıl sonunda deprem harcamaları hariç bütçe açığının GSYH'ya oranla yüzde 2,8 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

2025 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 0,4 puan artması, genel devlet toplam harcamalarının ise 1,1 puan azalması beklenmektedir. Aynı dönemde, genel devlet yatırım harcamalarının 0,2 puan, transfer harcamalarının 0,9 puan azalması öngörülmektedir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığının bir önceki yıla göre 1,5 puan azalarak yüzde 3,1, genel devlet faiz dışı fazlasının ise yüzde 0,3 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

2025 yılında kamu kesimi genel dengesinin GSYH'nın yüzde 3,5'i oranında açık vermesi, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranının ise yüzde 24,6 olması beklenmektedir.

2024 yıl sonu TÜFE artış oranı %44,4 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomi yönetimince 2025 yıl sonu TÜFE artış oranının %28,5, 2026 yıl sonu TÜFE artış oranının %16, 2027 yıl sonu TÜFE artış oranının %9, 2028 yıl sonu TÜFE artış oranının %8 olarak gerçekleşmesi hedeflenmiştir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

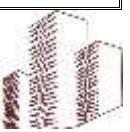
Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

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

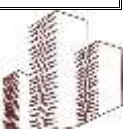


*Değerleme konusu taşınmazlar, A blokta konumlu olup 221 adet “Ofis” ve 40 adet “İş Yeri” nitelikli taşınmazlar olmak üzere toplam 261 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar projesine göre toplam 126.590,00 m² alanlıdır.

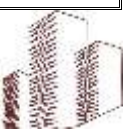
B Blokta Bulunan Bağımsız Bölümler

*Değerleme konusu taşınmazlar, B blokta konumlu olup 80 adet “Ofis” ve 10 adet “İş Yeri” nitelikli taşınmazlar olmak üzere toplam 90 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar projesine göre toplam 41.626,71 m² alanlıdır.

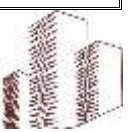
3328 ADA 4 PARSEL (A BLOK)					
BLOK NO	B.B NO	KAT	YASAL NİTELİK	MEVCUT KULLANIM NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)
A	1	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	1.047,09 m ²
A	2	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	106,18 m ²
A	3	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	141,60 m ²
A	4	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	135,69 m ²
A	5	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	89,56 m ²
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



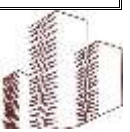
A	49	3	OFİS	OFİS	160,27 m ²
A	50	3	OFİS	OFİS	188,04 m ²
A	51	3	OFİS	OFİS	466,47 m ²
A	52	3	OFİS	OFİS	529,56 m ²
A	53	3	OFİS	OFİS	449,42 m ²
A	54	3	OFİS	OFİS	594,16 m ²
A	55	3	OFİS	OFİS	182,91 m ²
A	56	3	OFİS	OFİS	182,63 m ²
A	57	3	OFİS	OFİS	601,15 m ²
A	58	3	OFİS	OFİS	496,84 m ²
A	59	3	OFİS	OFİS	518,12 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

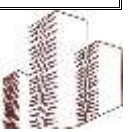


A	169	20	OFİS	OFİS	604,48 m ²
A	170	21	OFİS	OFİS	539,53 m ²
A	171	21	OFİS	OFİS	572,63 m ²
A	172	21	OFİS	OFİS	596,13 m ²
A	173	21	OFİS	OFİS	604,48 m ²
A	174	22	OFİS	OFİS	539,53 m ²
A	175	22	OFİS	OFİS	572,63 m ²
A	176	22	OFİS	OFİS	596,13 m ²
A	177	22	OFİS	OFİS	604,48 m ²
A	178	23	OFİS	OFİS	539,53 m ²
A	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

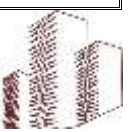


A	229	36	OFİS	OFİS	531,74 m ²
A	230	36	OFİS	OFİS	583,33 m ²
A	231	37	OFİS	OFİS	588,89 m ²
A	232	37	OFİS	OFİS	583,03 m ²
A	233	37	OFİS	OFİS	616,27 m ²
A	234	37	OFİS	OFİS	621,90 m ²
A	235	38	OFİS	OFİS	588,93 m ²
A	236	38	OFİS	OFİS	674,18 m ²
A	237	38	OFİS	OFİS	609,11 m ²
A	238	38	OFİS	OFİS	688,98 m ²
A	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	3	ZEMİN	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	313,51 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	10	1	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	165,69 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	15	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	271,77 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
B	77	7	OFİS	OFİS	678,00 m ²
B	105	16	OFİS	OFİS	364,60 m ²



B	106	16	OFİS	OFİS	375,64 m ²
B	107	16	OFİS	OFİS	375,52 m ²
B	108	16	OFİS	OFİS	364,49 m ²
B	109	17	OFİS	OFİS	362,98 m ²
B	110	17	OFİS	OFİS	377,91 m ²
B	111	17	OFİS	OFİS	377,95 m ²
B	112	17	OFİS	OFİS	362,82 m ²
B	113	18	OFİS	OFİS	462,71 m ²
B	114	18	OFİS	OFİS	419,02 m ²
B	115	18	OFİS	OFİS	406,39 m ²
B	116	18	OFİS	OFİS	592,35 m ²
B	117	19	OFİS	OFİS	463,02 m ²
B	118	19	OFİS	OFİS	461,25 m ²
B	119	19	OFİS	OFİS	440,21 m ²
B	120	19	OFİS	OFİS	522,83 m ²
B	121	20	OFİS	OFİS	462,86 m ²
B	122	20	OFİS	OFİS	460,57 m ²
B	123	20	OFİS	OFİS	438,37 m ²
B	124	20	OFİS	OFİS	522,96 m ²
B	125	21	OFİS	OFİS	462,93 m ²
B	126	21	OFİS	OFİS	459,24 m ²
B	127	21	OFİS	OFİS	439,50 m ²
B	128	21	OFİS	OFİS	522,87 m ²
B	129	22	OFİS	OFİS	462,49 m ²
B	130	22	OFİS	OFİS	458,79 m ²
B	131	22	OFİS	OFİS	439,23 m ²
B	132	22	OFİS	OFİS	522,37 m ²
B	133	23	OFİS	OFİS	462,59 m ²
B	134	23	OFİS	OFİS	460,26 m ²
B	135	23	OFİS	OFİS	438,15 m ²
B	136	23	OFİS	OFİS	522,60 m ²
B	137	24	OFİS	OFİS	348,10 m ²
B	138	24	OFİS	OFİS	436,04 m ²
B	139	24	OFİS	OFİS	416,34 m ²
B	140	24	OFİS	OFİS	386,95 m ²
B	141	25	OFİS	OFİS	348,49 m ²
B	142	25	OFİS	OFİS	436,50 m ²
B	143	25	OFİS	OFİS	416,78 m ²
B	144	25	OFİS	OFİS	387,39 m ²
B	145	26	OFİS	OFİS	463,28 m ²
B	146	26	OFİS	OFİS	459,60 m ²
B	147	26	OFİS	OFİS	440,05 m ²
B	148	26	OFİS	OFİS	523,33 m ²
B	149	27	OFİS	OFİS	463,58 m ²
B	150	27	OFİS	OFİS	460,16 m ²
B	151	27	OFİS	OFİS	440,49 m ²
B	152	27	OFİS	OFİS	522,97 m ²
B	153	28	OFİS	OFİS	464,37 m ²
B	154	28	OFİS	OFİS	460,56 m ²
B	155	28	OFİS	OFİS	440,85 m ²
B	156	28	OFİS	OFİS	523,42 m ²
B	157	29	OFİS	OFİS	463,90 m ²
B	158	29	OFİS	OFİS	460,52 m ²
B	159	29	OFİS	OFİS	440,91 m ²
B	160	29	OFİS	OFİS	523,53 m ²
B	161	30	OFİS	OFİS	463,49 m ²
B	162	30	OFİS	OFİS	460,11 m ²
B	163	30	OFİS	OFİS	440,36 m ²
B	164	30	OFİS	OFİS	523,06 m ²
B	165	31	OFİS	OFİS	465,28 m ²



B	166	31	OFİS	OFİS	461,93 m ²
B	167	31	OFİS	OFİS	442,20 m ²
B	168	31	OFİS	OFİS	525,07 m ²
B	169	32	OFİS	OFİS	334,00 m ²
B	170	32	OFİS	OFİS	477,58 m ²
B	171	32	OFİS	OFİS	334,00 m ²
B	172	33	OFİS	OFİS	559,48 m ²

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
İskan 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

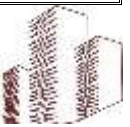
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

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 kiralamalar 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

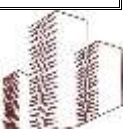
Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazların değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya 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 değerlendirilmesi 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 bilmese 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

OFİS EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN Kişi	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Kw Cadde	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sinpaş Flatofis FinansPark projesi içinde 2. katta, 27 m² olduğu beyan edilen ancak 27 m² olduğu düşünülen 1+0 ofis 13.000.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup kısmen fazla istendiği için 10.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	13.000.000 ₺	10.500.000 ₺	27,00 m²	388.888,89 ₺/m²
	0530 877 72 08					
2	Akg Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Alize Tower projesi içinde 13. katta, 97 m² olduğu beyan edilen ancak 60 m² olduğu düşünülen 1+1 ofis 13.250.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 12.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	13.250.000 ₺	12.500.000 ₺	60,00 m²	208.333,33 ₺/m²
	0534 584 50 50					
3	Favos Danışmanlık	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Alize Tower projesi içinde 7. katta, 62 m² olduğu beyan edilen ancak 35 m² olduğu düşünülen 1+0 ofis 9.500.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 8.250.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	9.500.000 ₺	8.250.000 ₺	35,00 m²	235.714,29 ₺/m²
	0532 453 71 50					
4	İremworld Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sarphan FinansPark projesi içinde 1. katta, 63 m² olduğu beyan edilen ancak 36 m² olduğu düşünülen 1+0 ofis 7.300.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 6.900.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	7.300.000 ₺	6.900.000 ₺	36,00 m²	191.666,67 ₺/m²
	0535 714 74 96					

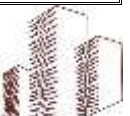


OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	Kw Cadde	Akg Gayrimenkul	Favos Danışmanlık	İremworld Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0530 877 72 08	0534 584 50 50	0532 453 71 50	0535 714 74 96
SATIŞ FİYATI (₺)	13.000.000 ₺	13.250.000 ₺	9.500.000 ₺	7.300.000 ₺
PAZARLIK ORANI	19,23%	5,66%	13,16%	5,48%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	10.500.000 ₺	12.500.000 ₺	8.250.000 ₺	6.900.000 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	27,00 m ²	60,00 m ²	35,00 m ²	36,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	388.888,89 ₺/m ²	208.333,33 ₺/m ²	235.714,29 ₺/m ²	191.666,67 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ÇOK KÜÇÜK	BENZER	KÜÇÜK	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	-15%	0%	-5%	-15%
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	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUM DÜZELTMESİ	10%	5%	5%	5%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-5%	5%	0%	-10%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	369.444,44 ₺/m ²	218.750,00 ₺/m ²	235.714,29 ₺/m ²	172.500,00 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	249.102,18 ₺/m ²			

OFİS EMSAL TABLOSU

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLİ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Investra	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sarphan FinansPark projesi içinde 3. katta, 66 m ² olduğu beyan edilen ancak brüt 33,5 m ² , ofise ait 20 m ² depo alanı olduğu zemine indirgenmiş 37,5 m ² alanlı 1+0 ofis 37.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 36.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. (Depo alanı 1/5 oranında indirgenmiştir.)	37.000 ₺	36.000 ₺	37,50 m ²	960,00 ₺/m ²
	0533 375 375 00					
2	Favos Danışmanlık	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Alize Tower projesi içinde 7. katta, 85 m ² olduğu beyan edilen ancak 60 m ² olduğu düşünülen 1+1 ofis 60.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 58.500,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	60.000 ₺	58.500 ₺	60,00 m ²	975,00 ₺/m ²
	0532 453 71 50					
3	Remax Müjde	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Alize Tower projesi içinde 15. katta, 83 m ² olduğu beyan edilen ancak 60 m ² olduğu düşünülen 1+1 ofis 57.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 53.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	57.000 ₺	53.000 ₺	60,00 m ²	883,33 ₺/m ²
	0530 350 34 61					
4	W Estates	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Alize Tower projesi içinde 4. katta, 72 m ² olduğu beyan edilen ancak 45 m ² olduğu düşünülen 1+0 ofis 52.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 47.500,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	52.000 ₺	47.500 ₺	45,00 m ²	1.055,56 ₺/m ²
	0542 356 01 49					

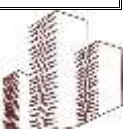


KİRALIK OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	INVESTRA	FAVOS DANIŞMANLIK	REMAX MÜJDE	W ESTATES
İLANA VEREN TELEFON NO	0533 375 375 00	0532 453 71 50	0530 350 34 61	0541 643 52 99
SATIŞ FİYATI (₺)	37.000 ₺	60.000 ₺	57.000 ₺	52.000 ₺
PAZARLIK ORANI	3%	3%	7%	9%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	36.000 ₺	58.500 ₺	53.000 ₺	47.500 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	37,50 m ²	60,00 m ²	60,00 m ²	45,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	960,00 ₺/m ²	975,00 ₺/m ²	883,33 ₺/m ²	1.055,56 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTME Sİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTME Sİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTME Sİ	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTME Sİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTME Sİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	960,00 ₺/m ²	975,00 ₺/m ²	883,33 ₺/m ²	1.055,56 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	968,47 ₺/m ²			

DÜKKAN EMSAL TABLOSU

EMSAL NO	İLÂN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	İremworld Gayrimenkul	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 14.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	15.900.000 ₺	14.500.000 ₺	70,00 m ²	207.142,86 ₺/m ²
	0533 454 73 16					
2	Astek Gayrimenkul	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	412.408,76 ₺/m ²
	0533 708 79 80					
3	Finans Şehir Expert	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sarphan Times Rezidans projesi içinde 182 m ² olduğu beyan edilen tek bölümlü dükkan 128.000.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup kısmen fazla istendiği için 105.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	128.000.000 ₺	105.000.000 ₺	182,00 m ²	576.923,08 ₺/m ²
	0507 530 27 11					
4	Ataşehir Asedas Emlak	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sarphan FinansPark projesi içinde 145 m ² olduğu beyan edilen 2 bölümlü dükkan 47.000.000,- ₺ bedel ile pazarlanmakta olup 42.700.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	47.000.000 ₺	42.700.000 ₺	145,00 m ²	294.482,76 ₺/m ²
	0549 455 15 00					

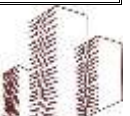


DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	İremworld Gayrimenkul	Astek Gayrimenkul	Finans Şehir Expert	Ataşehir Asedas Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0533 454 73 16	0533 708 79 80	0507 530 27 11	0549 455 15 00
DÜKKAN TİPİ	DEPOLU	TEK KAT	TEK KAT	DEPOLU
SATIŞ FİYATI (₺)	15.900.000 ₺	59.000.000 ₺	128.000.000 ₺	47.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	9.66%	4.42%	21.90%	10.07%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	14.500.000 ₺	56.500.000 ₺	105.000.000 ₺	42.700.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	70,00 m ²	137,00 m ²	182,00 m ²	145,00 m ²
BODRUM KAT ALANI (m ²) (1/5)	35,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	61,00 m ²
ZEMİN KAT ALANI (m ²) (1/1)	35,00 m ²	137,00 m ²	182,00 m ²	84,00 m ²
ASMA KAT ALANI (m ²) (1/3)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
BAHÇE ALANI (1/2)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	42,00 m ²	137,00 m ²	182,00 m ²	96,20 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	345.238,10 ₺/m ²	412.408,76 ₺/m ²	576.923,08 ₺/m ²	443.866,94 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ
İÇ DEKORASYON DÜZELTMEŞİ	20%	5%	5%	5%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	20%	5%	5%	5%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	414.285,71 ₺/m ²	433.029,20 ₺/m ²	605.769,23 ₺/m ²	466.060,29 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	479.786.11 ₺/m ²			

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	İLANA VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Remax Arge	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Simpaş Finans kent projesi içinde 160 m ² olduğu beyan edilen 3 bölümlü dükkan 125.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 120.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	125.000 ₺	120.000 ₺	160,00 m ²	750,00 ₺/m ²
	0532 352 23 66					
2	Finans Şehir Expert	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binalara yakın konumda, Sarphan Times Rezidans projesi içinde 75 m ² olduğu beyan edilen tek bölümlü dükkan 150.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup kısmen fazla istendiği için 140.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	150.000 ₺	140.000 ₺	75,00 m ²	1.866,67 ₺/m ²
	0539 273 07 96					
3	İremworld Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ataşehir Finans merkezi 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	793,92 ₺/m ²
	0533 454 73 16					
4	Kandıra Yıldız Emlak	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	1.115,38 ₺/m ²
	0530 797 34 54					



DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Remax Arge	Finans Şehir Expert	İremworld Gayrimenkul	Kandıra Yıldız Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0532 352 23 66	0539 273 07 96	0533 454 73 16	0530 797 34 54
DÜKKAN TİPİ	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT
SATIŞ FİYATI (₺)	125.000 ₺	150.000 ₺	252.000 ₺	750.000 ₺
PAZARLIK ORANI	4%	7%	7%	3%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	120.000 ₺	140.000 ₺	235.000 ₺	725.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	160,00 m ²	75,00 m ²	296,00 m ²	650,00 m ²
BODRUM KAT ALANI (m ²) (1/5)	64,00 m ²	0,00 m ²	110,00 m ²	60,00 m ²
ZEMİN KAT ALANI (m ²) (1/1)	64,00 m ²	75,00 m ²	108,00 m ²	390,00 m ²
ASMA KAT ALANI (m ²) (1/3)	32,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	150,00 m ²
BAHÇE ALANI (1/2)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	87,47 m ²	75,00 m ²	130,00 m ²	452,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.371,95 ₺/m ²	1.866,67 ₺/m ²	1.807,69 ₺/m ²	1.603,98 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	ÇOK BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	25%	10%	15%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BÜYÜK
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	10%
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	0%	0%	0%	10%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	SEYREK	SEYREK	SEYREK	SEYREK
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	10%	10%	10%	10%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	35%	20%	25%	30%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.852,13 ₺/m ²	2.240,00 ₺/m ²	2.259,62 ₺/m ²	2.085,18 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	2.109,23 ₺/m²			

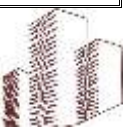
Değer belirlenirken, değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal taşınmazlar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları ile emlakçı görüşleri de dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur. Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet 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 değerlendirme yapılan taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekaresine 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.

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.

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 değerlendirme 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.

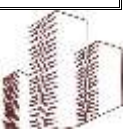


Bölüm 5

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 Gereklikleri, 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 Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı ile İlgili Görüş

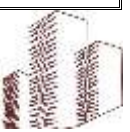
Taşınmazlar halihazırda Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyü mülkiyetinde yer almaktadır.

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;

“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 Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta 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.

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

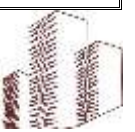


Bölüm 6

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

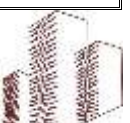
Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdir edilmiştir. Taşınmazların mevcut durumu, konum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

Taşınmazlardan bazılarında kira değeri takdir müşteri bilgisi dahilinde takdir edilmemiştir. Kira takdir edilmeyen bağımsız bölümlerin kiralama süreci İFM A.Ş. tarafından sağlanmaktadır.

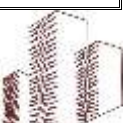
3328 ADA 4 PARSEL (A BLOK)										
BLOK NO	B.B NO	KAT	YASAL NİTELİK	MEVCUT KULLANIM NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)	TAŞINMAZIN KDV HARİÇ DEĞERİ (₺)	KİRA BİRİM DEĞERİ (₺/m²)	KİRA DEĞERİ (₺/AY)	SİGORTAYA ESAS DEĞER
A	1	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	1.047,09 m²	254.773,15 ₺	266.770.000 ₺	996,10 ₺	1.043.000,00 ₺	36.061.723,71 ₺
A	2	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	106,18 m²	497.304,11 ₺	52.802.000 ₺	2.269,81 ₺	241.000,00 ₺	3.656.718,00 ₺
A	3	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	141,60 m²	492.955,17 ₺	69.802.000 ₺	2.252,84 ₺	319.000,00 ₺	4.876.672,37 ₺
A	4	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	135,69 m²	492.948,73 ₺	66.890.000 ₺	2.255,08 ₺	306.000,00 ₺	4.673.288,40 ₺
A	5	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	89,56 m²	501.663,96 ₺	44.927.000 ₺	2.289,07 ₺	205.000,00 ₺	3.084.307,44 ₺
A	6	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	126,89 m²	497.311,88 ₺	63.102.000 ₺	2.269,75 ₺	288.000,00 ₺	4.369.959,73 ₺
A	7	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	136,68 m²	240.056,89 ₺	32.810.000 ₺	929,21 ₺	127.000,00 ₺	4.707.119,22 ₺
A	8	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	451,09 m²	231.703,98 ₺	104.520.000 ₺	895,60 ₺	404.000,00 ₺	15.535.636,29 ₺
A	9	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	352,53 m²	231.698,94 ₺	81.680.000 ₺	896,39 ₺	316.000,00 ₺	12.141.010,47 ₺
A	10	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	374,34 m²	475.528,69 ₺	178.008.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	12.892.167,47 ₺
A	11	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	215,05 m²	484.240,98 ₺	104.137.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	7.406.391,56 ₺
A	12	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	200,61 m²	484.240,62 ₺	97.145.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	6.909.114,25 ₺
A	13	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	167,18 m²	488.601,30 ₺	81.684.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	5.757.653,45 ₺
A	14	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	200,61 m²	484.240,62 ₺	97.145.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	6.909.114,25 ₺
A	15	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	200,61 m²	484.240,62 ₺	97.145.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	6.909.114,25 ₺
A	16	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	871,28 m²	462.463,04 ₺	402.934.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	30.006.823,82 ₺
A	17	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	230,57 m²	484.242,01 ₺	111.650.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	7.940.711,30 ₺
A	18	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	1.273,93 m²	223.348,04 ₺	284.530.000 ₺	862,68 ₺	1.099.000,00 ₺	43.874.184,48 ₺
A	19	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	470,07 m²	231.710,26 ₺	108.920.000 ₺	895,61 ₺	421.000,00 ₺	16.189.204,43 ₺
A	20	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	2.544,85 m²	217.077,22 ₺	552.430.000 ₺	838,55 ₺	2.134.000,00 ₺	87.644.798,05 ₺
A	21	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	97,60 m²	244.163,57 ₺	23.830.000 ₺	942,64 ₺	92.000,00 ₺	3.361.292,65 ₺
A	22	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	143,38 m²	240.058,30 ₺	34.420.000 ₺	927,59 ₺	133.000,00 ₺	4.938.070,45 ₺
A	23	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	202,96 m²	484.240,52 ₺	98.280.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	6.989.838,82 ₺
A	24	Zemin	OFİS	OFİS	86,30 m²	229.444,81 ₺	19.800.000 ₺	880,70 ₺	76.000,00 ₺	2.972.008,89 ₺
A	25	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	553,61 m²	474.130,48 ₺	262.484.000 ₺	2.163,97 ₺	1.198.000,00 ₺	19.066.373,66 ₺
A	26	1	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	335,76 m²	233.111,77 ₺	78.270.000 ₺	899,45 ₺	302.000,00 ₺	11.563.632,42 ₺
A	27	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	288,65 m²	482.845,81 ₺	139.372.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	9.941.003,15 ₺
A	28	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	380,14 m²	478.485,58 ₺	181.892.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	13.092.056,87 ₺
A	29	1	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	372,02 m²	233.131,41 ₺	86.730.000 ₺	900,48 ₺	335.000,00 ₺	12.812.435,67 ₺
A	30	1	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	434,29 m²	233.114,25 ₺	101.240.000 ₺	900,31 ₺	391.000,00 ₺	14.957.067,76 ₺
A	31	2	OFİS	OFİS	93,05 m²	232.233,21 ₺	21.610.000 ₺	891,96 ₺	83.000,00 ₺	3.204.745,81 ₺
A	32	2	OFİS	OFİS	114,71 m²	232.239,99 ₺	26.640.000 ₺	897,92 ₺	103.000,00 ₺	3.950.575,40 ₺
A	33	2	OFİS	OFİS	251,82 m²	228.102,21 ₺	57.440.000 ₺	881,59 ₺	222.000,00 ₺	8.672.575,50 ₺
A	34	2	OFİS	OFİS	114,76 m²	232.309,34 ₺	26.660.000 ₺	897,52 ₺	103.000,00 ₺	3.952.361,11 ₺
A	35	2	OFİS	OFİS	99,53 m²	232.281,89 ₺	23.120.000 ₺	894,16 ₺	89.000,00 ₺	3.427.958,98 ₺
A	36	2	OFİS	OFİS	141,26 m²	230.574,28 ₺	32.570.000 ₺	884,92 ₺	125.000,00 ₺	4.864.856,53 ₺
A	37	2	OFİS	OFİS	343,80 m²	227.284,36 ₺	78.140.000 ₺	878,42 ₺	302.000,00 ₺	11.840.416,74 ₺
A	38	2	OFİS	OFİS	131,18 m²	231.437,96 ₺	30.360.000 ₺	891,91 ₺	117.000,00 ₺	4.517.834,46 ₺
A	39	2	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	530,91 m²	232.451,32 ₺	123.410.000 ₺	898,46 ₺	477.000,00 ₺	18.284.432,01 ₺
A	40	2	OFİS	OFİS	126,32 m²	231.469,63 ₺	29.240.000 ₺	894,53 ₺	113.000,00 ₺	4.350.573,40 ₺
A	41	2	OFİS	OFİS	524,24 m²	225.623,78 ₺	118.280.000 ₺	871,75 ₺	457.000,00 ₺	18.054.671,26 ₺
A	42	2	OFİS	OFİS	538,82 m²	225.621,58 ₺	121.570.000 ₺	872,27 ₺	470.000,00 ₺	18.557.049,69 ₺
A	43	2	OFİS	OFİS	553,44 m²	225.623,46 ₺	124.870.000 ₺	870,91 ₺	482.000,00 ₺	19.060.618,59 ₺
A	44	2	OFİS	OFİS	645,75 m²	224.791,47 ₺	145.160.000 ₺	868,75 ₺	561.000,00 ₺	22.239.769,29 ₺
A	45	3	OFİS	OFİS	159,23 m²	232.053,42 ₺	36.950.000 ₺	898,07 ₺	143.000,00 ₺	5.483.901,04 ₺
A	46	3	OFİS	OFİS	144,19 m²	232.048,25 ₺	33.460.000 ₺	894,63 ₺	129.000,00 ₺	4.966.046,50 ₺



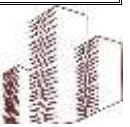
A	47	3	OFİS	OFİS	315,44 m ²	228.698,90 ₺	72.140.000 ₺	884,49 ₺	279.000,00 ₺	10.863.635,93 ₺
A	48	3	OFİS	OFİS	143,17 m ²	232.024,66 ₺	33.220.000 ₺	901,00 ₺	129.000,00 ₺	4.930.927,62 ₺
A	49	3	OFİS	OFİS	160,27 m ²	231.175,90 ₺	37.050.000 ₺	898,50 ₺	144.000,00 ₺	5.519.615,14 ₺
A	50	3	OFİS	OFİS	188,04 m ²	230.374,37 ₺	43.320.000 ₺	893,42 ₺	168.000,00 ₺	6.476.157,96 ₺
A	51	3	OFİS	OFİS	466,47 m ²	227.879,36 ₺	106.300.000 ₺	878,93 ₺	410.000,00 ₺	16.065.395,53 ₺
A	52	3	OFİS	OFİS	529,56 m ²	227.038,07 ₺	120.230.000 ₺	878,09 ₺	465.000,00 ₺	18.238.003,67 ₺
A	53	3	OFİS	OFİS	449,42 m ²	227.873,34 ₺	102.410.000 ₺	881,14 ₺	396.000,00 ₺	15.477.898,48 ₺
A	54	3	OFİS	OFİS	594,16 m ²	227.041,87 ₺	134.900.000 ₺	876,86 ₺	521.000,00 ₺	20.462.992,50 ₺
A	55	3	OFİS	OFİS	182,91 m ²	230.388,26 ₺	42.140.000 ₺	891,16 ₺	163.000,00 ₺	6.299.373,13 ₺
A	56	3	OFİS	OFİS	182,63 m ²	230.353,82 ₺	42.070.000 ₺	892,50 ₺	163.000,00 ₺	6.289.849,37 ₺
A	57	3	OFİS	OFİS	601,15 m ²	226.201,30 ₺	135.980.000 ₺	875,00 ₺	526.000,00 ₺	20.703.467,48 ₺
A	58	3	OFİS	OFİS	496,84 m ²	227.879,48 ₺	113.220.000 ₺	881,57 ₺	438.000,00 ₺	17.111.223,61 ₺
A	59	3	OFİS	OFİS	518,12 m ²	227.033,55 ₺	117.630.000 ₺	878,18 ₺	455.000,00 ₺	17.843.958,03 ₺
A	60	3	OFİS	OFİS	582,43 m ²	227.049,44 ₺	132.240.000 ₺	877,36 ₺	511.000,00 ₺	20.058.827,86 ₺
A	61	3	OFİS	OFİS	424,10 m ²	227.872,73 ₺	96.640.000 ₺	881,88 ₺	374.000,00 ₺	14.605.879,05 ₺
A	62	3	OFİS	OFİS	469,21 m ²	227.874,49 ₺	106.920.000 ₺	880,21 ₺	413.000,00 ₺	16.159.442,68 ₺
A	63	4	OFİS	OFİS	528,42 m ²	228.455,47 ₺	120.720.000 ₺	881,88 ₺	466.000,00 ₺	18.198.718,15 ₺
A	64	4	OFİS	OFİS	494,77 m ²	229.299,58 ₺	113.450.000 ₺	887,29 ₺	439.000,00 ₺	17.039.795,40 ₺
A	65	4	OFİS	OFİS	481,96 m ²	229.292,56 ₺	110.510.000 ₺	888,04 ₺	428.000,00 ₺	16.598.726,19 ₺
A	66	4	OFİS	OFİS	789,10 m ²	226.789,64 ₺	178.960.000 ₺	876,95 ₺	692.000,00 ₺	27.176.649,27 ₺
A	67	4	OFİS	OFİS	455,78 m ²	229.300,95 ₺	104.510.000 ₺	886,40 ₺	404.000,00 ₺	15.696.945,00 ₺
A	68	4	OFİS	OFİS	311,70 m ²	230.122,61 ₺	71.730.000 ₺	888,67 ₺	277.000,00 ₺	10.735.065,15 ₺
A	69	4	OFİS	OFİS	440,22 m ²	229.293,59 ₺	100.940.000 ₺	885,92 ₺	390.000,00 ₺	15.161.233,40 ₺
A	70	4	OFİS	OFİS	464,59 m ²	229.298,45 ₺	106.530.000 ₺	886,80 ₺	412.000,00 ₺	16.000.514,90 ₺
A	71	4	OFİS	OFİS	564,95 m ²	228.460,73 ₺	129.070.000 ₺	881,49 ₺	498.000,00 ₺	19.457.045,17 ₺
A	72	4	OFİS	OFİS	495,89 m ²	229.304,43 ₺	113.710.000 ₺	885,28 ₺	439.000,00 ₺	17.078.485,68 ₺
A	73	4	OFİS	OFİS	517,27 m ²	228.468,53 ₺	118.180.000 ₺	883,48 ₺	457.000,00 ₺	17.814.791,51 ₺
A	74	4	OFİS	OFİS	621,75 m ²	227.632,56 ₺	141.530.000 ₺	879,78 ₺	547.000,00 ₺	21.412.987,73 ₺
A	75	4	OFİS	OFİS	375,06 m ²	230.120,85 ₺	86.310.000 ₺	890,52 ₺	334.000,00 ₺	12.917.197,05 ₺
A	76	4	OFİS	OFİS	549,83 m ²	228.469,78 ₺	125.620.000 ₺	883,91 ₺	486.000,00 ₺	18.936.214,45 ₺
A	77	5	OFİS	OFİS	264,21 m ²	232.391,75 ₺	61.400.000 ₺	897,02 ₺	237.000,00 ₺	9.099.359,08 ₺
A	78	5	OFİS	OFİS	264,21 m ²	232.391,75 ₺	61.400.000 ₺	897,02 ₺	237.000,00 ₺	9.099.359,08 ₺
A	79	5	OFİS	OFİS	494,77 m ²	230.714,39 ₺	114.150.000 ₺	891,33 ₺	441.000,00 ₺	17.039.795,40 ₺
A	80	5	OFİS	OFİS	481,96 m ²	230.724,21 ₺	111.200.000 ₺	892,19 ₺	430.000,00 ₺	16.598.726,19 ₺
A	81	5	OFİS	OFİS	789,10 m ²	228.208,97 ₺	180.080.000 ₺	880,75 ₺	695.000,00 ₺	27.176.649,27 ₺
A	82	5	OFİS	OFİS	455,78 m ²	230.705,15 ₺	105.150.000 ₺	890,79 ₺	406.000,00 ₺	15.696.945,00 ₺
A	83	5	OFİS	OFİS	311,70 m ²	231.534,21 ₺	72.170.000 ₺	895,08 ₺	279.000,00 ₺	10.735.065,15 ₺
A	84	5	OFİS	OFİS	440,22 m ²	230.701,97 ₺	101.560.000 ₺	890,46 ₺	392.000,00 ₺	15.161.233,40 ₺
A	85	5	OFİS	OFİS	464,59 m ²	230.719,05 ₺	107.190.000 ₺	891,11 ₺	414.000,00 ₺	16.000.514,90 ₺
A	86	5	OFİS	OFİS	564,95 m ²	229.876,78 ₺	129.870.000 ₺	888,57 ₺	502.000,00 ₺	19.457.045,17 ₺
A	87	5	OFİS	OFİS	495,89 m ²	230.716,03 ₺	114.410.000 ₺	891,32 ₺	442.000,00 ₺	17.078.485,68 ₺
A	88	5	OFİS	OFİS	517,27 m ²	229.879,78 ₺	118.910.000 ₺	887,35 ₺	459.000,00 ₺	17.814.791,51 ₺
A	89	5	OFİS	OFİS	666,87 m ²	229.053,70 ₺	152.750.000 ₺	886,22 ₺	591.000,00 ₺	22.967.146,59 ₺
A	90	5	OFİS	OFİS	375,06 m ²	231.533,95 ₺	86.840.000 ₺	893,18 ₺	335.000,00 ₺	12.917.197,05 ₺
A	91	5	OFİS	OFİS	549,83 m ²	229.888,40 ₺	126.400.000 ₺	887,54 ₺	486.000,00 ₺	18.936.214,45 ₺
A	92	6	OFİS	OFİS	528,42 m ²	231.294,14 ₺	122.220.000 ₺	893,23 ₺	472.000,00 ₺	18.198.718,15 ₺
A	93	6	OFİS	OFİS	494,77 m ²	232.129,20 ₺	114.850.000 ₺	895,37 ₺	443.000,00 ₺	17.039.795,40 ₺
A	94	6	OFİS	OFİS	481,96 m ²	232.135,11 ₺	111.880.000 ₺	896,34 ₺	432.000,00 ₺	16.598.726,19 ₺
A	95	6	OFİS	OFİS	789,10 m ²	229.628,31 ₺	181.200.000 ₺	887,09 ₺	700.000,00 ₺	27.176.649,27 ₺
A	96	6	OFİS	OFİS	455,78 m ²	232.131,28 ₺	105.800.000 ₺	897,37 ₺	409.000,00 ₺	15.696.945,00 ₺
A	97	6	OFİS	OFİS	311,70 m ²	232.977,89 ₺	72.620.000 ₺	898,29 ₺	280.000,00 ₺	10.735.065,15 ₺
A	98	6	OFİS	OFİS	440,22 m ²	232.133,07 ₺	102.190.000 ₺	895,00 ₺	394.000,00 ₺	15.161.233,40 ₺
A	99	6	OFİS	OFİS	464,59 m ²	232.139,65 ₺	107.850.000 ₺	897,56 ₺	417.000,00 ₺	16.000.514,90 ₺
A	100	6	OFİS	OFİS	316,27 m ²	232.968,32 ₺	73.680.000 ₺	901,14 ₺	285.000,00 ₺	10.892.207,22 ₺
A	101	6	OFİS	OFİS	495,89 m ²	232.127,63 ₺	115.110.000 ₺	897,37 ₺	445.000,00 ₺	17.078.485,68 ₺
A	102	6	OFİS	OFİS	517,20 m ²	231.302,62 ₺	119.630.000 ₺	893,27 ₺	462.000,00 ₺	17.812.410,57 ₺
A	103	6	OFİS	OFİS	445,13 m ²	232.134,39 ₺	103.330.000 ₺	896,37 ₺	399.000,00 ₺	15.330.280,17 ₺
A	104	7	OFİS	OFİS	239,36 m ²	236.050,34 ₺	56.500.000 ₺	914,96 ₺	219.000,00 ₺	8.243.410,99 ₺
A	105	7	OFİS	OFİS	486,14 m ²	233.552,57 ₺	113.540.000 ₺	903,03 ₺	439.000,00 ₺	16.742.773,08 ₺
A	106	7	OFİS	OFİS	238,44 m ²	236.034,51 ₺	56.280.000 ₺	914,28 ₺	218.000,00 ₺	8.211.863,53 ₺
A	107	7	OFİS	OFİS	83,75 m ²	239.389,76 ₺	20.050.000 ₺	931,29 ₺	78.000,00 ₺	2.884.509,33 ₺
A	108	7	OFİS	OFİS	126,82 m ²	238.518,61 ₺	30.250.000 ₺	922,53 ₺	117.000,00 ₺	4.367.835,21 ₺
A	109	7	OFİS	OFİS	1.087,93 m ²	230.217,29 ₺	250.460.000 ₺	889,76 ₺	968.000,00 ₺	37.468.264,26 ₺
A	110	7	OFİS	OFİS	191,05 m ²	236.065,05 ₺	45.100.000 ₺	910,76 ₺	174.000,00 ₺	6.579.728,87 ₺
A	111	7	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	136,61 m ²	249.987,55 ₺	34.150.000 ₺	966,28 ₺	132.000,00 ₺	4.704.738,28 ₺
A	112	7	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	118,74 m ²	252.071,99 ₺	29.930.000 ₺	968,54 ₺	115.000,00 ₺	4.089.265,18 ₺
A	113	7	OFİS	OFİS	138,30 m ²	238.538,44 ₺	32.990.000 ₺	925,52 ₺	128.000,00 ₺	4.763.071,32 ₺
A	114	7	OFİS	OFİS	81,72 m ²	239.367,94 ₺	19.560.000 ₺	917,82 ₺	75.000,00 ₺	2.814.271,58 ₺
A	115	7	OFİS	OFİS	67,34 m ²	239.398,10 ₺	16.120.000 ₺	935,61 ₺	63.000,00 ₺	2.319.035,98 ₺
A	116	7	OFİS	OFİS	99,10 m ²	239.348,99 ₺	23.720.000 ₺	918,24 ₺	91.000,00 ₺	3.413.078,10 ₺
A	117	7	OFİS	OFİS	38,77 m ²	240.156,87 ₺	9.310.000 ₺	928,64 ₺	36.000,00 ₺	1.335.112,34 ₺
A	118	7	OFİS	OFİS	96,03 m ²	239.310,85 ₺	22.980.000 ₺	926,83 ₺	89.000,00 ₺	3.307.126,25 ₺
A	119	7	OFİS	OFİS	494,20 m ²	233.550,48 ₺	115.420.000 ₺	902,47 ₺	446.000,00 ₺	17.020.152,64 ₺
A	120	7	OFİS	OFİS	521,28 m ²	232.715,59 ₺	121.310.000 ₺	899,71 ₺	469.000,00 ₺	17.952.886,05 ₺
A	121	8	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	510,43 m ²	240.975,09 ₺	123.000.000 ₺	930,59 ₺	475.000,00 ₺	17.579.078,41 ₺
A	122	8	OFİS	OFİS	1.092,44 m ²	231.637,52 ₺	253.050.000 ₺	895,24 ₺	978.000,00 ₺	37.623.620,63 ₺



A	123	8	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	264,93 m ²	245.154,54 ₺	64.950.000 ₺	947,40 ₺	251.000,00 ₺	9.124.358,95 ₺
A	124	10	OFİS	OFİS	539,53 m ²	236.983,52 ₺	127.860.000 ₺	915,61 ₺	494.000,00 ₺	18.581.454,33 ₺
A	125	10	OFİS	OFİS	572,63 m ²	236.977,33 ₺	135.700.000 ₺	915,08 ₺	524.000,00 ₺	19.721.329,56 ₺
A	126	10	OFİS	OFİS	596,13 m ²	236.976,99 ₺	141.270.000 ₺	915,90 ₺	546.000,00 ₺	20.530.849,30 ₺
A	127	10	OFİS	OFİS	604,48 m ²	236.136,20 ₺	142.740.000 ₺	913,18 ₺	552.000,00 ₺	20.818.347,86 ₺
A	128	11	OFİS	OFİS	539,53 m ²	238.392,15 ₺	128.620.000 ₺	921,17 ₺	497.000,00 ₺	18.581.454,33 ₺
A	129	11	OFİS	OFİS	572,63 m ²	238.391,86 ₺	136.510.000 ₺	922,06 ₺	528.000,00 ₺	19.721.329,56 ₺
A	130	11	OFİS	OFİS	596,13 m ²	238.402,84 ₺	142.120.000 ₺	920,93 ₺	549.000,00 ₺	20.530.849,30 ₺
A	131	11	OFİS	OFİS	604,48 m ²	237.558,91 ₺	143.600.000 ₺	918,14 ₺	555.000,00 ₺	20.818.347,86 ₺
A	132	12	OFİS	OFİS	539,53 m ²	239.819,31 ₺	129.390.000 ₺	926,73 ₺	500.000,00 ₺	18.581.454,33 ₺
A	133	12	OFİS	OFİS	572,63 m ²	239.823,85 ₺	137.330.000 ₺	925,56 ₺	530.000,00 ₺	19.721.329,56 ₺
A	134	12	OFİS	OFİS	596,13 m ²	239.811,92 ₺	142.960.000 ₺	927,64 ₺	553.000,00 ₺	20.530.849,30 ₺
A	135	12	OFİS	OFİS	604,48 m ²	238.981,62 ₺	144.460.000 ₺	924,76 ₺	559.000,00 ₺	20.818.347,86 ₺
A	136	13	OFİS	OFİS	539,53 m ²	241.227,94 ₺	130.150.000 ₺	932,29 ₺	503.000,00 ₺	18.581.454,33 ₺
A	137	13	OFİS	OFİS	572,63 m ²	241.238,38 ₺	138.140.000 ₺	932,54 ₺	534.000,00 ₺	19.721.329,56 ₺
A	138	13	OFİS	OFİS	596,13 m ²	241.237,77 ₺	143.810.000 ₺	931,00 ₺	555.000,00 ₺	20.530.849,30 ₺
A	139	13	OFİS	OFİS	604,48 m ²	240.404,32 ₺	145.320.000 ₺	929,72 ₺	562.000,00 ₺	20.818.347,86 ₺
A	140	14	OFİS	OFİS	539,53 m ²	242.655,11 ₺	130.920.000 ₺	937,85 ₺	506.000,00 ₺	18.581.454,33 ₺
A	141	14	OFİS	OFİS	572,63 m ²	242.652,91 ₺	138.950.000 ₺	937,78 ₺	537.000,00 ₺	19.721.329,56 ₺
A	142	14	OFİS	OFİS	596,13 m ²	242.646,85 ₺	144.650.000 ₺	937,71 ₺	559.000,00 ₺	20.530.849,30 ₺
A	143	14	OFİS	OFİS	604,48 m ²	241.827,03 ₺	146.180.000 ₺	933,03 ₺	564.000,00 ₺	20.818.347,86 ₺
A	144	15	OFİS	OFİS	539,53 m ²	244.082,27 ₺	131.690.000 ₺	941,56 ₺	508.000,00 ₺	18.581.454,33 ₺
A	145	15	OFİS	OFİS	572,63 m ²	244.067,44 ₺	139.760.000 ₺	943,02 ₺	540.000,00 ₺	19.721.329,56 ₺
A	146	15	OFİS	OFİS	596,13 m ²	244.072,71 ₺	145.500.000 ₺	942,74 ₺	562.000,00 ₺	20.530.849,30 ₺
A	147	15	OFİS	OFİS	604,48 m ²	243.233,19 ₺	147.030.000 ₺	939,65 ₺	568.000,00 ₺	20.818.347,86 ₺
A	148	16	OFİS	OFİS	539,53 m ²	245.490,90 ₺	132.450.000 ₺	948,97 ₺	512.000,00 ₺	18.581.454,33 ₺
A	149	16	OFİS	OFİS	572,63 m ²	245.499,43 ₺	140.580.000 ₺	948,26 ₺	543.000,00 ₺	19.721.329,56 ₺
A	150	16	OFİS	OFİS	596,13 m ²	245.498,56 ₺	146.350.000 ₺	947,77 ₺	565.000,00 ₺	20.530.849,30 ₺
A	151	16	OFİS	OFİS	604,48 m ²	244.655,90 ₺	147.890.000 ₺	944,61 ₺	571.000,00 ₺	20.818.347,86 ₺
A	152	17	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	240,53 m ²	260.008,09 ₺	62.540.000 ₺	1.006,11 ₺	242.000,00 ₺	8.283.886,98 ₺
A	153	17	OFİS	OFİS	37,71 m ²	254.295,38 ₺	9.590.000 ₺	1.007,64 ₺	38.000,00 ₺	1.298.803,00 ₺
A	154	17	OFİS	OFİS	417,04 m ²	247.743,16 ₺	103.320.000 ₺	956,73 ₺	399.000,00 ₺	14.363.023,13 ₺
A	155	17	OFİS	OFİS	503,01 m ²	246.912,75 ₺	124.200.000 ₺	954,25 ₺	480.000,00 ₺	17.323.722,55 ₺
A	156	17	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	146,56 m ²	264.188,62 ₺	38.720.000 ₺	1.016,63 ₺	149.000,00 ₺	5.047.593,71 ₺
A	157	17	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	112,91 m ²	266.226,28 ₺	30.060.000 ₺	1.027,35 ₺	116.000,00 ₺	3.888.670,95 ₺
A	158	18	OFİS	OFİS	326,57 m ²	249.994,64 ₺	81.640.000 ₺	967,64 ₺	316.000,00 ₺	11.246.967,34 ₺
A	159	18	OFİS	OFİS	431,84 m ²	249.166,78 ₺	106.600.000 ₺	963,32 ₺	416.000,00 ₺	14.872.544,38 ₺
A	160	18	OFİS	OFİS	450,75 m ²	249.164,09 ₺	112.310.000 ₺	962,85 ₺	434.000,00 ₺	15.523.731,58 ₺
A	161	18	OFİS	OFİS	326,48 m ²	249.999,56 ₺	81.620.000 ₺	967,90 ₺	316.000,00 ₺	11.243.991,17 ₺
A	162	19	OFİS	OFİS	539,53 m ²	249.753,86 ₺	134.750.000 ₺	965,65 ₺	521.000,00 ₺	18.581.454,33 ₺
A	163	19	OFİS	OFİS	572,63 m ²	249.760,48 ₺	143.020.000 ₺	965,72 ₺	553.000,00 ₺	19.721.329,56 ₺
A	164	19	OFİS	OFİS	596,13 m ²	249.759,35 ₺	148.890.000 ₺	966,23 ₺	576.000,00 ₺	20.530.849,30 ₺
A	165	19	OFİS	OFİS	604,48 m ²	248.924,02 ₺	150.470.000 ₺	961,15 ₺	581.000,00 ₺	20.818.347,86 ₺
A	166	20	OFİS	OFİS	539,53 m ²	251.162,49 ₺	135.510.000 ₺	969,36 ₺	523.000,00 ₺	18.581.454,33 ₺
A	167	20	OFİS	OFİS	572,63 m ²	251.175,01 ₺	143.830.000 ₺	970,96 ₺	556.000,00 ₺	19.721.329,56 ₺
A	168	20	OFİS	OFİS	596,13 m ²	251.168,43 ₺	149.730.000 ₺	971,26 ₺	579.000,00 ₺	20.530.849,30 ₺
A	169	20	OFİS	OFİS	604,48 m ²	250.330,18 ₺	151.320.000 ₺	967,77 ₺	585.000,00 ₺	20.818.347,86 ₺
A	170	21	OFİS	OFİS	539,53 m ²	252.589,66 ₺	136.280.000 ₺	976,77 ₺	527.000,00 ₺	18.581.454,33 ₺
A	171	21	OFİS	OFİS	572,63 m ²	252.589,54 ₺	144.640.000 ₺	976,20 ₺	559.000,00 ₺	19.721.329,56 ₺
A	172	21	OFİS	OFİS	596,13 m ²	252.594,29 ₺	150.580.000 ₺	974,61 ₺	581.000,00 ₺	20.530.849,30 ₺
A	173	21	OFİS	OFİS	604,48 m ²	251.752,89 ₺	152.180.000 ₺	972,73 ₺	588.000,00 ₺	20.818.347,86 ₺
A	174	22	OFİS	OFİS	539,53 m ²	254.016,82 ₺	137.050.000 ₺	982,33 ₺	530.000,00 ₺	18.581.454,33 ₺
A	175	22	OFİS	OFİS	572,63 m ²	254.004,07 ₺	145.450.000 ₺	981,44 ₺	562.000,00 ₺	19.721.329,56 ₺
A	176	22	OFİS	OFİS	596,13 m ²	254.003,36 ₺	151.420.000 ₺	981,32 ₺	585.000,00 ₺	20.530.849,30 ₺
A	177	22	OFİS	OFİS	604,48 m ²	253.175,59 ₺	153.040.000 ₺	979,35 ₺	592.000,00 ₺	20.818.347,86 ₺
A	178	23	OFİS	OFİS	539,53 m ²	255.425,45 ₺	137.810.000 ₺	986,04 ₺	532.000,00 ₺	18.581.454,33 ₺
A	179	23	OFİS	OFİS	572,63 m ²	255.436,06 ₺	146.270.000 ₺	986,68 ₺	565.000,00 ₺	19.721.329,56 ₺
A	180	23	OFİS	OFİS	596,13 m ²	255.429,22 ₺	152.270.000 ₺	986,36 ₺	588.000,00 ₺	20.530.849,30 ₺
A	181	23	OFİS	OFİS	604,48 m ²	254.598,30 ₺	153.900.000 ₺	984,31 ₺	595.000,00 ₺	20.818.347,86 ₺
A	182	24	OFİS	OFİS	539,53 m ²	256.852,62 ₺	138.580.000 ₺	993,46 ₺	536.000,00 ₺	18.581.454,33 ₺
A	183	24	OFİS	OFİS	572,63 m ²	256.850,59 ₺	147.080.000 ₺	993,66 ₺	569.000,00 ₺	19.721.329,56 ₺
A	184	24	OFİS	OFİS	596,13 m ²	256.855,07 ₺	153.120.000 ₺	993,07 ₺	592.000,00 ₺	20.530.849,30 ₺
A	185	24	OFİS	OFİS	604,48 m ²	256.021,01 ₺	154.760.000 ₺	990,93 ₺	599.000,00 ₺	20.818.347,86 ₺
A	186	25	OFİS	OFİS	539,53 m ²	258.261,25 ₺	139.340.000 ₺	997,16 ₺	538.000,00 ₺	18.581.454,33 ₺
A	187	25	OFİS	OFİS	572,63 m ²	258.265,12 ₺	147.890.000 ₺	997,16 ₺	571.000,00 ₺	19.721.329,56 ₺
A	188	25	OFİS	OFİS	596,13 m ²	258.264,15 ₺	153.960.000 ₺	998,10 ₺	595.000,00 ₺	20.530.849,30 ₺
A	189	25	OFİS	OFİS	604,48 m ²	257.427,17 ₺	155.610.000 ₺	994,24 ₺	601.000,00 ₺	20.818.347,86 ₺
A	190	26	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	265,28 m ²	270.694,51 ₺	71.810.000 ₺	1.044,18 ₺	277.000,00 ₺	9.136.263,65 ₺
A	191	26	OFİS	OFİS	434,50 m ²	260.528,81 ₺	113.200.000 ₺	1.008,05 ₺	438.000,00 ₺	14.964.210,58 ₺
A	192	26	OFİS	OFİS	506,28 m ²	259.679,35 ₺	131.470.000 ₺	1.003,40 ₺	508.000,00 ₺	17.436.221,98 ₺
A	193	26	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	146,56 m ²	276.947,73 ₺	40.590.000 ₺	1.071,22 ₺	157.000,00 ₺	5.047.593,71 ₺
A	194	26	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	112,91 m ²	279.068,20 ₺	31.510.000 ₺	1.080,49 ₺	122.000,00 ₺	3.888.670,95 ₺
A	195	28	OFİS	OFİS	524,06 m ²	262.525,85 ₺	137.580.000 ₺	1.013,24 ₺	531.000,00 ₺	18.048.718,91 ₺
A	196	28	OFİS	OFİS	574,36 m ²	262.519,68 ₺	150.780.000 ₺	1.015,05 ₺	583.000,00 ₺	19.780.853,07 ₺
A	197	28	OFİS	OFİS	326,03 m ²	264.177,16 ₺	86.130.000 ₺	1.021,37 ₺	333.000,00 ₺	11.228.515,05 ₺
A	198	28	OFİS	OFİS	243,87 m ²	265.842,01 ₺	64.830.000 ₺	1.029,25 ₺	251.000,00 ₺	8.398.767,36 ₺

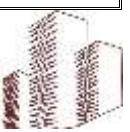


A	199	29	OFİS	OFİS	523,86 m ²	263.946,94 ₺	138.270.000 ₺	1.021,27 ₺	535.000,00 ₺	18.041.576,08 ₺
A	200	29	OFİS	OFİS	576,15 m ²	263.939,67 ₺	152.070.000 ₺	1.018,82 ₺	587.000,00 ₺	19.842.757,52 ₺
A	201	29	OFİS	OFİS	603,22 m ²	263.104,69 ₺	158.710.000 ₺	1.016,21 ₺	613.000,00 ₺	20.774.895,69 ₺
A	202	29	OFİS	OFİS	536,45 m ²	263.936,51 ₺	141.590.000 ₺	1.019,66 ₺	547.000,00 ₺	18.475.502,48 ₺
A	202	29	OFİS	OFİS	580,86 m ²	265.367,23 ₺	154.140.000 ₺	1.024,35 ₺	595.000,00 ₺	20.004.661,47 ₺
A	204	30	OFİS	OFİS	578,02 m ²	265.370,99 ₺	153.390.000 ₺	1.025,91 ₺	593.000,00 ₺	19.907.042,91 ₺
A	205	30	OFİS	OFİS	602,74 m ²	264.527,07 ₺	159.440.000 ₺	1.022,01 ₺	616.000,00 ₺	20.758.229,11 ₺
A	206	30	OFİS	OFİS	605,24 m ²	264.522,24 ₺	160.100.000 ₺	1.022,73 ₺	619.000,00 ₺	20.844.538,20 ₺
A	207	31	OFİS	OFİS	580,86 m ²	266.778,94 ₺	154.960.000 ₺	1.031,24 ₺	599.000,00 ₺	20.004.661,47 ₺
A	208	31	OFİS	OFİS	578,02 m ²	266.789,62 ₺	154.210.000 ₺	1.031,10 ₺	596.000,00 ₺	19.907.042,91 ₺
A	209	31	OFİS	OFİS	602,74 m ²	265.953,90 ₺	160.300.000 ₺	1.026,98 ₺	619.000,00 ₺	20.758.229,11 ₺
A	210	31	OFİS	OFİS	605,24 m ²	265.943,16 ₺	160.960.000 ₺	1.027,69 ₺	622.000,00 ₺	20.844.538,20 ₺
A	211	32	OFİS	OFİS	580,86 m ²	268.207,87 ₺	155.790.000 ₺	1.036,40 ₺	602.000,00 ₺	20.004.661,47 ₺
A	212	32	OFİS	OFİS	578,02 m ²	268.208,25 ₺	155.030.000 ₺	1.036,29 ₺	599.000,00 ₺	19.907.042,91 ₺
A	213	32	OFİS	OFİS	602,74 m ²	267.364,14 ₺	161.150.000 ₺	1.031,96 ₺	622.000,00 ₺	20.758.229,11 ₺
A	214	32	OFİS	OFİS	605,24 m ²	267.364,08 ₺	161.820.000 ₺	1.034,30 ₺	626.000,00 ₺	20.844.538,20 ₺
A	215	33	OFİS	OFİS	580,86 m ²	269.619,58 ₺	156.610.000 ₺	1.041,57 ₺	605.000,00 ₺	20.004.661,47 ₺
A	216	33	OFİS	OFİS	578,02 m ²	269.626,89 ₺	155.850.000 ₺	1.041,48 ₺	602.000,00 ₺	19.907.042,91 ₺
A	217	33	OFİS	OFİS	602,74 m ²	268.790,96 ₺	162.010.000 ₺	1.038,60 ₺	626.000,00 ₺	20.758.229,11 ₺
A	218	33	OFİS	OFİS	605,24 m ²	268.785,00 ₺	162.680.000 ₺	1.037,60 ₺	628.000,00 ₺	20.844.538,20 ₺
A	219	34	OFİS	OFİS	580,86 m ²	271.048,51 ₺	157.440.000 ₺	1.048,45 ₺	609.000,00 ₺	20.004.661,47 ₺
A	220	34	OFİS	OFİS	578,02 m ²	271.045,52 ₺	156.670.000 ₺	1.046,67 ₺	605.000,00 ₺	19.907.042,91 ₺
A	221	34	OFİS	OFİS	602,74 m ²	270.201,20 ₺	162.860.000 ₺	1.043,57 ₺	629.000,00 ₺	20.758.229,11 ₺
A	222	34	OFİS	OFİS	605,24 m ²	270.205,92 ₺	163.540.000 ₺	1.044,21 ₺	632.000,00 ₺	20.844.538,20 ₺
A	223	35	OFİS	OFİS	557,83 m ²	272.464,49 ₺	151.990.000 ₺	1.052,28 ₺	587.000,00 ₺	19.211.808,30 ₺
A	224	35	OFİS	OFİS	500,76 m ²	272.463,20 ₺	136.440.000 ₺	1.052,39 ₺	527.000,00 ₺	17.246.341,98 ₺
A	225	35	OFİS	OFİS	521,97 m ²	272.467,03 ₺	142.220.000 ₺	1.051,78 ₺	549.000,00 ₺	17.976.695,46 ₺
A	226	35	OFİS	OFİS	582,19 m ²	272.455,76 ₺	158.620.000 ₺	1.052,93 ₺	613.000,00 ₺	20.050.494,57 ₺
A	227	36	OFİS	OFİS	551,25 m ²	273.887,00 ₺	150.980.000 ₺	1.059,41 ₺	584.000,00 ₺	18.985.023,73 ₺
A	228	36	OFİS	OFİS	500,70 m ²	273.878,91 ₺	137.130.000 ₺	1.058,53 ₺	530.000,00 ₺	17.243.961,04 ₺
A	229	36	OFİS	OFİS	531,74 m ²	273.876,28 ₺	145.630.000 ₺	1.058,80 ₺	563.000,00 ₺	18.313.003,29 ₺
A	230	36	OFİS	OFİS	583,33 m ²	273.877,28 ₺	159.760.000 ₺	1.059,44 ₺	618.000,00 ₺	20.089.780,09 ₺
A	231	37	OFİS	OFİS	588,99 m ²	275.296,59 ₺	162.120.000 ₺	1.064,71 ₺	627.000,00 ₺	20.281.445,79 ₺
A	232	37	OFİS	OFİS	583,03 m ²	275.301,68 ₺	160.510.000 ₺	1.063,40 ₺	620.000,00 ₺	20.079.661,09 ₺
A	233	37	OFİS	OFİS	616,27 m ²	274.458,15 ₺	169.140.000 ₺	1.059,60 ₺	653.000,00 ₺	21.224.298,20 ₺
A	234	37	OFİS	OFİS	621,90 m ²	274.463,95 ₺	170.690.000 ₺	1.061,26 ₺	660.000,00 ₺	21.418.344,85 ₺
A	235	38	OFİS	OFİS	588,93 m ²	276.723,73 ₺	162.970.000 ₺	1.068,04 ₺	629.000,00 ₺	20.282.636,26 ₺
A	236	38	OFİS	OFİS	674,18 m ²	275.888,67 ₺	186.000.000 ₺	1.064,99 ₺	718.000,00 ₺	23.218.931,04 ₺
A	237	38	OFİS	OFİS	609,11 m ²	275.876,31 ₺	168.040.000 ₺	1.067,12 ₺	650.000,00 ₺	20.977.870,87 ₺
A	238	38	OFİS	OFİS	688,98 m ²	275.886,31 ₺	190.080.000 ₺	1.065,34 ₺	734.000,00 ₺	23.728.452,29 ₺
A	239	39	OFİS	OFİS	588,93 m ²	278.133,08 ₺	163.800.000 ₺	1.074,84 ₺	633.000,00 ₺	20.282.636,26 ₺
A	240	39	OFİS	OFİS	674,18 m ²	277.312,61 ₺	186.960.000 ₺	1.072,41 ₺	723.000,00 ₺	23.218.931,04 ₺
A	241	39	OFİS	OFİS	609,11 m ²	277.304,61 ₺	168.910.000 ₺	1.072,05 ₺	653.000,00 ₺	20.977.870,87 ₺
A	242	39	OFİS	OFİS	688,98 m ²	277.308,71 ₺	191.060.000 ₺	1.072,60 ₺	739.000,00 ₺	23.728.452,29 ₺
A	243	40	OFİS	OFİS	588,93 m ²	279.559,40 ₺	164.640.000 ₺	1.079,93 ₺	636.000,00 ₺	20.282.636,26 ₺
A	244	40	OFİS	OFİS	674,18 m ²	278.721,72 ₺	187.910.000 ₺	1.076,86 ₺	726.000,00 ₺	23.218.931,04 ₺
A	245	40	OFİS	OFİS	609,11 m ²	278.716,50 ₺	169.770.000 ₺	1.076,97 ₺	656.000,00 ₺	20.977.870,87 ₺
A	246	40	OFİS	OFİS	688,98 m ²	278.731,10 ₺	192.040.000 ₺	1.076,96 ₺	742.000,00 ₺	23.728.452,29 ₺
A	247	41	OFİS	OFİS	588,93 m ²	280.985,72 ₺	165.480.000 ₺	1.086,72 ₺	640.000,00 ₺	20.282.636,26 ₺
A	248	41	OFİS	OFİS	674,18 m ²	280.145,66 ₺	188.870.000 ₺	1.082,79 ₺	730.000,00 ₺	23.218.931,04 ₺
A	249	41	OFİS	OFİS	609,11 m ²	280.144,81 ₺	170.640.000 ₺	1.081,90 ₺	659.000,00 ₺	20.977.870,87 ₺
A	250	41	OFİS	OFİS	688,98 m ²	280.138,98 ₺	193.010.000 ₺	1.082,76 ₺	746.000,00 ₺	23.728.452,29 ₺
A	251	42	OFİS	OFİS	588,93 m ²	282.395,07 ₺	166.310.000 ₺	1.091,82 ₺	643.000,00 ₺	20.282.636,26 ₺
A	252	42	OFİS	OFİS	674,18 m ²	281.569,60 ₺	189.830.000 ₺	1.087,24 ₺	733.000,00 ₺	23.218.931,04 ₺
A	253	42	OFİS	OFİS	609,11 m ²	281.556,70 ₺	171.500.000 ₺	1.086,83 ₺	662.000,00 ₺	20.977.870,87 ₺
A	254	42	OFİS	OFİS	688,98 m ²	281.561,37 ₺	193.990.000 ₺	1.088,57 ₺	750.000,00 ₺	23.728.452,29 ₺
A	255	43	OFİS	OFİS	588,93 m ²	283.821,39 ₺	167.150.000 ₺	1.096,91 ₺	646.000,00 ₺	20.282.636,26 ₺
A	256	43	OFİS	OFİS	674,18 m ²	282.978,71 ₺	190.780.000 ₺	1.094,66 ₺	738.000,00 ₺	23.218.931,04 ₺
A	257	43	OFİS	OFİS	609,11 m ²	282.985,00 ₺	172.370.000 ₺	1.093,39 ₺	666.000,00 ₺	20.977.870,87 ₺
A	258	43	OFİS	OFİS	688,98 m ²	282.983,77 ₺	194.970.000 ₺	1.094,37 ₺	754.000,00 ₺	23.728.452,29 ₺
A	259	44	OFİS	OFİS	755,28 m ²	283.564,46 ₺	214.170.000 ₺	1.096,29 ₺	828.000,00 ₺	26.011.774,16 ₺
A	260	44	OFİS	OFİS	1.315,10 m ²	281.066,14 ₺	369.630.000 ₺	1.085,85 ₺	1.428.000,00 ₺	45.292.034,51 ₺
A	261	45	OFİS	OFİS	702,30 m ²	284.990,21 ₺	200.150.000 ₺	1.100,66 ₺	773.000,00 ₺	24.187.378,56 ₺
Toplam					126.590,00 m ²		32.701.549.000,00 ₺		120.630.000,00 ₺	4.359.759.600,00 ₺



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 (₺)	KİRA BİRİM DEĞERİ (₺/m ²)	KİRA DEĞERİ (₺/AY)	SİGORTAYA ESAS DEĞER
B	1	ZEMİN	İŞ YERİ	İŞ YERİ	938,51 m ²	479.160,40 ₺	449.699.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	32.284.899,74 ₺
B	2	ZEMİN	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	780,73 m ²	470.161,57 ₺	367.068.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	26.857.020,95 ₺
B	3	ZEMİN	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	313,51 m ²	477.117,44 ₺	149.579.000 ₺	2.178,59 ₺	683.000,00 ₺	10.784.593,49 ₺
B	4	ZEMİN	İŞ YERİ	İŞ YERİ	528,97 m ²	487.873,05 ₺	258.072.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	18.196.694,40 ₺
B	7	ZEMİN	İŞ YERİ	İŞ YERİ	1.630,30 m ²	466.092,14 ₺	759.869.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	56.082.245,62 ₺
B	8	ZEMİN	İŞ YERİ	İŞ YERİ	1.071,99 m ²	474.804,75 ₺	508.984.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	36.876.315,12 ₺
B	9	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	811,28 m ²	486.472,96 ₺	394.667.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	27.908.118,28 ₺
B	10	1	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	165,69 m ²	485.291,64 ₺	80.406.000 ₺	2.215,03 ₺	367.000,00 ₺	5.699.596,20 ₺
B	11	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	138,21 m ²	512.610,83 ₺	70.846.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	4.754.293,61 ₺
B	12	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	93,82 m ²	521.323,79 ₺	48.912.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	3.227.500,53 ₺
B	13	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	103,55 m ²	516.964,33 ₺	53.530.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	3.562.009,78 ₺
B	14	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	958,50 m ²	482.115,47 ₺	462.110.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	32.972.565,51 ₺
B	15	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	271,77 m ²	499.539,88 ₺	135.758.000 ₺	2.281,37 ₺	620.000,00 ₺	9.348.753,44 ₺
B	16	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	364,45 m ²	483.030,12 ₺	176.040.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	12.537.056,64 ₺
B	17	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	291,92 m ²	484.769,38 ₺	141.515.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	10.042.127,57 ₺
B	18	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	287,32 m ²	484.769,20 ₺	139.284.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	9.883.816,02 ₺
B	19	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	178,64 m ²	488.249,16 ₺	87.221.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	6.145.227,98 ₺
B	20	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	470,42 m ²	481.292,37 ₺	226.409.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	16.182.408,31 ₺
B	21	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	230,13 m ²	486.511,49 ₺	111.959.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	7.916.338,40 ₺
B	22	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	276,21 m ²	484.770,30 ₺	133.900.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	9.501.737,19 ₺
B	23	2	OFİS	TAMAMLAYICI İŞ YERİ	562,66 m ²	479.552,85 ₺	269.825.000 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	19.355.489,24 ₺
B	77	7	OFİS	OFİS	678,00 m ²	224.793,51 ₺	152.410.000 ₺	868,73 ₺	589.000,00 ₺	23.323.200,00 ₺
B	105	16	OFİS	OFİS	364,60 m ²	240.071,31 ₺	87.530.000 ₺	929,79 ₺	339.000,00 ₺	12.542.240,00 ₺
B	106	16	OFİS	OFİS	375,64 m ²	240.070,28 ₺	90.180.000 ₺	929,08 ₺	349.000,00 ₺	12.922.016,00 ₺
B	107	16	OFİS	OFİS	375,52 m ²	240.067,11 ₺	90.150.000 ₺	929,38 ₺	349.000,00 ₺	12.917.888,00 ₺
B	108	16	OFİS	OFİS	364,49 m ²	240.061,46 ₺	87.500.000 ₺	930,07 ₺	339.000,00 ₺	12.538.456,00 ₺
B	109	17	OFİS	OFİS	362,98 m ²	241.473,36 ₺	87.650.000 ₺	933,94 ₺	339.000,00 ₺	12.486.512,00 ₺
B	110	17	OFİS	OFİS	377,91 m ²	241.486,07 ₺	91.260.000 ₺	931,44 ₺	352.000,00 ₺	13.000.104,00 ₺
B	111	17	OFİS	OFİS	377,95 m ²	241.486,97 ₺	91.270.000 ₺	931,34 ₺	352.000,00 ₺	13.001.480,00 ₺
B	112	17	OFİS	OFİS	362,82 m ²	241.469,60 ₺	87.610.000 ₺	934,35 ₺	339.000,00 ₺	12.481.008,00 ₺
B	113	18	OFİS	OFİS	462,71 m ²	242.073,87 ₺	112.010.000 ₺	935,79 ₺	433.000,00 ₺	15.917.224,00 ₺
B	114	18	OFİS	OFİS	419,02 m ²	242.064,82 ₺	101.430.000 ₺	935,52 ₺	392.000,00 ₺	14.414.288,00 ₺
B	115	18	OFİS	OFİS	406,39 m ²	242.058,12 ₺	98.370.000 ₺	935,06 ₺	380.000,00 ₺	13.979.816,00 ₺
B	116	18	OFİS	OFİS	592,35 m ²	241.242,51 ₺	142.900.000 ₺	931,88 ₺	552.000,00 ₺	20.376.840,00 ₺
B	117	19	OFİS	OFİS	463,02 m ²	243.488,40 ₺	112.740.000 ₺	939,48 ₺	435.000,00 ₺	15.927.888,00 ₺
B	118	19	OFİS	OFİS	461,25 m ²	243.490,51 ₺	112.310.000 ₺	940,92 ₺	434.000,00 ₺	15.867.000,00 ₺
B	119	19	OFİS	OFİS	440,21 m ²	243.497,42 ₺	107.190.000 ₺	940,46 ₺	414.000,00 ₺	15.143.224,00 ₺
B	120	19	OFİS	OFİS	522,83 m ²	242.660,14 ₺	126.870.000 ₺	937,21 ₺	490.000,00 ₺	17.985.352,00 ₺
B	121	20	OFİS	OFİS	462,86 m ²	244.912,07 ₺	113.360.000 ₺	946,29 ₺	438.000,00 ₺	15.922.384,00 ₺
B	122	20	OFİS	OFİS	460,57 m ²	244.913,91 ₺	112.800.000 ₺	944,48 ₺	435.000,00 ₺	15.843.608,00 ₺
B	123	20	OFİS	OFİS	438,37 m ²	244.907,27 ₺	107.360.000 ₺	946,69 ₺	415.000,00 ₺	15.079.928,00 ₺
B	124	20	OFİS	OFİS	522,96 m ²	244.072,20 ₺	127.640.000 ₺	944,62 ₺	494.000,00 ₺	17.989.824,00 ₺
B	125	21	OFİS	OFİS	462,93 m ²	246.322,34 ₺	114.030.000 ₺	952,63 ₺	441.000,00 ₺	15.924.792,00 ₺
B	126	21	OFİS	OFİS	459,24 m ²	246.320,01 ₺	113.120.000 ₺	951,57 ₺	437.000,00 ₺	15.797.856,00 ₺
B	127	21	OFİS	OFİS	439,50 m ²	246.325,37 ₺	108.260.000 ₺	951,08 ₺	418.000,00 ₺	15.118.800,00 ₺
B	128	21	OFİS	OFİS	522,87 m ²	245.491,23 ₺	128.360.000 ₺	948,61 ₺	496.000,00 ₺	17.986.728,00 ₺
B	129	22	OFİS	OFİS	462,49 m ²	247.745,90 ₺	114.580.000 ₺	955,70 ₺	442.000,00 ₺	15.909.656,00 ₺
B	130	22	OFİS	OFİS	458,79 m ²	247.738,62 ₺	113.660.000 ₺	956,86 ₺	439.000,00 ₺	15.782.376,00 ₺
B	131	22	OFİS	OFİS	439,23 m ²	247.751,75 ₺	108.820.000 ₺	958,50 ₺	421.000,00 ₺	15.109.512,00 ₺
B	132	22	OFİS	OFİS	522,37 m ²	246.913,11 ₺	128.980.000 ₺	953,35 ₺	498.000,00 ₺	17.969.528,00 ₺
B	133	23	OFİS	OFİS	462,59 m ²	249.162,33 ₺	115.260.000 ₺	964,14 ₺	446.000,00 ₺	15.913.096,00 ₺
B	134	23	OFİS	OFİS	460,26 m ²	249.163,52 ₺	114.680.000 ₺	962,50 ₺	443.000,00 ₺	15.832.944,00 ₺
B	135	23	OFİS	OFİS	438,15 m ²	249.161,25 ₺	109.170.000 ₺	963,14 ₺	422.000,00 ₺	15.072.360,00 ₺
B	136	23	OFİS	OFİS	522,60 m ²	248.335,25 ₺	129.780.000 ₺	960,58 ₺	502.000,00 ₺	17.977.440,00 ₺
B	137	24	OFİS	OFİS	348,10 m ²	251.422,01 ₺	87.520.000 ₺	973,86 ₺	339.000,00 ₺	11.974.640,00 ₺
B	138	24	OFİS	OFİS	436,04 m ²	250.573,34 ₺	109.260.000 ₺	967,80 ₺	422.000,00 ₺	14.999.776,00 ₺
B	139	24	OFİS	OFİS	416,34 m ²	250.588,46 ₺	104.330.000 ₺	970,36 ₺	404.000,00 ₺	14.322.096,00 ₺
B	140	24	OFİS	OFİS	386,95 m ²	251.427,83 ₺	97.290.000 ₺	971,70 ₺	376.000,00 ₺	13.311.080,00 ₺
B	141	25	OFİS	OFİS	348,49 m ²	252.833,65 ₺	88.110.000 ₺	978,51 ₺	341.000,00 ₺	11.988.056,00 ₺
B	142	25	OFİS	OFİS	436,50 m ²	252.004,58 ₺	110.000.000 ₺	973,65 ₺	425.000,00 ₺	15.015.600,00 ₺
B	143	25	OFİS	OFİS	416,78 m ²	252.003,46 ₺	105.030.000 ₺	974,14 ₺	406.000,00 ₺	14.337.232,00 ₺
B	144	25	OFİS	OFİS	387,39 m ²	252.845,97 ₺	97.950.000 ₺	975,76 ₺	378.000,00 ₺	13.326.216,00 ₺



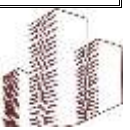
B	145	26	OFİS	OFİS	463,28 m ²	253.432,05 ₺	117.410.000 ₺	979,97 ₺	454.000,00 ₺	15.936.832,00 ₺
B	146	26	OFİS	OFİS	459,60 m ²	253.416,01 ₺	116.470.000 ₺	979,11 ₺	450.000,00 ₺	15.810.240,00 ₺
B	147	26	OFİS	OFİS	440,05 m ²	253.425,75 ₺	111.520.000 ₺	979,43 ₺	431.000,00 ₺	15.137.720,00 ₺
B	148	26	OFİS	OFİS	523,33 m ²	252.593,97 ₺	132.190.000 ₺	976,44 ₺	511.000,00 ₺	18.002.552,00 ₺
B	149	27	OFİS	OFİS	463,58 m ²	254.842,75 ₺	118.140.000 ₺	983,65 ₺	456.000,00 ₺	15.947.152,00 ₺
B	150	27	OFİS	OFİS	460,16 m ²	254.846,14 ₺	117.270.000 ₺	984,44 ₺	453.000,00 ₺	15.829.504,00 ₺
B	151	27	OFİS	OFİS	440,49 m ²	254.852,55 ₺	112.260.000 ₺	985,27 ₺	434.000,00 ₺	15.152.856,00 ₺
B	152	27	OFİS	OFİS	522,97 m ²	254.010,75 ₺	132.840.000 ₺	980,94 ₺	513.000,00 ₺	17.990.168,00 ₺
B	153	28	OFİS	OFİS	464,37 m ²	256.261,17 ₺	119.000.000 ₺	988,44 ₺	459.000,00 ₺	15.974.328,00 ₺
B	154	28	OFİS	OFİS	460,56 m ²	256.253,26 ₺	118.020.000 ₺	990,10 ₺	456.000,00 ₺	15.843.264,00 ₺
B	155	28	OFİS	OFİS	440,85 m ²	256.254,96 ₺	112.970.000 ₺	991,27 ₺	437.000,00 ₺	15.165.240,00 ₺
B	156	28	OFİS	OFİS	523,42 m ²	255.435,41 ₺	133.700.000 ₺	985,82 ₺	516.000,00 ₺	18.005.648,00 ₺
B	157	29	OFİS	OFİS	463,90 m ²	257.684,85 ₺	119.540.000 ₺	995,90 ₺	462.000,00 ₺	15.958.160,00 ₺
B	158	29	OFİS	OFİS	460,52 m ²	257.686,96 ₺	118.670.000 ₺	994,53 ₺	458.000,00 ₺	15.841.888,00 ₺
B	159	29	OFİS	OFİS	440,91 m ²	257.694,31 ₺	113.620.000 ₺	995,67 ₺	439.000,00 ₺	15.167.304,00 ₺
B	160	29	OFİS	OFİS	523,53 m ²	256.852,52 ₺	134.470.000 ₺	993,26 ₺	520.000,00 ₺	18.009.432,00 ₺
B	161	30	OFİS	OFİS	463,49 m ²	259.099,44 ₺	120.090.000 ₺	1.001,10 ₺	464.000,00 ₺	15.944.056,00 ₺
B	162	30	OFİS	OFİS	460,11 m ²	259.090,22 ₺	119.210.000 ₺	1.001,93 ₺	461.000,00 ₺	15.827.784,00 ₺
B	163	30	OFİS	OFİS	440,36 m ²	259.106,19 ₺	114.100.000 ₺	1.001,45 ₺	441.000,00 ₺	15.148.384,00 ₺
B	164	30	OFİS	OFİS	523,06 m ²	258.268,65 ₺	135.090.000 ₺	997,97 ₺	522.000,00 ₺	17.993.264,00 ₺
B	165	31	OFİS	OFİS	465,28 m ²	260.509,80 ₺	121.210.000 ₺	1.008,00 ₺	469.000,00 ₺	16.005.632,00 ₺
B	166	31	OFİS	OFİS	461,93 m ²	260.515,66 ₺	120.340.000 ₺	1.006,65 ₺	465.000,00 ₺	15.890.392,00 ₺
B	167	31	OFİS	OFİS	442,20 m ²	260.515,60 ₺	115.200.000 ₺	1.006,33 ₺	445.000,00 ₺	15.211.680,00 ₺
B	168	31	OFİS	OFİS	525,07 m ²	259.679,66 ₺	136.350.000 ₺	1.003,68 ₺	527.000,00 ₺	18.062.408,00 ₺
B	169	32	OFİS	OFİS	334,00 m ²	262.784,43 ₺	87.770.000 ₺	1.014,97 ₺	339.000,00 ₺	11.489.600,00 ₺
B	170	32	OFİS	OFİS	477,58 m ²	261.945,64 ₺	125.100.000 ₺	1.011,35 ₺	483.000,00 ₺	16.428.752,00 ₺
B	171	32	OFİS	OFİS	334,00 m ²	262.784,43 ₺	87.770.000 ₺	1.014,97 ₺	339.000,00 ₺	11.489.600,00 ₺
B	172	33	OFİS	OFİS	559,48 m ²	262.529,49 ₺	146.880.000 ₺	1.015,23 ₺	568.000,00 ₺	19.246.112,00 ₺
Toplam					41.626,71 m²		12.821.583.000,00 ₺		31.797.000,00 ₺	1.431.958.824,00 ₺

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık ticari nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı emsaller göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir. Taşınmazın yakın çevresinde yapılan piyasa araştırmaları sonucunda; konut nitelikli taşınmazlara ait kapitalizasyon oranlarının genellikle %4,00 - %4,25 aralığında gerçekleştiği tespit edilmiştir. Bölgenin ulaşım olanakları, altyapı durumu, sosyo-ekonomik yapısı, kiralama potansiyeli ve taşınmazın konumu dikkate alındığında; değerlendirme konusu konut için piyasa koşullarına uygun kapitalizasyon oranı %4,125 olarak kabul edilmiştir.

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
TAŞINMAZIN ALANI	168.216,71 m ²
TAŞINMAZIN KİRA BİRİM FİYATI	906,13 ₺/m ²
TAŞINMAZIN AYLIK KİRASİ	152.427.000 ₺/Ay
TAŞINMAZIN YILLIK KİRASİ	1.829.124.000 ₺/Ay
BÖLGE CAP-RATE	4,125%
GELİR YÖNTEMİNE ESAS TOPLAM DEĞERİ	44.342.400.000 ₺
TAKDİR EDİLMİŞ DEĞER	44.342.400.000 ₺



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
3328/4	Taşınmazların KDV Hariç Değeri	32.701.549.000,00 ₺	778.134.018,31 \$	669.536.096,93 €
	Taşınmazların KDV Dahil Değeri	39.241.858.800,00 ₺	933.760.821,98 \$	803.443.316,32 €
3328/11	Taşınmazların KDV Hariç Değeri	12.821.583.000,00 ₺	305.089.826,20 \$	262.510.887,12 €
	Taşınmazların KDV Dahil Değeri	15.385.899.600,00 ₺	366.107.791,44 \$	315.013.064,55 €
Toplam	Taşınmazların KDV Hariç Değeri	45.523.132.000,00 ₺	1.083.223.844,51 \$	932.046.984,06 €
	Taşınmazların KDV Dahil Değeri	54.627.758.400,00 ₺	1.299.868.613,42 \$	1.118.456.380,87 €
	Taşınmazların Aylık Kira Değeri	152.427.000,00 ₺	3.627.003,54 \$	3.120.811,76 €
	Taşınmazların Sigortaya Esas Değeri (V/A)	5.791.718.424,00 ₺	137.814.056,77 \$	118.580.454,65 €
Merkez bankasının 21.10.2025 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.			42,0256 ₺	48,8421 ₺

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 22.10.2025 tarihinde 215 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 BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	---	--

