

A R G E

20^{.YIL}

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**HALK
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**



**İstanbul İli,
Ümraniye İlçesi,
Finanskent Mahallesi,
3328 ada 4 ve 11 parsel
İFM KULELERİ
A VE B BLOKLARI**

Bu belge SELÇUK
AVLAR tarafından
01.10.2026 17:28
tarihinde
imzalanmıştır.

Bu belge AHMET
MERMERKAYA
tarafından
01.10.2026 17:29
tarihinde
imzalanmıştır.

Bu belge YILMAZ
KÜRKÇÜ
tarafından
01.10.2026 17:29
tarihinde
imzalanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1. İçindekiler.....	3
1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi.....	7
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4. İşin Kapsamı	7
3. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	9
3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri.....	10
3.4. Tapu Kayıtları	15
3.4.1. Takyidat Bilgileri	19
3.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	20
3.6. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
3.7. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	21
3.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	21
3.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	21
3.10. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	21
3.11. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	22
3.12. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	22
3.13. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	22
3.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	22
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	24
4.1.1. İstanbul	24
4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı.....	24
4.1.3. Ümraniye İlçesi	24
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	25
4.3. Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	29
4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	29
4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	29
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	29
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	29
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	30
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	32
5.1.1. Maliyet Yöntemi	32
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	32
5.1.3. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon) Yöntemi	33
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	33
5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	33
5.2.1. Satılık Ofis Emsalleri	33
5.2.2. Satılık Dükkân Emsalleri.....	35
5.2.3. Kiralık Dükkân Emsalleri.....	36
5.2.4. Kiralık Ofis Emsalleri	37
5.2.5. Şerefiyelendirme Çalışması.....	39
5.2.6. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	41
5.3. Emsal Krokisi	50
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	52
5.5. Hâsılât Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	52
5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	52
5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	53
5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	53
5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	53
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	55
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	55
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	55
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	55
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	55
6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	55
6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	56
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	58
7.2. Nihai Değer Takdiri	58
7.3. Beyan.....	59

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Başlangıç / Bitiş Tarihi	23.09.2026 / 30.09.2026		
Rapor Tarihi	30.09.2026		
Rapor No	HALK GYO-2026-35		
Raporun Türü	İş bu rapor Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye ait olan İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 16.337,10 m ² yüzölçümlü 4 no.lu parselde yer alan toplam 261 adet bağımsız bölüm ile 3328 ada 12.394,57 m ² yüzölçümlü 11 no.lu parselde yer alan toplam 18 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.		
Raporu Talep Eden	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.		
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892		
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572		
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 25.02.2026 Sözleşme No: S_014		
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.		
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	<table> <tr> <td>Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA- Yılmaz KÜRKÇÜ Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 47.446.430.000,00.-TL Sözleşme Tarihi/No:25.02.2026/ S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-10 Rapor Tarihi: 31.03.2026</td> <td>Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA- Yılmaz KÜRKÇÜ Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 53.614.350.000,00.-TL Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026/S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-10 Rapor Tarihi: 30.06.2026</td> </tr> </table>	Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA- Yılmaz KÜRKÇÜ Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 47.446.430.000,00.-TL Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026/ S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-10 Rapor Tarihi: 31.03.2026	Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA- Yılmaz KÜRKÇÜ Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 53.614.350.000,00.-TL Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026/S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-10 Rapor Tarihi: 30.06.2026
Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA- Yılmaz KÜRKÇÜ Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 47.446.430.000,00.-TL Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026/ S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-10 Rapor Tarihi: 31.03.2026	Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA- Yılmaz KÜRKÇÜ Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 53.614.350.000,00.-TL Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026/S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-10 Rapor Tarihi: 30.06.2026		

Taşınmazın 30.09.2026 Tarihli Özet Değerleri

	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (TL)	57.275.780.000,00
	Elli Yedi Milyar İki Yüz Yetmiş Beş Milyon Yedi Yüz Seksen Bin Türk Lirası	
	KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (TL)	68.730.936.000,00
	Altmış Sekiz Milyar Yedi Yüz Otuz Milyon Dokuz Yüz Otuz Altı Bin Türk Lirası	
İFM KULELERİ (A VE B BLOK)	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	168.156.000,00
	Yüz Altmış Sekiz Milyon Yüz Elli Altı Bin Türk Lirası	
	KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)	5.790.898.192,09
	Beş Milyar Yedi Yüz Doksan Milyon Sekiz Yüz Doksan Sekiz Bin Yüz Doksan İki Türk Lirası	

**** Aylık Kira Değerleri A Bloкта yer alan 244 adet ofis ve 6 adet dükkân olmak üzere toplamda 250 adet taşınmaz için esas alınmıştır.**

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE
MÜŞTERİYİ TANITICI
BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Finanskent Mah., Finans Cad., İstanbul Finans Merkezi Halk Ofis Kuleleri, B Blok No:28/51 Ümraniye / İSTANBUL

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından değerleme çalışmasının kapsamına ilişkin herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu kapsamında; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi’nde konumlu, Halk Bank Kuleleri olarak bilinen proje kapsamında yer alan, 3328 ada 4 parsel üzerindeki bağımsız bölümlerin tamamı ile 3328 ada 11 parsel üzerinde yer alan 18 adet bağımsız bölümden oluşan ve mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait toplam 279 adet bağımsız bölümün, SPK düzenlemeleri kapsamında günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden pazar değeri belirlenmiştir.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, Halk Bankası Kuleleri, A Blok No: 42, B Blok, No: 28 adresinde konumlandıkları. Taşınmazlara ulaşım; bölgenin ana arterlerinden biri olan İhlamur Bulvarı üzerinden kuzeydoğu istikametinde ilerlenip Çamlıca Bağlantı Yolu geçildikten sonra Finans Caddesi'ne bağlanması suretiyle sağlanmaktadır. Konu taşınmazlara toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım kolay ve rahattır.

Taşınmazın yakın çevresinde;

Taşınmazların yakın çevresinde İstanbul Finans Merkezi Projesi kapsamında yer alan Sermaye Piyasası Kurulu, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Ziraat Bankası Genel Müdürlüğü, Türkiye Halk Bankası Genel Müdürlüğü ve Vakıfbank Genel Müdürlüğü binaları ile birlikte Sarphan Finans Park, İş GYO, Varyap Meridian ve çeşitli ticari yapılar yer almaktadır. Ayrıca bölgede İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ile Ataşehir Belediyesi gibi kamu kurumları da bulunmaktadır.



3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu bağımsız bölümler; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3328 ada 4 ve 11 parseller üzerinde konumlu ana taşınmazlar bünyesinde bulunmaktadır. Söz konusu parseller üzerinde tapuda sırasıyla “53 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası” ile “41 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası” vasıflı ana gayrimenkuller yer almakta olup değerlendirme konusu bağımsız bölümler bu yapılar içerisinde konumlanmaktadır.

3328 ada 16.337,10 m² yüzölçümüne sahip 4 parsel; tapuda “53 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası” vasıflıdır. Parsel üzerinde tek kütle olarak ayrıık nizamda inşa edilmiş olan yapı Halk Ofis Kuleleri A Blok olarak adlandırılmakta olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin bir kısmı bu blok içerisinde konumlanmaktadır. Onaylı mimari projesine göre yapı; 7 bodrum kat, zemin kat, 7 podyum kat ve 38 adet kule katından oluşmakta olup toplamda 53 katlı olarak projelendirilmiştir. Ana taşınmaz içerisinde 244 adet ofis ve 17 adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm bulunmakta olup toplam 261 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Projesine göre yapının toplam kapalı alanı yaklaşık 126.896,55 m²’dir.

3328 ada 12.394,57 m² yüzölçümüne sahip 11 parsel; tapuda “41 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası” vasıflıdır. Parsel üzerinde tek kütle olarak ayrıık nizamda inşa edilmiş olan yapı Halk Ofis Kuleleri B Blok olarak adlandırılmakta olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin bir kısmı bu blok içerisinde yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre yapı; 7 bodrum kat, zemin kat, 7 podyum kat ve 26 adet kule katından oluşmakta olup toplam 41 katlı olarak projelendirilmiştir. Ana taşınmaz içerisinde 160 adet ofis ve 12 adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm bulunmakta olup toplam 172 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Proje verilerine göre yapının toplam kapalı inşaat alanı yaklaşık 180.566,70 m²’dir.

Taşınmazların yer aldığı proje, İstanbul Finans Merkezi kapsamında geliştirilen Halk Ofis Kuleleri (A ve B Blok) olarak bilinmekte olup finans sektörü başta olmak üzere ulusal ve uluslararası ölçekte faaliyet gösteren kurum ve kuruluşlara modern ofis alanları sunan önemli bir iş ve finans merkezidir. İstanbul Finans Merkezi projesi; geniş ölçekli ofis alanları, AVM, kongre ve performans merkezi, otel ve geniş kapasiteli otopark alanları gibi farklı fonksiyonları bir arada barındıran karma kullanımlı bir yapılaşma anlayışı ile geliştirilmiştir. Mimari tasarımı ve yüksek katlı kule yapıları ile dikkat çeken proje, İstanbul’un önemli iş ve finans odaklarından biri olma özelliği taşımaktadır. Proje kapsamında inşa edilen kuleler, çevre silüetinde belirgin bir konuma sahip olup üst katlardan geniş şehir manzarası ile deniz manzaraları bulunmaktadır.

Projenin konumu ulaşım açısından avantajlı olup TEM Otoyolu ve D-100 Karayolu gibi ana ulaşım akslarına yakın mesafede yer almaktadır. Ayrıca bölgede yer alan metro hatları ve diğer toplu taşıma imkanları sayesinde İstanbul’un farklı bölgelerine erişim kolaylıkla sağlanabilmektedir.

3.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

3328 ada 4 parsel (A Blok) Bağımsız Bölümler: Değerleme konusu taşınmazlar, 3328 ada 4 parsel üzerinde konumlu Halk Ofis Kuleleri A Blok bünyesinde yer almaktadır. Ana gayrimenkul kapsamında toplam 244 adet ofis ve 17 adet işyeri nitelikli olmak üzere 261 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Toplam kullanım alanları yaklaşık 126.896,55 m²’dir. Söz konusu bağımsız bölümler, nitelikleri itibarıyla ofis ve ticari kullanım amaçlı planlanmıştır. Parsel üzerinde yer alan taşınmazların tamamı değerlendirme konusudur.

3328 ada 11 parsel (B Blok) Bağımsız Bölümler: Değerleme konusu taşınmazların, 3328 ada 11 parsel üzerinde konumlu Halk Ofis Kuleleri B Blok bünyesinde yer almaktadır. B blokta toplam 172 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Ana gayrimenkul kapsamında değerlemeye konu olan bağımsız bölümler toplam 18 adet işyeri nitelikli olmak üzere 18 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler projesine göre B Blok içerisinde konumlanmakta olup toplam kullanım alanları yaklaşık 9.842,48 m²’dir. Söz konusu bağımsız bölümler, nitelikleri itibarıyla ticari kullanım amaçlı planlanmıştır.

A VE B BLOK GENEL LİSTE

Sıra No	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Yasal Niteliği	Fiili Kullanım Niteliği	Brüt Alan (m²)
1	3328	4	1	Zemin	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	1.047,09
2	3328	4	2	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	106,18
3	3328	4	3	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	141,60
4	3328	4	4	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	135,69
5	3328	4	5	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	89,56
6	3328	4	6	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	126,89
7	3328	4	7	Zemin	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	136,68
8	3328	4	8	Zemin	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	451,09
9	3328	4	9	Zemin	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	352,53
10	3328	4	10	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	378,41
11	3328	4	11	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	268,66
12	3328	4	12	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	250,62
13	3328	4	13	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	208,86
14	3328	4	14	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	250,62
15	3328	4	15	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	250,62
16	3328	4	16	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	887,33
17	3328	4	17	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	230,76
18	3328	4	18	Zemin	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	1.273,93
19	3328	4	19	Zemin	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	470,07
20	3328	4	20	Zemin	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	2.544,85
21	3328	4	21	Zemin	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	97,60
22	3328	4	22	Zemin	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	143,38
23	3328	4	23	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	253,55
24	3328	4	24	Zemin	Ofis	Ofis	86,30
25	3328	4	25	1	İş Yeri	İş Yeri	553,61
26	3328	4	26	1	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	335,76
27	3328	4	27	1	İş Yeri	İş Yeri	284,47
28	3328	4	28	1	İş Yeri	İş Yeri	374,64
29	3328	4	29	1	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	372,02
30	3328	4	30	1	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	434,29
31	3328	4	31	2	Ofis	Ofis	93,05
32	3328	4	32	2	Ofis	Ofis	114,71
33	3328	4	33	2	Ofis	Ofis	251,82
34	3328	4	34	2	Ofis	Ofis	114,76
35	3328	4	35	2	Ofis	Ofis	99,53
36	3328	4	36	2	Ofis	Ofis	141,26
37	3328	4	37	2	Ofis	Ofis	343,80
38	3328	4	38	2	Ofis	Ofis	131,18
39	3328	4	39	2	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	530,91
40	3328	4	40	2	Ofis	Ofis	126,32
41	3328	4	41	2	Ofis	Ofis	524,24
42	3328	4	42	2	Ofis	Ofis	538,82
43	3328	4	43	2	Ofis	Ofis	553,44
44	3328	4	44	2	Ofis	Ofis	645,75
45	3328	4	45	3	Ofis	Ofis	159,23
46	3328	4	46	3	Ofis	Ofis	144,19
47	3328	4	47	3	Ofis	Ofis	315,44
48	3328	4	48	3	Ofis	Ofis	143,17
49	3328	4	49	3	Ofis	Ofis	160,27
50	3328	4	50	3	Ofis	Ofis	188,04
51	3328	4	51	3	Ofis	Ofis	466,47
52	3328	4	52	3	Ofis	Ofis	529,56
53	3328	4	53	3	Ofis	Ofis	449,42
54	3328	4	54	3	Ofis	Ofis	594,16
55	3328	4	55	3	Ofis	Ofis	182,91
56	3328	4	56	3	Ofis	Ofis	182,63
57	3328	4	57	3	Ofis	Ofis	601,15
58	3328	4	58	3	Ofis	Ofis	496,84
59	3328	4	59	3	Ofis	Ofis	518,12
60	3328	4	60	3	Ofis	Ofis	582,43
61	3328	4	61	3	Ofis	Ofis	424,10
62	3328	4	62	3	Ofis	Ofis	469,21
63	3328	4	63	4	Ofis	Ofis	528,42
64	3328	4	64	4	Ofis	Ofis	494,77
65	3328	4	65	4	Ofis	Ofis	481,96
66	3328	4	66	4	Ofis	Ofis	789,10
67	3328	4	67	4	Ofis	Ofis	455,78
68	3328	4	68	4	Ofis	Ofis	311,70

A VE B BLOK GENEL LİSTE

Sıra No	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Yasal Niteliği	Fiili Kullanım Niteliği	Brüt Alan (m²)
69	3328	4	69	4	Ofis	Ofis	440,22
70	3328	4	70	4	Ofis	Ofis	464,59
71	3328	4	71	4	Ofis	Ofis	564,95
72	3328	4	72	4	Ofis	Ofis	495,89
73	3328	4	73	4	Ofis	Ofis	517,27
74	3328	4	74	4	Ofis	Ofis	621,75
75	3328	4	75	4	Ofis	Ofis	375,06
76	3328	4	76	4	Ofis	Ofis	549,83
77	3328	4	77	5	Ofis	Ofis	264,21
78	3328	4	78	5	Ofis	Ofis	264,21
79	3328	4	79	5	Ofis	Ofis	494,77
80	3328	4	80	5	Ofis	Ofis	481,96
81	3328	4	81	5	Ofis	Ofis	789,10
82	3328	4	82	5	Ofis	Ofis	455,78
83	3328	4	83	5	Ofis	Ofis	311,70
84	3328	4	84	5	Ofis	Ofis	440,22
85	3328	4	85	5	Ofis	Ofis	464,59
86	3328	4	86	5	Ofis	Ofis	564,95
87	3328	4	87	5	Ofis	Ofis	495,89
88	3328	4	88	5	Ofis	Ofis	517,27
89	3328	4	89	5	Ofis	Ofis	666,87
90	3328	4	90	5	Ofis	Ofis	375,06
91	3328	4	91	5	Ofis	Ofis	549,83
92	3328	4	92	6	Ofis	Ofis	528,42
93	3328	4	93	6	Ofis	Ofis	494,77
94	3328	4	94	6	Ofis	Ofis	481,96
95	3328	4	95	6	Ofis	Ofis	789,10
96	3328	4	96	6	Ofis	Ofis	455,78
97	3328	4	97	6	Ofis	Ofis	311,70
98	3328	4	98	6	Ofis	Ofis	440,22
99	3328	4	99	6	Ofis	Ofis	464,59
100	3328	4	100	6	Ofis	Ofis	316,27
101	3328	4	101	6	Ofis	Ofis	495,89
102	3328	4	102	6	Ofis	Ofis	517,20
103	3328	4	103	6	Ofis	Ofis	445,13
104	3328	4	104	7	Ofis	Ofis	239,36
105	3328	4	105	7	Ofis	Ofis	486,14
106	3328	4	106	7	Ofis	Ofis	238,44
107	3328	4	107	7	Ofis	Ofis	83,75
108	3328	4	108	7	Ofis	Ofis	126,82
109	3328	4	109	7	Ofis	Ofis	1.087,93
110	3328	4	110	7	Ofis	Ofis	191,05
111	3328	4	111	7	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	136,61
112	3328	4	112	7	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	118,74
113	3328	4	113	7	Ofis	Ofis	138,30
114	3328	4	114	7	Ofis	Ofis	81,72
115	3328	4	115	7	Ofis	Ofis	67,34
116	3328	4	116	7	Ofis	Ofis	99,10
117	3328	4	117	7	Ofis	Ofis	38,77
118	3328	4	118	7	Ofis	Ofis	96,03
119	3328	4	119	7	Ofis	Ofis	494,20
120	3328	4	120	7	Ofis	Ofis	521,28
121	3328	4	121	8	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	510,43
122	3328	4	122	8	Ofis	Ofis	1.092,44
123	3328	4	123	8	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	264,93
124	3328	4	124	10	Ofis	Ofis	539,53
125	3328	4	125	10	Ofis	Ofis	572,63
126	3328	4	126	10	Ofis	Ofis	596,13
127	3328	4	127	10	Ofis	Ofis	604,48
128	3328	4	128	11	Ofis	Ofis	539,53
129	3328	4	129	11	Ofis	Ofis	572,63
130	3328	4	130	11	Ofis	Ofis	596,13
131	3328	4	131	11	Ofis	Ofis	604,48
132	3328	4	132	12	Ofis	Ofis	539,53
133	3328	4	133	12	Ofis	Ofis	572,63
134	3328	4	134	12	Ofis	Ofis	596,13
135	3328	4	135	12	Ofis	Ofis	604,48
136	3328	4	136	13	Ofis	Ofis	539,53

A VE B BLOK GENEL LİSTE

Sıra No	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Yasal Niteliği	Fiili Kullanım Niteliği	Brüt Alan (m²)
137	3328	4	137	13	Ofis	Ofis	572,63
138	3328	4	138	13	Ofis	Ofis	596,13
139	3328	4	139	13	Ofis	Ofis	604,48
140	3328	4	140	14	Ofis	Ofis	539,53
141	3328	4	141	14	Ofis	Ofis	572,63
142	3328	4	142	14	Ofis	Ofis	596,13
143	3328	4	143	14	Ofis	Ofis	604,48
144	3328	4	144	15	Ofis	Ofis	539,53
145	3328	4	145	15	Ofis	Ofis	572,63
146	3328	4	146	15	Ofis	Ofis	596,13
147	3328	4	147	15	Ofis	Ofis	604,48
148	3328	4	148	16	Ofis	Ofis	539,53
149	3328	4	149	16	Ofis	Ofis	572,63
150	3328	4	150	16	Ofis	Ofis	596,13
151	3328	4	151	16	Ofis	Ofis	604,48
152	3328	4	152	17	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	240,53
153	3328	4	153	17	Ofis	Ofis	37,71
154	3328	4	154	17	Ofis	Ofis	417,04
155	3328	4	155	17	Ofis	Ofis	503,01
156	3328	4	156	17	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	146,56
157	3328	4	157	17	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	112,91
158	3328	4	158	18	Ofis	Ofis	326,57
159	3328	4	159	18	Ofis	Ofis	431,84
160	3328	4	160	18	Ofis	Ofis	450,75
161	3328	4	161	18	Ofis	Ofis	326,48
162	3328	4	162	19	Ofis	Ofis	539,53
163	3328	4	163	19	Ofis	Ofis	572,63
164	3328	4	164	19	Ofis	Ofis	596,13
165	3328	4	165	19	Ofis	Ofis	604,48
166	3328	4	166	20	Ofis	Ofis	539,53
167	3328	4	167	20	Ofis	Ofis	572,63
168	3328	4	168	20	Ofis	Ofis	596,13
169	3328	4	169	20	Ofis	Ofis	604,48
170	3328	4	170	21	Ofis	Ofis	539,53
171	3328	4	171	21	Ofis	Ofis	572,63
172	3328	4	172	21	Ofis	Ofis	596,13
173	3328	4	173	21	Ofis	Ofis	604,48
174	3328	4	174	22	Ofis	Ofis	539,53
175	3328	4	175	22	Ofis	Ofis	572,63
176	3328	4	176	22	Ofis	Ofis	596,13
177	3328	4	177	22	Ofis	Ofis	604,48
178	3328	4	178	23	Ofis	Ofis	539,53
179	3328	4	179	23	Ofis	Ofis	572,63
180	3328	4	180	23	Ofis	Ofis	596,13
181	3328	4	181	23	Ofis	Ofis	604,48
182	3328	4	182	24	Ofis	Ofis	539,53
183	3328	4	183	24	Ofis	Ofis	572,63
184	3328	4	184	24	Ofis	Ofis	596,13
185	3328	4	185	24	Ofis	Ofis	604,48
186	3328	4	186	25	Ofis	Ofis	539,53
187	3328	4	187	25	Ofis	Ofis	572,63
188	3328	4	188	25	Ofis	Ofis	596,13
189	3328	4	189	25	Ofis	Ofis	604,48
190	3328	4	190	26	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	265,28
191	3328	4	191	26	Ofis	Ofis	434,50
192	3328	4	192	26	Ofis	Ofis	506,28
193	3328	4	193	26	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	146,56
194	3328	4	194	26	İş Yeri	Tamamlayıcı Ofis	112,91
195	3328	4	195	28	Ofis	Ofis	524,06
196	3328	4	196	28	Ofis	Ofis	574,36
197	3328	4	197	28	Ofis	Ofis	326,03
198	3328	4	198	28	Ofis	Ofis	243,87
199	3328	4	199	29	Ofis	Ofis	523,86
200	3328	4	200	29	Ofis	Ofis	576,15
201	3328	4	201	29	Ofis	Ofis	603,22
202	3328	4	202	29	Ofis	Ofis	536,45
203	3328	4	202	29	Ofis	Ofis	580,86
204	3328	4	204	30	Ofis	Ofis	578,02

A VE B BLOK GENEL LİSTE

Sıra No	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Yasal Niteliği	Fiili Kullanım Niteliği	Brüt Alan (m²)
205	3328	4	205	30	Ofis	Ofis	602,74
206	3328	4	206	30	Ofis	Ofis	605,24
207	3328	4	207	31	Ofis	Ofis	580,86
208	3328	4	208	31	Ofis	Ofis	578,02
209	3328	4	209	31	Ofis	Ofis	602,74
210	3328	4	210	31	Ofis	Ofis	605,24
211	3328	4	211	32	Ofis	Ofis	580,86
212	3328	4	212	32	Ofis	Ofis	578,02
213	3328	4	213	32	Ofis	Ofis	602,74
214	3328	4	214	32	Ofis	Ofis	605,24
215	3328	4	215	33	Ofis	Ofis	580,86
216	3328	4	216	33	Ofis	Ofis	578,02
217	3328	4	217	33	Ofis	Ofis	602,74
218	3328	4	218	33	Ofis	Ofis	605,24
219	3328	4	219	34	Ofis	Ofis	580,86
220	3328	4	220	34	Ofis	Ofis	578,02
221	3328	4	221	34	Ofis	Ofis	602,74
222	3328	4	222	34	Ofis	Ofis	605,24
223	3328	4	223	35	Ofis	Ofis	557,83
224	3328	4	224	35	Ofis	Ofis	500,76
225	3328	4	225	35	Ofis	Ofis	521,97
226	3328	4	226	35	Ofis	Ofis	582,19
227	3328	4	227	36	Ofis	Ofis	551,25
228	3328	4	228	36	Ofis	Ofis	500,70
229	3328	4	229	36	Ofis	Ofis	531,74
230	3328	4	230	36	Ofis	Ofis	583,33
231	3328	4	231	37	Ofis	Ofis	588,89
232	3328	4	232	37	Ofis	Ofis	583,03
233	3328	4	233	37	Ofis	Ofis	616,27
234	3328	4	234	37	Ofis	Ofis	621,90
235	3328	4	235	38	Ofis	Ofis	588,93
236	3328	4	236	38	Ofis	Ofis	674,18
237	3328	4	237	38	Ofis	Ofis	609,11
238	3328	4	238	38	Ofis	Ofis	688,98
239	3328	4	239	39	Ofis	Ofis	588,93
240	3328	4	240	39	Ofis	Ofis	674,18
241	3328	4	241	39	Ofis	Ofis	609,11
242	3328	4	242	39	Ofis	Ofis	688,98
243	3328	4	243	40	Ofis	Ofis	588,93
244	3328	4	244	40	Ofis	Ofis	674,18
245	3328	4	245	40	Ofis	Ofis	609,11
246	3328	4	246	40	Ofis	Ofis	688,98
247	3328	4	247	41	Ofis	Ofis	588,93
248	3328	4	248	41	Ofis	Ofis	674,18
249	3328	4	249	41	Ofis	Ofis	609,11
250	3328	4	250	41	Ofis	Ofis	688,98
251	3328	4	251	42	Ofis	Ofis	588,93
252	3328	4	252	42	Ofis	Ofis	674,18
253	3328	4	253	42	Ofis	Ofis	609,11
254	3328	4	254	42	Ofis	Ofis	688,98
255	3328	4	255	43	Ofis	Ofis	588,93
256	3328	4	256	43	Ofis	Ofis	674,18
257	3328	4	257	43	Ofis	Ofis	609,11
258	3328	4	258	43	Ofis	Ofis	688,98
259	3328	4	259	44	Ofis	Ofis	755,28
260	3328	4	260	44	Ofis	Ofis	1.315,10
261	3328	4	261	45	Ofis	Ofis	702,30
262	3328	11	1	ZEMİN	İş Yeri	İş Yeri	2.881,88
263	3328	11	2	ZEMİN	Ofis	Tamamlayıcı İş Yeri	77,04
264	3328	11	4	ZEMİN	İş Yeri	İş Yeri	50,70
265	3328	11	7	ZEMİN	İş Yeri	İş Yeri	1.500,48
266	3328	11	8	ZEMİN	İş Yeri	İş Yeri	664,35
267	3328	11	9	1	İş Yeri	İş Yeri	1.259,15
268	3328	11	11	1	İş Yeri	İş Yeri	124,93
269	3328	11	12	1	İş Yeri	İş Yeri	84,43
270	3328	11	13	1	İş Yeri	İş Yeri	105,74
271	3328	11	14	1	İş Yeri	İş Yeri	1.344,93
272	3328	11	16	2	Ofis	Tamamlayıcı İş Yeri	98,79

A VE B BLOK GENEL LİSTE

Sıra No	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Yasal Niteliği	Fiili Kullanım Niteliği	Brüt Alan (m²)
273	3328	11	17	2	Ofis	Tamamlayıcı İş Yeri	205,00
274	3328	11	18	2	Ofis	Tamamlayıcı İş Yeri	65,92
275	3328	11	19	2	Ofis	Tamamlayıcı İş Yeri	168,47
276	3328	11	20	2	Ofis	Tamamlayıcı İş Yeri	239,47
277	3328	11	21	2	Ofis	Tamamlayıcı İş Yeri	235,01
278	3328	11	22	2	Ofis	Tamamlayıcı İş Yeri	282,07
279	3328	11	23	2	Ofis	Tamamlayıcı İş Yeri	454,13
GENEL TOPLAM ALAN (m²)							136.739,04

3.4. Tapu Kayıtları

İli	İstanbul	Blok No	-
İlçesi	Ümraniye	Bağımsız Bölüm No	Ek Tablo
Mahallesi	Finanskent	Bağımsız Bölümün Katı	Ek Tablo
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	Ek Tablo
Sokağı	-	Arsa Payı	Ek Tablo
Mevki	-	Cilt No	Ek Tablo
Niteliği	Ek Tablo	Sahife No	Ek Tablo
Pafta	F22d23d4d	Edinme Tarihi	19.03.2025
Ada	Ek Tablo	Edinme Yevmiye No	13097
Parsel	Ek Tablo	Zemin Tipi	Kat İrtifakı
Yüzölçümü	Ek Tablo		
Malik	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

EK TABLO

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m²)	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Nitelik	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt	Sahife	Taşınmaz ID
3328	4	16.337,10	1	Zemin	İş Yeri	81	10000	48	4741	135455137
3328	4	16.337,10	2	Zemin	İş Yeri	14	10000	48	4742	135455138
3328	4	16.337,10	3	Zemin	İş Yeri	19	10000	48	4743	135455139
3328	4	16.337,10	4	Zemin	İş Yeri	18	10000	48	4744	135455140
3328	4	16.337,10	5	Zemin	İş Yeri	12	10000	48	4745	135455141
3328	4	16.337,10	6	Zemin	İş Yeri	17	10000	48	4746	135455142
3328	4	16.337,10	7	Zemin	İş Yeri	11	10000	48	4747	135455143
3328	4	16.337,10	8	Zemin	İş Yeri	35	10000	48	4748	135455144
3328	4	16.337,10	9	Zemin	İş Yeri	27	10000	49	4749	135455145
3328	4	16.337,10	10	Zemin	İş Yeri	49	10000	49	4750	135455146
3328	4	16.337,10	11	Zemin	İş Yeri	28	10000	49	4751	135455147
3328	4	16.337,10	12	Zemin	İş Yeri	26	10000	49	4752	135455148
3328	4	16.337,10	13	Zemin	İş Yeri	22	10000	49	4753	135455149
3328	4	16.337,10	14	Zemin	İş Yeri	26	10000	49	4754	135455150
3328	4	16.337,10	15	Zemin	İş Yeri	26	10000	49	4755	135455151
3328	4	16.337,10	16	Zemin	İş Yeri	110	10000	49	4756	135455152
3328	4	16.337,10	17	Zemin	İş Yeri	30	10000	49	4757	135455153
3328	4	16.337,10	18	Zemin	İş Yeri	98	10000	49	4758	135455154
3328	4	16.337,10	19	Zemin	İş Yeri	36	10000	49	4759	135455155
3328	4	16.337,10	20	Zemin	İş Yeri	196	10000	49	4760	135455156
3328	4	16.337,10	21	Zemin	İş Yeri	8	10000	49	4761	135455157
3328	4	16.337,10	22	Zemin	İş Yeri	11	10000	49	4762	135455158
3328	4	16.337,10	23	Zemin	İş Yeri	27	10000	49	4763	135455159
3328	4	16.337,10	24	Zemin	Ofis	7	10000	49	4764	135455160
3328	4	16.337,10	25	1	İş Yeri	73	10000	49	4765	135455161
3328	4	16.337,10	26	1	İş Yeri	26	10000	49	4766	135455162
3328	4	16.337,10	27	1	İş Yeri	38	10000	49	4767	135455163
3328	4	16.337,10	28	1	İş Yeri	50	10000	49	4768	135455164
3328	4	16.337,10	29	1	İş Yeri	29	10000	49	4769	135455165
3328	4	16.337,10	30	1	İş Yeri	33	10000	49	4770	135455166
3328	4	16.337,10	31	2	Ofis	7	10000	49	4771	135455167
3328	4	16.337,10	32	2	Ofis	9	10000	49	4772	135455168

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m²)	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Nitelik	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt	Sahife	Taşınmaz ID
3328	4	16.337,10	33	2	Ofis	19	10000	49	4773	135455169
3328	4	16.337,10	34	2	Ofis	9	10000	49	4774	135455170
3328	4	16.337,10	35	2	Ofis	8	10000	49	4775	135455171
3328	4	16.337,10	36	2	Ofis	11	10000	49	4776	135455172
3328	4	16.337,10	37	2	Ofis	26	10000	49	4777	135455173
3328	4	16.337,10	38	2	Ofis	10	10000	49	4778	135455174
3328	4	16.337,10	39	2	İş Yeri	41	10000	49	4779	135455175
3328	4	16.337,10	40	2	Ofis	10	10000	49	4780	135455176
3328	4	16.337,10	41	2	Ofis	40	10000	49	4781	135455177
3328	4	16.337,10	42	2	Ofis	42	10000	49	4782	135455178
3328	4	16.337,10	43	2	Ofis	43	10000	49	4783	135455179
3328	4	16.337,10	44	2	Ofis	50	10000	49	4784	135455180
3328	4	16.337,10	45	3	Ofis	12	10000	49	4785	135455181
3328	4	16.337,10	46	3	Ofis	11	10000	49	4786	135455182
3328	4	16.337,10	47	3	Ofis	24	10000	49	4787	135455183
3328	4	16.337,10	48	3	Ofis	11	10000	49	4788	135455184
3328	4	16.337,10	49	3	Ofis	12	10000	49	4789	135455185
3328	4	16.337,10	50	3	Ofis	14	10000	49	4790	135455186
3328	4	16.337,10	51	3	Ofis	36	10000	49	4791	135455187
3328	4	16.337,10	52	3	Ofis	41	10000	49	4792	135455188
3328	4	16.337,10	53	3	Ofis	35	10000	49	4793	135455189
3328	4	16.337,10	54	3	Ofis	46	10000	49	4794	135455190
3328	4	16.337,10	55	3	Ofis	14	10000	49	4795	135455191
3328	4	16.337,10	56	3	Ofis	14	10000	49	4796	135455192
3328	4	16.337,10	57	3	Ofis	46	10000	49	4797	135455193
3328	4	16.337,10	58	3	Ofis	38	10000	49	4798	135455194
3328	4	16.337,10	59	3	Ofis	40	10000	49	4799	135455195
3328	4	16.337,10	60	3	Ofis	45	10000	49	4800	135455196
3328	4	16.337,10	61	3	Ofis	33	10000	49	4801	135455197
3328	4	16.337,10	62	3	Ofis	36	10000	49	4802	135455198
3328	4	16.337,10	63	4	Ofis	41	10000	49	4803	135455199
3328	4	16.337,10	64	4	Ofis	38	10000	49	4804	135455200
3328	4	16.337,10	65	4	Ofis	37	10000	49	4805	135455201
3328	4	16.337,10	66	4	Ofis	61	10000	49	4806	135455202
3328	4	16.337,10	67	4	Ofis	35	10000	49	4807	135455203
3328	4	16.337,10	68	4	Ofis	24	10000	49	4808	135455204
3328	4	16.337,10	69	4	Ofis	34	10000	49	4809	135455205
3328	4	16.337,10	70	4	Ofis	36	10000	49	4810	135455206
3328	4	16.337,10	71	4	Ofis	44	10000	49	4811	135455207
3328	4	16.337,10	72	4	Ofis	38	10000	49	4812	135455208
3328	4	16.337,10	73	4	Ofis	40	10000	49	4813	135455209
3328	4	16.337,10	74	4	Ofis	48	10000	49	4814	135455210
3328	4	16.337,10	75	4	Ofis	29	10000	49	4815	135455211
3328	4	16.337,10	76	4	Ofis	42	10000	49	4816	135455212
3328	4	16.337,10	77	5	Ofis	20	10000	49	4817	135455213
3328	4	16.337,10	78	5	Ofis	20	10000	49	4818	135455214
3328	4	16.337,10	79	5	Ofis	38	10000	49	4819	135455215
3328	4	16.337,10	80	5	Ofis	37	10000	49	4820	135455216
3328	4	16.337,10	81	5	Ofis	61	10000	49	4821	135455217
3328	4	16.337,10	82	5	Ofis	35	10000	49	4822	135455218
3328	4	16.337,10	83	5	Ofis	24	10000	49	4823	135455219
3328	4	16.337,10	84	5	Ofis	34	10000	49	4824	135455220
3328	4	16.337,10	85	5	Ofis	36	10000	49	4825	135455221
3328	4	16.337,10	86	5	Ofis	44	10000	49	4826	135455222
3328	4	16.337,10	87	5	Ofis	38	10000	49	4827	135455223
3328	4	16.337,10	88	5	Ofis	40	10000	49	4828	135455224
3328	4	16.337,10	89	5	Ofis	51	10000	49	4829	135455225
3328	4	16.337,10	90	5	Ofis	29	10000	49	4830	135455226
3328	4	16.337,10	91	5	Ofis	42	10000	49	4831	135455227
3328	4	16.337,10	92	6	Ofis	41	10000	49	4832	135455228
3328	4	16.337,10	93	6	Ofis	38	10000	49	4833	135455229
3328	4	16.337,10	94	6	Ofis	37	10000	49	4834	135455230
3328	4	16.337,10	95	6	Ofis	61	10000	49	4835	135455231
3328	4	16.337,10	96	6	Ofis	35	10000	49	4836	135455232
3328	4	16.337,10	97	6	Ofis	24	10000	49	4837	135455233
3328	4	16.337,10	98	6	Ofis	34	10000	49	4838	135455234
3328	4	16.337,10	99	6	Ofis	36	10000	49	4839	135455235

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m²)	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Nitelik	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt	Sahife	Taşınmaz ID
3328	4	16.337,10	100	6	Ofis	24	10000	49	4840	135455236
3328	4	16.337,10	101	6	Ofis	38	10000	49	4841	135455237
3328	4	16.337,10	102	6	Ofis	40	10000	49	4842	135455238
3328	4	16.337,10	103	6	Ofis	34	10000	49	4843	135455239
3328	4	16.337,10	104	7	Ofis	18	10000	49	4844	135455240
3328	4	16.337,10	105	7	Ofis	37	10000	49	4845	135455241
3328	4	16.337,10	106	7	Ofis	18	10000	49	4846	135455242
3328	4	16.337,10	107	7	Ofis	6	10000	49	4847	135455243
3328	4	16.337,10	108	7	Ofis	10	10000	49	4848	135455244
3328	4	16.337,10	109	7	Ofis	84	10000	49	4849	135455245
3328	4	16.337,10	110	7	Ofis	15	10000	49	4850	135455246
3328	4	16.337,10	111	7	İş Yeri	11	10000	49	4851	135455247
3328	4	16.337,10	112	7	İş Yeri	9	10000	50	4852	135455248
3328	4	16.337,10	113	7	Ofis	11	10000	50	4853	135455249
3328	4	16.337,10	114	7	Ofis	6	10000	50	4854	135455250
3328	4	16.337,10	115	7	Ofis	5	10000	50	4855	135455251
3328	4	16.337,10	116	7	Ofis	8	10000	50	4856	135455252
3328	4	16.337,10	117	7	Ofis	3	10000	50	4857	135455253
3328	4	16.337,10	118	7	Ofis	7	10000	50	4858	135455254
3328	4	16.337,10	119	7	Ofis	38	10000	50	4859	135455255
3328	4	16.337,10	120	7	Ofis	40	10000	50	4860	135455256
3328	4	16.337,10	121	8	İş Yeri	39	10000	50	4861	135455257
3328	4	16.337,10	122	8	Ofis	84	10000	50	4862	135455258
3328	4	16.337,10	123	8	İş Yeri	20	10000	50	4863	135455259
3328	4	16.337,10	124	10	Ofis	42	10000	50	4864	135455260
3328	4	16.337,10	125	10	Ofis	44	10000	50	4865	135455261
3328	4	16.337,10	126	10	Ofis	46	10000	50	4866	135455262
3328	4	16.337,10	127	10	Ofis	47	10000	50	4867	135455263
3328	4	16.337,10	128	11	Ofis	42	10000	50	4868	135455264
3328	4	16.337,10	129	11	Ofis	44	10000	50	4869	135455265
3328	4	16.337,10	130	11	Ofis	46	10000	50	4870	135455266
3328	4	16.337,10	131	11	Ofis	47	10000	50	4871	135455267
3328	4	16.337,10	132	12	Ofis	42	10000	50	4872	135455268
3328	4	16.337,10	133	12	Ofis	44	10000	50	4873	135455269
3328	4	16.337,10	134	12	Ofis	46	10000	50	4874	135455270
3328	4	16.337,10	135	12	Ofis	47	10000	50	4875	135455271
3328	4	16.337,10	136	13	Ofis	42	10000	50	4876	135455272
3328	4	16.337,10	137	13	Ofis	44	10000	50	4877	135455273
3328	4	16.337,10	138	13	Ofis	46	10000	50	4878	135455274
3328	4	16.337,10	139	13	Ofis	47	10000	50	4879	135455275
3328	4	16.337,10	140	14	Ofis	42	10000	50	4880	135455276
3328	4	16.337,10	141	14	Ofis	44	10000	50	4881	135455277
3328	4	16.337,10	142	14	Ofis	46	10000	50	4882	135455278
3328	4	16.337,10	143	14	Ofis	47	10000	50	4883	135455279
3328	4	16.337,10	144	15	Ofis	42	10000	50	4884	135455280
3328	4	16.337,10	145	15	Ofis	44	10000	50	4885	135455281
3328	4	16.337,10	146	15	Ofis	46	10000	50	4886	135455282
3328	4	16.337,10	147	15	Ofis	47	10000	50	4887	135455283
3328	4	16.337,10	148	16	Ofis	42	10000	50	4888	135455284
3328	4	16.337,10	149	16	Ofis	44	10000	50	4889	135455285
3328	4	16.337,10	150	16	Ofis	46	10000	50	4890	135455286
3328	4	16.337,10	151	16	Ofis	47	10000	50	4891	135455287
3328	4	16.337,10	152	17	İş Yeri	19	10000	50	4892	135455288
3328	4	16.337,10	153	17	Ofis	3	10000	50	4893	135455289
3328	4	16.337,10	154	17	Ofis	32	10000	50	4894	135455290
3328	4	16.337,10	155	17	Ofis	39	10000	50	4895	135455291
3328	4	16.337,10	156	17	İş Yeri	11	10000	50	4896	135455292
3328	4	16.337,10	157	17	İş Yeri	9	10000	50	4897	135455293
3328	4	16.337,10	158	18	Ofis	25	10000	50	4898	135455294
3328	4	16.337,10	159	18	Ofis	33	10000	50	4899	135455295
3328	4	16.337,10	160	18	Ofis	35	10000	50	4900	135455296
3328	4	16.337,10	161	18	Ofis	25	10000	50	4901	135455297
3328	4	16.337,10	162	19	Ofis	42	10000	50	4902	135455298
3328	4	16.337,10	163	19	Ofis	44	10000	50	4903	135455299
3328	4	16.337,10	164	19	Ofis	46	10000	50	4904	135455300
3328	4	16.337,10	165	19	Ofis	47	10000	50	4905	135455301
3328	4	16.337,10	166	20	Ofis	42	10000	50	4906	135455302

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m²)	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Nitelik	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt	Sahife	Taşınmaz ID
3328	4	16.337,10	167	20	Ofis	44	10000	50	4907	135455303
3328	4	16.337,10	168	20	Ofis	46	10000	50	4908	135455304
3328	4	16.337,10	169	20	Ofis	47	10000	50	4909	135455305
3328	4	16.337,10	170	21	Ofis	42	10000	50	4910	135455306
3328	4	16.337,10	171	21	Ofis	44	10000	50	4911	135455307
3328	4	16.337,10	172	21	Ofis	46	10000	50	4912	135455308
3328	4	16.337,10	173	21	Ofis	47	10000	50	4913	135455309
3328	4	16.337,10	174	22	Ofis	42	10000	50	4914	135455310
3328	4	16.337,10	175	22	Ofis	44	10000	50	4915	135455311
3328	4	16.337,10	176	22	Ofis	46	10000	50	4916	135455312
3328	4	16.337,10	177	22	Ofis	47	10000	50	4917	135455313
3328	4	16.337,10	178	23	Ofis	42	10000	50	4918	135455314
3328	4	16.337,10	179	23	Ofis	44	10000	50	4919	135455315
3328	4	16.337,10	180	23	Ofis	46	10000	50	4920	135455316
3328	4	16.337,10	181	23	Ofis	47	10000	50	4921	135455317
3328	4	16.337,10	182	24	Ofis	42	10000	50	4922	135455318
3328	4	16.337,10	183	24	Ofis	44	10000	50	4923	135455319
3328	4	16.337,10	184	24	Ofis	46	10000	50	4924	135455320
3328	4	16.337,10	185	24	Ofis	47	10000	50	4925	135455321
3328	4	16.337,10	186	25	Ofis	42	10000	50	4926	135455322
3328	4	16.337,10	187	25	Ofis	44	10000	50	4927	135455323
3328	4	16.337,10	188	25	Ofis	46	10000	50	4928	135455324
3328	4	16.337,10	189	25	Ofis	47	10000	50	4929	135455325
3328	4	16.337,10	190	26	İş Yeri	20	10000	50	4930	135455326
3328	4	16.337,10	191	26	Ofis	33	10000	50	4931	135455327
3328	4	16.337,10	192	26	Ofis	39	10000	50	4932	135455328
3328	4	16.337,10	193	26	İş Yeri	11	10000	50	4933	135455329
3328	4	16.337,10	194	26	İş Yeri	9	10000	50	4934	135455330
3328	4	16.337,10	195	28	Ofis	40	10000	50	4935	135455331
3328	4	16.337,10	196	28	Ofis	44	10000	50	4936	135455332
3328	4	16.337,10	197	28	Ofis	25	10000	50	4937	135455333
3328	4	16.337,10	198	28	Ofis	19	10000	50	4938	135455334
3328	4	16.337,10	199	29	Ofis	40	10000	50	4939	135455335
3328	4	16.337,10	200	29	Ofis	44	10000	50	4940	135455336
3328	4	16.337,10	201	29	Ofis	46	10000	50	4941	135455337
3328	4	16.337,10	202	29	Ofis	41	10000	50	4942	135455338
3328	4	16.337,10	202	29	Ofis	41	10000	50	4942	135455338
3328	4	16.337,10	204	30	Ofis	45	10000	50	4944	135455340
3328	4	16.337,10	205	30	Ofis	46	10000	50	4945	135455341
3328	4	16.337,10	206	30	Ofis	47	10000	50	4946	135455342
3328	4	16.337,10	207	31	Ofis	45	10000	50	4947	135455343
3328	4	16.337,10	208	31	Ofis	45	10000	50	4948	135455344
3328	4	16.337,10	209	31	Ofis	46	10000	50	4949	135455345
3328	4	16.337,10	210	31	Ofis	47	10000	50	4950	135455346
3328	4	16.337,10	211	32	Ofis	45	10000	51	4951	135455347
3328	4	16.337,10	212	32	Ofis	45	10000	51	4952	135455348
3328	4	16.337,10	213	32	Ofis	46	10000	51	4953	135455349
3328	4	16.337,10	214	32	Ofis	47	10000	51	4954	135455350
3328	4	16.337,10	215	33	Ofis	45	10000	51	4955	135455351
3328	4	16.337,10	216	33	Ofis	45	10000	51	4956	135455352
3328	4	16.337,10	217	33	Ofis	46	10000	51	4957	135455353
3328	4	16.337,10	218	33	Ofis	47	10000	51	4958	135455354
3328	4	16.337,10	219	34	Ofis	45	10000	51	4959	135455355
3328	4	16.337,10	220	34	Ofis	45	10000	51	4960	135455356
3328	4	16.337,10	221	34	Ofis	46	10000	51	4961	135455357
3328	4	16.337,10	222	34	Ofis	47	10000	51	4962	135455358
3328	4	16.337,10	223	35	Ofis	43	10000	51	4963	135455359
3328	4	16.337,10	224	35	Ofis	39	10000	51	4964	135455360
3328	4	16.337,10	225	35	Ofis	40	10000	51	4965	135455361
3328	4	16.337,10	226	35	Ofis	45	10000	51	4966	135455362
3328	4	16.337,10	227	36	Ofis	42	10000	51	4967	135455363
3328	4	16.337,10	228	36	Ofis	39	10000	51	4968	135455364
3328	4	16.337,10	229	36	Ofis	41	10000	51	4969	135455365
3328	4	16.337,10	230	36	Ofis	45	10000	51	4970	135455366
3328	4	16.337,10	231	37	Ofis	45	10000	51	4971	135455367
3328	4	16.337,10	232	37	Ofis	45	10000	51	4972	135455368
3328	4	16.337,10	233	37	Ofis	47	10000	51	4973	135455369

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m²)	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Nitelik	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt	Sahife	Taşınmaz ID
3328	4	16.337,10	234	37	Ofis	48	10000	51	4974	135455370
3328	4	16.337,10	235	38	Ofis	45	10000	51	4975	135455371
3328	4	16.337,10	236	38	Ofis	52	10000	51	4976	135455372
3328	4	16.337,10	237	38	Ofis	47	10000	51	4977	135455373
3328	4	16.337,10	238	38	Ofis	53	10000	51	4978	135455374
3328	4	16.337,10	239	39	Ofis	45	10000	51	4979	135455375
3328	4	16.337,10	240	39	Ofis	52	10000	51	4980	135455376
3328	4	16.337,10	241	39	Ofis	47	10000	51	4981	135455377
3328	4	16.337,10	242	39	Ofis	53	10000	51	4982	135455378
3328	4	16.337,10	243	40	Ofis	45	10000	51	4983	135455379
3328	4	16.337,10	244	40	Ofis	52	10000	51	4984	135455380
3328	4	16.337,10	245	40	Ofis	47	10000	51	4985	135455381
3328	4	16.337,10	246	40	Ofis	53	10000	51	4986	135455382
3328	4	16.337,10	247	41	Ofis	45	10000	51	4987	135455383
3328	4	16.337,10	248	41	Ofis	52	10000	51	4988	135455384
3328	4	16.337,10	249	41	Ofis	47	10000	51	4989	135455385
3328	4	16.337,10	250	41	Ofis	53	10000	51	4990	135455386
3328	4	16.337,10	251	42	Ofis	45	10000	51	4991	135455387
3328	4	16.337,10	252	42	Ofis	52	10000	51	4992	135455388
3328	4	16.337,10	253	42	Ofis	47	10000	51	4993	135455389
3328	4	16.337,10	254	42	Ofis	53	10000	51	4994	135455390
3328	4	16.337,10	255	43	Ofis	45	10000	51	4995	135455391
3328	4	16.337,10	256	43	Ofis	52	10000	51	4996	135455392
3328	4	16.337,10	257	43	Ofis	47	10000	51	4997	135455393
3328	4	16.337,10	258	43	Ofis	53	10000	51	4998	135455394
3328	4	16.337,10	259	44	Ofis	58	10000	51	4999	135455395
3328	4	16.337,10	260	44	Ofis	101	10000	51	5000	135455396
3328	4	16.337,10	261	45	Ofis	54	10000	51	5001	135455397
3328	11	12.394,57	1		İş Yeri	154	10000	47	4569	135454956
3328	11	12.394,57	2	Zemin	Ofis	128	10000	47	4570	135454957
3328	11	12.394,57	4	Zemin	İş Yeri	87	10000	47	4572	135454959
3328	11	12.394,57	7	Zemin	İş Yeri	267	10000	47	4575	135454962
3328	11	12.394,57	8	Zemin	İş Yeri	176	10000	47	4576	135454963
3328	11	12.394,57	9	1	İş Yeri	133	10000	47	4577	135454964
3328	11	12.394,57	11	1	İş Yeri	23	10000	47	4579	135454966
3328	11	12.394,57	12	1	İş Yeri	15	10000	47	4580	135454967
3328	11	12.394,57	13	1	İş Yeri	17	10000	47	4581	135454968
3328	11	12.394,57	14	1	İş Yeri	157	10000	47	4582	135454969
3328	11	12.394,57	16	2	Ofis	60	10000	47	4584	135454971
3328	11	12.394,57	17	2	Ofis	48	10000	47	4585	135454972
3328	11	12.394,57	18	2	Ofis	47	10000	47	4586	135454973
3328	11	12.394,57	19	2	Ofis	29	10000	47	4587	135454974
3328	11	12.394,57	20	2	Ofis	77	10000	47	4588	135454975
3328	11	12.394,57	21	2	Ofis	38	10000	47	4589	135454976
3328	11	12.394,57	22	2	Ofis	45	10000	47	4590	135454977
3328	11	12.394,57	23	2	Ofis	92	10000	47	4591	135454978

3.4.1. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait Web Tapu sistemi üzerinden 11.08.2026 - 12.08.2026 - 13.08.2026 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre.

Konu Taşınmazlardan 3328 Ada 4 no.lu Parselde Yer Alan Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken;

Beyanlar Hanesinde:

-Yönetim Planı: 12/03/2025 (19.03.2025 tarih, 13099 yevmiye)

Konu Taşınmazlardan 3328 Ada 11 Parsel 1, 2, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 no.lu Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken;

Beyanlar Hanesinde:

-Yönetim Planı: 13/03/2025 (19.03.2025 tarih, 13097 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-- Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşiv Şefliği'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde; değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 3328 ada 4 ve 11 parseller üzerinde yer alan yapılara ilişkin ruhsat ve izin belgeleri incelenmiştir.

3328 ada 4 parsel üzerinde yer alan A Blok için 08.06.2015 tarih ve 14/28903 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 24.02.2017 tarih ve 16/27095 sayılı yenileme yapı ruhsat belgesi düzenlenmiş olup yapı 7 yol kot altı, 46 yol kot üstü, toplamda 53 katlı, 261 adet bağımsız bölümlü, 5A yapı sınıfı, toplamda 242.387,23 m² inşaat alanı olarak düzenlenmiştir. Ayrıca 24.02.2022 tarih ve 22/1406 sayılı isim değişikliği yapı ruhsat belgesi ile 11.09.2024 tarih ve 24/166356 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. 24.02.2022 tarihli isim değişikliği ruhsatı ile 11.09.2024 tarihli yapı kullanma izin belgesi yol koy altı 7, yol kot üstü 46, toplamda 53 katlı, 261 adet bağımsız bölüm, 5A yapı sınıfı, toplamda 242.387,23 m² inşaat alan için düzenlenmiştir.

3328 ada 11 parsel üzerinde yer alan B Blok için 08.06.2015 tarih ve 14-28902 sayılı yeni yapı ruhsatı, 10.06.2015 tarih ve 14/28903 sayılı yenileme yapı ruhsat belgeleri düzenlenmiş olup yapı 7 yol kot altı, 34 yol kot üstü, toplamda 41 katlı, 172 adet bağımsız bölümlü, 5A yapı sınıfı, toplamda 187.495,39 m² inşaat alanı olarak düzenlenmiştir. Ayrıca 24.02.2017 tarih ve 16/27096 sayılı yenilme yapı ruhsatı, 18.01.2018 tarih ve 17/27642 sayılı yenileme yapı ruhsatı, 23.11.2018 tarih ve 18/18164 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı, 22.01.2020 tarih ve 19/11349 sayılı isim değişikliği yapı ruhsat belgesi bulunmaktadır. 24.02.2017 tarihli, 18.01.2018 tarihli, 23.11.2018 tarihli, 22.01.2020 tarihli ruhsat belgeler yol kot altı 7, yol kot üstü 34, toplam 41 kat, 172 adet bağımsız bölüm, 5A yapı sınıfı, 180.566,70 m² inşaat alan için düzenlenmiştir. Ayrıca ana taşınmaz için 22.01.2026 tarih ve 238577 sayılı tadilat yapı ruhsat belgesi bulunmaktadır. Tadilat ruhsat belgesi yol kot altı 7, yol kot üstü 34, toplam 41 kat, 172 adet bağımsız bölüm, 181300,54 m² inşaat alan için düzenlenmiştir. Tadilat ruhsatından sonra yapı için düzenlenmiş iskan belgesi bulunmamaktadır.

Ada/Parsel	Veriliş Amacı	Belge Tarih	Belge No	Kapsamı	Ünite Sayısı	Toplam Alan (m ²)	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıf Ve Grubu
3328 / 4	Yeni Yapı	8.06.2015	14-28903	Ofis Ve İşyeri	261	242.387,23	53	5/A
3328 / 4	Yenileme	24.02.2017	16-27902	Ofis Ve İşyeri	261	242.387,23	53	5/A
3328 / 4	İsim Değişikliği	24.02.2022	22-1406	Ofis Ve İşyeri	261	242.387,23	53	5/A
3328 / 4	Yapı Kullanma İzin Belgesi	11.09.2024	24-166356	Ofis Ve İşyeri	261	242.387,23	53	5/A

Ada/Parsel	Veriliş Amacı	Belge Tarih	Belge No	Kapsamı	Ünite Sayısı	Toplam Alan (m ²)	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıf Ve Grubu
3328 / 11	Yeni Yapı	8.06.2015	14-28902	Ofis Ve İşyeri	172	167.468,39	41	5/A
3328 / 11	Yenileme	10.06.2015	14-28903	Ofis Ve İşyeri	172	167.468,39	41	5/A
3328 / 11	Yenileme	24.02.2017	16-27096	Ofis Ve İşyeri	172	180.566,70	41	5/A
3328 / 11	Yenileme	18.01.2018	17-27642	Ofis Ve İşyeri	172	180.566,70	41	5/A
3328 / 11	İsim Değişikliği	23.11.2018	18-18164	Ofis Ve İşyeri	172	180.566,70	41	5/A
3328 / 11	İsim Değişikliği	22.01.2020	19-11349	Ofis Ve İşyeri	172	180.566,70	41	5/A
3328 / 11	Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2024	24-166352	Ofis Ve İşyeri	172	180.566,70	41	5/A
3328 / 11	Tadilat Ruhsatı	20.01.2026	238577	Ofis Ve İşyeri	172	181.300,54	41	5/A

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

Değerlemeye konu taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir takyidat veya sınırlayıcı kayıt bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 3328 ada 4 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazların tamamı (1 ila 261 no.lu bağımsız bölümler) 19.03.2025 tarih 13099 yevmiye no ile Kat Mülkiyeti Tesisi nedeni ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 3328 ada 11 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazlardan 1, 2, 4, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 bağımsız bölüm no.lu taşınmazlar 19.03.2025 tarih 13097 yevmiye no ile Kat Mülkiyeti Tesisi nedeni ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

3.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

3328 ada 4 parsel: Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre; 3328 ada 4 parsel, 19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında H: Serbest, KAKS: 2.85 yapılaşma koşullarına sahip T3 lejantlı Ticaret Alanı içerisinde kalmaktadır. Ayrıca parselin, 22.04.2016 tasdik tarihli Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Hafif Metro Hattı'na ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı güzergahı kapsamında kaldığı, bu alanlara ilişkin olarak 23.01.2019 tasdik tarihli 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin onaylandığı anlaşılmıştır.

Uygulama esnasında metro projesi güzergahında kaldığından İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığından görüş alınmadan uygulama yapılamaz. Terki bulunmayan parsel belediye sınırları içerisinde değildir.

3328 ada 11 parsel: Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre; 3328 ada 11 parsel, 19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında H: Serbest, KAKS: 2.85 yapılaşma koşullarına sahip T3 lejantlı Ticaret Alanı içerisinde kalmaktadır. Ayrıca parselin, 22.04.2016 tasdik tarihli Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Hafif Metro Hattı'na ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı güzergahı kapsamında kaldığı, bu alanlara ilişkin olarak 23.01.2019 tasdik tarihli 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin onaylandığı anlaşılmıştır.

Metro projesi güzergahında kaldığından İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığından görüş alınmadan uygulama yapılamaz. Terki bulunmayan parsel belediye sınırları içerisinde değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre konu taşınmazlardan A Blok'ta yer alan taşınmazlar için 24.02.2022 tarih 22-1406 no.lu Yapı Ruhsatı, 11.09.2024 tarih 24-166356 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Konu taşınmazlar için alınması gereken tüm gerekli belgeler mevcuttur.

Yapılan incelemeye göre konu taşınmazlardan B Blok'ta yer alan taşınmazlar için 24.02.2022 tarih 19-11349 no.lu Yapı Ruhsatı, 31.12.2024 tarih 24-166352 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Konu taşınmazlar için alınması gereken tüm gerekli belgeler mevcuttur. Bunlarla birlikte konu taşınmazların ortak alanı olan otopark alanı için 20.01.2026 tarihli tadilat ruhsatı düzenlenmiştir.

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

Değerlemeye konu taşınmazların yapı denetiminin, "Halil Rifat Mahallesi, Yüzer Havuz Sokak, Perpa Ticaret Merkezi A Blok No:1, İç Kapı No:103, Şişli/İstanbul" adresinde kayıtlı "İstanbul İki Yapı Denetim Limited Şirketi" tarafından gerçekleştirildiği tespit edilmiştir.

3.13. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Yapılan incelemeye göre konu taşınmazlardan A Blok'ta yer alan taşınmazlar için 24.02.2022 tarih 22-1406 no.lu Yapı Ruhsatı, 11.09.2024 tarih 24-166356 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Konu taşınmazlar için alınması gereken tüm gerekli belgeler mevcuttur.

Yapılan incelemeye göre konu taşınmazlardan B Blok'ta yer alan taşınmazlar için 24.02.2022 tarih 19-11349 no.lu Yapı Ruhsatı, 31.12.2024 tarih 24-166352 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Konu taşınmazlar için alınması gereken tüm gerekli belgeler mevcuttur. Bunlarla birlikte konu taşınmazların ortak alanı olan otopark alanı için 20.01.2026 tarihli tadilat ruhsatı düzenlenmiştir.

Bu kapsamda, taşınmazların mevcut hukuki ve fiziki durumları dikkate alınarak değerlendirme yapılmış olup, belirli bir projeye istinaden değerlendirme gerçekleştirilmemiştir.

3.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

3328 Ada 4 Parsel için 03.08.2023 tarihinde Y2434A07B04E4 belge numaralı B sınıfı Enerji Kimlik Belgesi düzenlenmiştir. Enerji Kimlik Belgesinin toplam kullanım alanı 241.687,75 m²'dir.

3328 Ada 11 Parsel için 03.08.2023 tarihinde Y243461E0D015 belge numaralı B sınıfı Enerji Kimlik Belgesi düzenlenmiştir. Enerji Kimlik Belgesinin toplam kullanım alanı 182.592,27 m²'dir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İstanbul



İstanbul, Türkiye'nin ekonomik, kültürel ve tarihî merkezini oluşturan en kalabalık şehridir. 15 milyonu aşan nüfusuyla Türkiye nüfusunun yaklaşık %18'ine ev sahipliği yapmaktadır. İstanbul, Avrupa'daki en kalabalık şehirlerden biri olmasının yanı sıra, dünya genelinde de nüfus bakımından en kalabalık şehirler arasında yer alır. İstanbul, iki kıtada yer alan bir şehir olup, nüfusunun yaklaşık üçte ikisi Avrupa yakasında, geri kalanı ise Asya yakasında yaşamaktadır. Şehir; Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Denizi ile Karadeniz arasında yer alan ve dünyanın en işlek su yollarından biri olan Boğaziçi boyunca uzanır. 5.461 km² yüzölçümüne sahip olan İstanbul'un idari sınırları, İstanbul ili ile örtüşmektedir.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük ve en kalabalık şehri olmaktadır. Hem Asya hem Avrupa kıtasında yer almakta ve iki kıta arasında köprü görevi görmektedir. Tarih boyunca Bizans, Roma ve Osmanlı İmparatorluklarına başkentlik yapmıştır. Şehir, tarihi yapıları, camileri, sarayları ve köprüleriyle ün kazanmaktadır. Ayasofya, Topkapı Sarayı ve Sultanahmet Camii gibi eserler, İstanbul'un zengin geçmişini yansıtmaktadır. Boğaziçi, İstanbul'un doğal güzelliklerinden biri olmakta ve şehre eşsiz bir manzara sunmaktadır.

İstanbul, kültürel etkinlikler, festivaller ve sanat hayatı açısından da çok canlı bir şehir olmaktadır. Ekonomik olarak Türkiye'nin finans, ticaret ve turizm merkezlerinden biri olmaktadır. Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı gibi tarihi alışveriş noktaları hem yerli hem yabancı turistler tarafından ilgi görmektedir.

Şehrin mutfağı, Osmanlı ve Anadolu lezzetlerinin harmanlandığı geniş bir yelpaze sunmaktadır. İstanbul'un sokaklarında tarih ile modern hayat iç içe geçmektedir. Ulaşımda Marmaray, metro ve vapurlar önemli rol oynamaktadır.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	15.754.053	7.851.344	7.902.709
2024	15.701.602	7.820.462	7.881.140
2023	15.655.924	7.806.787	7.849.137
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214

4.1.3. Ümraniye İlçesi



Ümraniye, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık beşinci, Anadolu Yakası'nın Pendik'in ardından en kalabalık ikinci ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. İlçenin yüzölçümü 46 km²'dir. Ümraniye ilçe merkezinin deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 152 metredir. Batıdan Üsküdar, güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir. Ümraniye İstanbul'un en hızlı kentleşmiş ve en fazla nüfus artışı tecrübe etmiş ilçelerinden biridir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöre olup küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

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

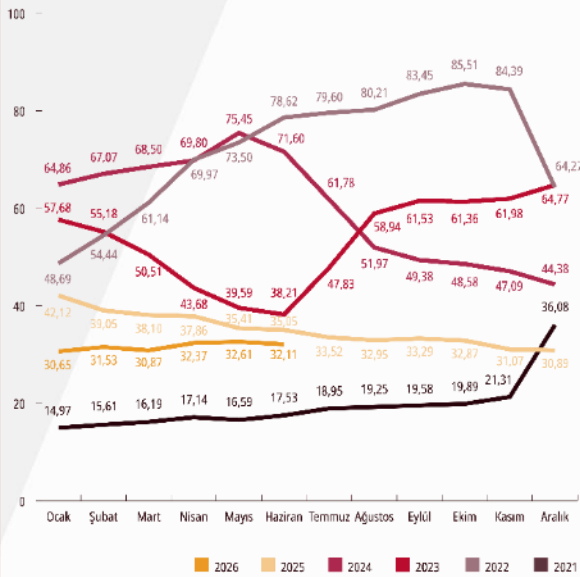
Küresel ekonomide 2026 yılının ikinci çeyreğinde Şubat ayı sonunda ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın önemli etkileri hissedildi. Hürmüz Boğazı'nın kapalı kalması ve üretimde görülen sert düşüşlerle birlikte tarihin en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında hızlı yükseliş görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirlerinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şoku hem tüketici hem üretici enflasyonunu yukarı çekerken, yükselen enflasyon beklentileriyle tahvil faizlerinde de artış gerçekleşti. Ayrıca gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını sıkılaştıracağına dair beklentiler arttı. Yaşanan şoklara karşın küresel ekonomik aktivite dirençli kaldı. Burada teknolojik dönüşüme öncülük eden, yapay zekâ, savunma sanayi ve yeşil dönüşüm gibi alanlardaki olumlu gelişmelerin desteği etkili oldu. Haziran ayında ABD-İran arasında savaşın sona erdirilmesi ve Hürmüz Boğazı'nın yeniden açılmasına yönelik bir mutabakat zaptı imzalandı. Bunun neticesinde petrol fiyatları savaş öncesi dönemki seviyelerine kadar gerilerken, bu düşüşün kalıcı olup olmayacağı ekonomik görünüm üzerinde önemli bir rol oynayacak. Enerji fiyatlarındaki gerilemeyle enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskler azalsa da, yılsonuna kadar merkez bankalarının sıkı duruşlarını koruyacağına dair fiyatlamalar sürüyor. Hisse senedi piyasalarında, yüksek seyreden jeopolitik risklere rağmen Nisan ayı başı itibarıyla yapay zekâ kaynaklı yükselişler görüldü. Önümüzdeki dönemde de jeopolitik tansiyonun gerilemesiyle piyasalara merkez bankalarının faiz patikalarına yönelik beklentiler ile yapay zekâ kaynaklı gelişmelerin yön vermesi bekleniyor.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.141.710	60.541	717.092	8.599	1,8	7,04
2021	7.433.799	85.759	807.924	9.549	11,8	8,98
2022	15.325.857	176.654	905.814	10.659	5,4	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,0	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,3	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,6	39,48
Ç1'26	16.999.977		389.598		2,50	

Kaynak: TÜİK

Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

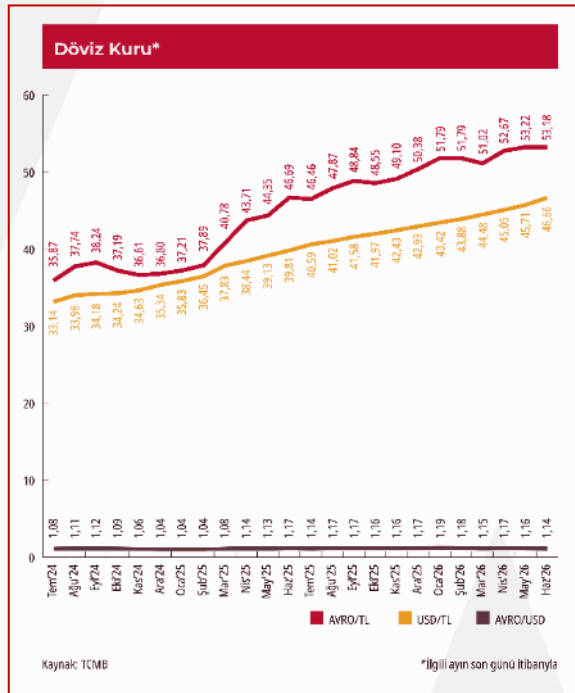
*Bir önceki aya göre değişim

2026 ilk çeyrekte Türkiye ekonomisindeki yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. İlk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Özellikle ihracatta yıllık bazda görülen %12,7'lik daralma ve süregelen zayıf seyir büyümeyi aşağı çekti. Yurtiçinde 2026 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yatay bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,9 seviyesinden Haziran'da 47,1'e geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise son üç ayda sınırlı bir yükseliş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Haziran ayında ateşkesin de etkisiyle artış görüldü.

Yılın ikinci çeyreğinde dış dengede bir miktar toparlanma görüldü. İhracatta Nisan ve Mayıs aylarında savaş kaynaklı tedarik zincirlerindeki aksamalar nedeniyle yakın coğrafyamızdaki ülkelerin talebinin geçici olarak Türkiye'ye kaydığı görüldü. İthalat tarafında ise enerji alt kalemindeki artışa karşın altın ve çekirdek ithalattaki gerileme sınırlayıcı etki yaptı. TÜİK verilerine göre, 2026 yılının ilk beş ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,2 sınırlı artarken, ithalatta %1,1 yükseliş gerçekleşti.

Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Mart 2026'da 39,7 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Nisan 2026'da 37,0 milyar dolara geriledi. Nisan ayında da yıllıklandırılmış cari açığın bir miktar daha iyileşmesi bekleniyor.

Ana eğilim göstergeleri 2026 ikinci çeyrekte enflasyon görünümündeki bozulmaya işaret ediyor. 2026 Mart ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs aylarında yükseliş kaydettikten sonra Haziran ayında hafif gerileyerek %32,1 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Haziran ayında %28,1 olarak kaydedildi. Savaşın enflasyonist etkileri yılın ikinci çeyreğinde rakamlara yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayında elektrik ve doğal gaz fiyatlarına yapılan zam da enflasyonu yukarı çekti. Ateşkesle birlikte düşüş kaydeden enerji fiyatları, önümüzdeki dönemde enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin hafiflediğine işaret ederken, bu düşüşün ne ölçüde kalıcı olacağı da enflasyon görünümü üzerinde belirleyici olacak.



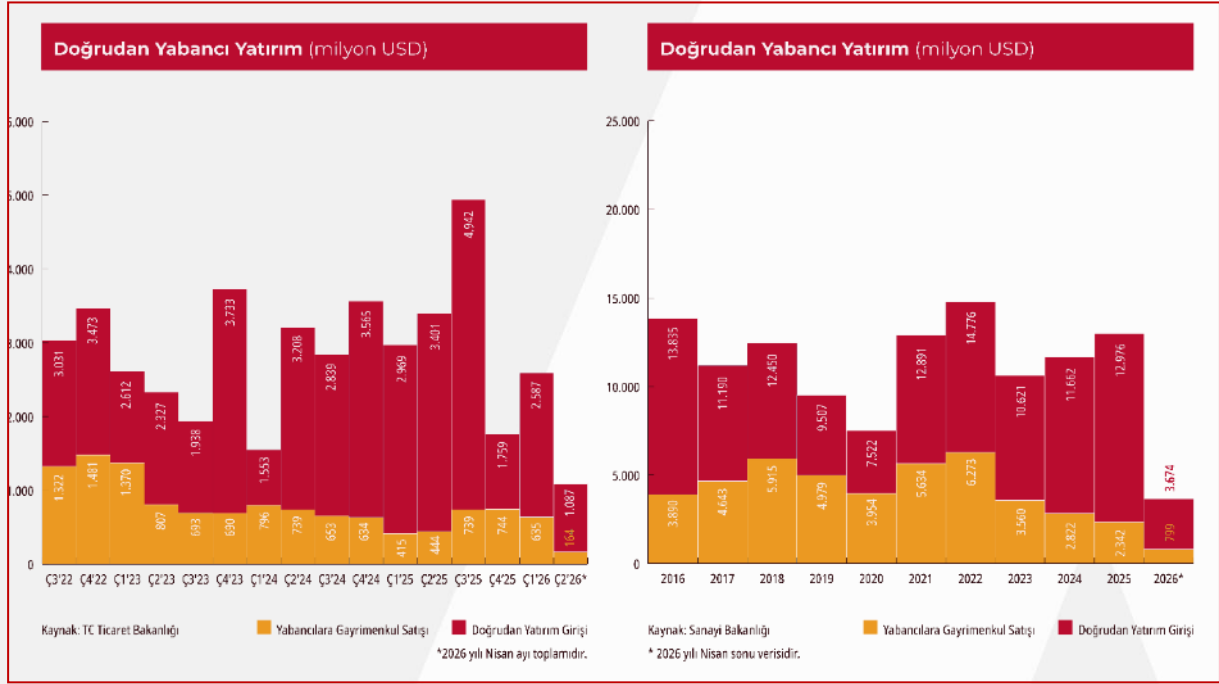
Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

	Küççe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10
Ç2'26	-%16,29	-%2,15	-%2,51	%2,07	-%0,78	%1,96

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksinde göre indirgenmiştir.
Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.
*Mevduat Faizi brüt alınmıştır.

TCMB Nisan ve Haziran aylarında politika faizini %37 seviyesinde tuttu. Ortalama fonlamayı ise faiz koridorunun üst bandı olan %40 seviyelerinde tutarak sıkı duruşunu sürdürüyor. TCMB'nin Temmuz sonu ya da Ağustos ayında haftalık repo ihalelerini yeniden başlatacağını, ağırlıklı ortalama fonlama maliyetini kademeli bir şekilde politika faizine çekerek normalleşeceği düşünülüyor. Öte yandan, politika faizinde indirim için ise TCMB'nin enflasyonun ana eğilimi ve beklentilerde kalıcı bir düşüş görene kadar bekleyeceği değerlendiriliyor. Dolayısıyla, önümüzdeki aylarda TCMB'nin sıkı para politikası duruşunu sürdüreceği ve faiz indirimlerinin yılın son çeyreğine kalabileceği öngörülüyor.



TİCARİ GAYRİMENKUL GENEL DEĞERLENDİRMESİ

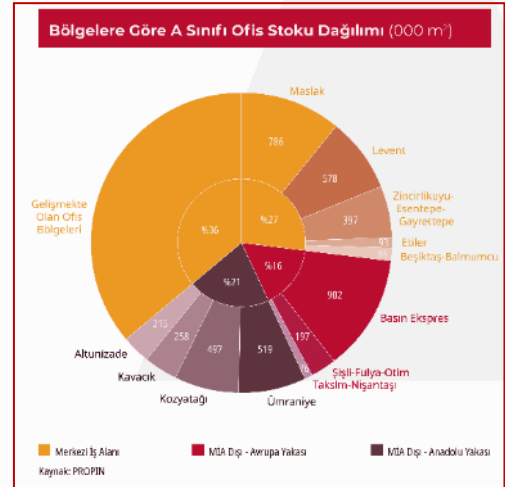
2026 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, yeni nitelikli ofis arzının sınırlı kalmasına rağmen talebin güçlü seyrini koruduğu bir dönem oldu.

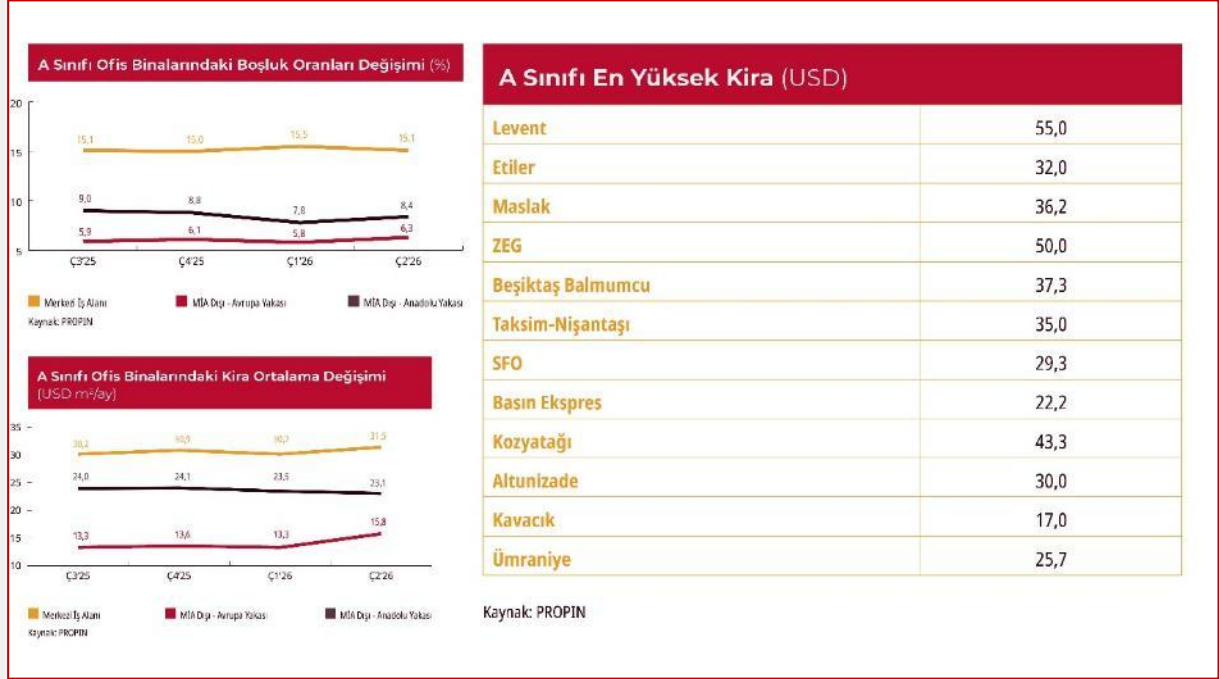
Kiralama işlemleri ağırlıklı olarak A sınıfı ofislerde gerçekleşirken, küçük ve orta ölçekli kullanıcıların hareketliliği ile şirket birleşmeleri sonrasında ofislerin tek merkezde toplanmasına yönelik kararlar pazarın temel dinamiklerini oluşturdu.

Yeniden kiralama amacıyla pazara sunulan nitelikli ofis alanlarının kısa sürede kullanıcı bulması ise boşluk oranlarının dengeli seyrini destekledi.

Merkezi İş Alanı'nda (MİA) A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,1 seviyesinde gerçekleşirken, ortalama kira 31,5 ABD Doları/m²/ay'a yükseldi. Levent, 55 ABD Doları/m²/ay ile İstanbul Ofis Pazarı'nın en yüksek kira talep edilen bölgesi olmayı sürdürdü. Buna karşılık, bazı bölgelerde yeniden kiralamaya sunulan ofis alanları ve döviz kurundaki hareketlerin etkisiyle ABD doları bazında ortalama kiralarda sınırlı gerilemeler görüldü.

Arz tarafında önemli bir değişim yaşanmazken, yeni nitelikli ofis üretiminin sınırlı kalması alternatif çözüm arayışlarını gündeme taşıdı. Bu çerçevede, alışveriş merkezi, otel veya farklı fonksiyonlarla geliştirilmiş yapıların nitelikli ofislere dönüştürülmesine yönelik projeler, yeni ofis arzının sınırlı kaldığı pazarda değerlendirilebilecek alternatif çözümler arasında yer alıyor. Levent'te alışveriş merkezinden ofise dönüştürülen Sapphire Office, bu yaklaşımın dikkat çekici örneklerinden biri oldu. Kısa sürede yaklaşık %70 doluluk oranına ulaşan proje, dönüşüm projelerinin pazara nitelikli arz kazandırabilecek güçlü bir alternatif oluşturabileceğini gösterdi.

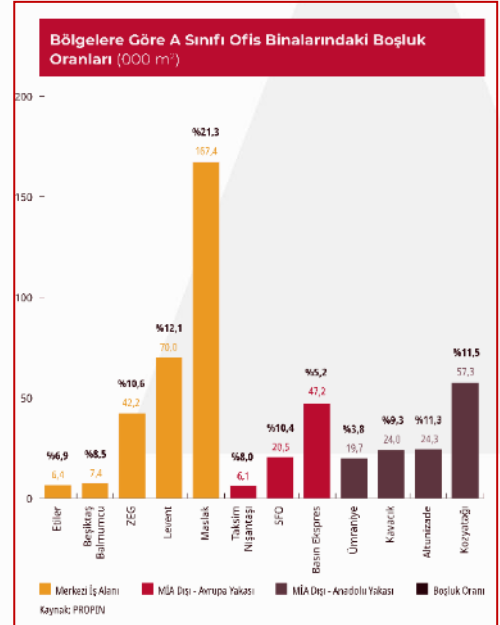




Bununla birlikte, eski nesil ofis binalarının güncel teknik ve güvenlik regülasyonlarına uyum süreci, pazarın önümüzdeki dönemde yakından izlemesi gereken başlıca konular arasında yer almaktadır. Özellikle yeni mevzuata uyum sağlayamayan binaların kullanım izin süreçlerinde yaşanabilecek zorlukların, mevcut ofis stokunun bir bölümünün geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olarak fiili arzı daha da daraltma potansiyeli taşıdığı değerlendirilmektedir.

Kısa vadede yeni nitelikli ofis arzının sınırlı kalmaya devam etmesi beklenirken, talebin kaliteli, erişilebilir ve güncel regülasyonlara uyumlu binalarda yoğunlaşmayı sürdüreceği öngörülmektedir.

Bu görünümün, özellikle talebin güçlü olduğu alt pazarlarda nitelikli ofislere yönelik kira seviyeleri üzerindeki yukarı yönlü baskıyı desteklemeye devam etmesi beklenmektedir.



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

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Değerleme konusu taşınmazlar merkezi konumda yer almaktadır.
- Konu taşınmaz ana ulaşım akslarından biri olan TEM Otoyolu'na yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Anadolu Yakası'nın MİA'sı olan Finanskent içerisinde konumdadır.

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Değerleme konusu taşınmazlar kısıtlı bir alıcı kitlesine sahiptir.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

3328 Ada 4 Parsel: Değerleme konusu taşınmazlar, alan açısından onaylı mimari projeleri ile uyumlu olup, mahallinde kullanım amacına yönelik iç mekânda düzenlemeler yapılmıştır. Taşınmazın ana girişinde güvenlik holü ve lobi alanı yer almakta olup, iç mekanlarda kullanılan kapılar kısmen ahşap, kısmen alüminyum doğrama şeklindedir. Ofis giriş kapıları cam doğrama olup, ses yalıtımı sağlanmıştır. Katlar arası ulaşım merdiven holleri ve asansörler aracılığıyla sağlanmakta olup, her katta WC hacimleri ve çay ocağı bölümleri bulunmaktadır. İç mekân duvar yüzeyleri kısmen saten boyalı, kısmen dekoratif sıvalı ve kısmen kompozit kaplama şeklindedir. Zemin kaplamaları; otopark alanlarında epoksi, ortak alanlarda PVC, ofis bölümlerinde halı, sahanlıklarda ise mermer olarak uygulanmıştır. WC hacimlerinde zeminler seramik kaplı olup, vitrifiye ve armatürler tamdır. Çay ocağı bölümlerinde mermer tezgâh ve hazır ahşap mutfak dolapları bulunmaktadır.

Ana taşınmazda merkezi havalandırma sistemi mevcut olup, yapı genel itibarıyla lüks malzeme kalitesi ve işçilikle inşa edilmiştir. Ana taşınmaz, bulunduğu konum itibarıyla bölgenin tüm altyapı ve üstyapı olanaklarından faydalanmaktadır. Ana taşınmaz halihazırda tam kapasite ile Halk Bankası Genel Müdürlük Binası olarak kullanılmaktadır.

3328 Ada 11 Parsel: Değerleme günü itibarı ile ana taşınmazın çevre düzenlemesi kısmen bitmiş durumda olup, dış cephe cam giydirme olup, ortak alanlarda zemin döşemeleri ile duvar imalatları tamamlanmıştır. Bağımsız bölümler natamam olup, Shell and core sistemi uygulanacağı belirtilmiştir. Kaba inşaatı tamamlanan ana taşınmazın iç hacimlerde kısmen tamir işlemleri bulunmaktadır. Shell and core inşaat seviyesine göre ana yapının inşaat seviyesi yaklaşık %95 seviyeli olarak hesaplanmış olup, ticari bölümler haricinde ortak alanlar ve çevre düzenlemesi tamamlanmış olmasından dolayı ana yapı %100 kabul edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm alanları rapor eklerine eklenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar mimari projesine uygun inşa edilmiş olup herhangi bir aykırılık söz konusu değildir.

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

Yapılan incelemeye göre konu taşınmazlardan A Blok'ta yer alan taşınmazlar için 24.02.2022 tarih 22-1406 no.lu Yapı Ruhsatı, 11.09.2024 tarih 24-166356 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Konu taşınmazlar için alınması gereken tüm gerekli belgeler mevcuttur.

Yapılan incelemeye göre konu taşınmazlardan B Blok'ta yer alan taşınmazlar için 24.02.2022 tarih 19-11349 no.lu Yapı Ruhsatı, 31.12.2024 tarih 24-166352 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Konu taşınmazlar için alınması gereken tüm gerekli belgeler mevcuttur. Bunlarla birlikte konu taşınmazların ortak alanı olan otopark alanı için 20.01.2026 tarihli tadilat ruhsatı düzenlenmiştir.

Konu taşınmazlar mevcut durumda yasal belgeleri ile uyumlu alan ve kullanıma sahiptir. Bu kapsamda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi uyarınca yeniden ruhsat alınmasını gerektiren herhangi bir aykırılık veya uygulama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan, 3328 ada 4 parsel üzerinde yer alan bina Halk Bank Genel Müdürlüğü ve Halk Bankası İştirakleri tarafından kullanılmaktadır. 3328 ada 11 parsel üzerinde yer alan taşınmazlar mevcutta boş durumadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN
DEĞERLEME
YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

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

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

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

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

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

Belirlenen toplam maliyet üzerinden;

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

gibi unsurlar düşülerek taşınmazın bugünkü değeri hesaplanmaktadır.

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

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

Pazar yaklaşımının uygulanmasında temel yöntem Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi olup, bu yöntemde benzer nitelikteki taşınmazlara ait gerçekleşmiş satış verileri esas alınmaktadır. Elde edilen veriler; birim m² değerleri, piyasa koşulları ve taşınmazlar arası farklılıklar dikkate alınarak analiz edilmekte ve değerleme konusu taşınmaza uyarlanmaktadır.

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

5.1.3. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon) Yöntemi

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

5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi kullanılmıştır.

Söz konusu yöntemin tercih edilme nedeni; bölgede benzer nitelikli taşınmazlara ilişkin güncel satış ve/veya kira verilerine ulaşılabilmesi ve bu verilerin değer tespitinde güvenilir bir karşılaştırma imkânı sunmasıdır.

5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Pazar Yaklaşımı yöntemi, değerlendirme konusu taşınmaz ile konum, kullanım, büyüklük ve nitelik açısından benzer özelliklere sahip yakın çevredeki gayrimenkullerin satış ve kira verileri karşılaştırılarak uygulanmıştır.

Bu yöntemde; taşınmazın piyasa koşulları, benzer taşınmazların birim metrekare fiyatları ve mevcut kullanım durumu dikkate alınarak karşılaştırmalı analiz yapılmış ve taşınmazın piyasa değeri tespit edilmiştir.

5.2.1. Satılık Ofis Emsalleri

SATILIK OFİS ÖRNEKLERİ							
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Tip	Bulunduğu Kat	Alanı	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	*Değerleme konusu taşınmazlarla benzer konum avantajlarına sahiptir.	Emlak Ofisi 0 (532) 200 94 07	1+0	2	100,00 m ²	42.000.000 TL	420.000
	*Sarpan Finanspark Projesi'nde yer almaktadır.						
Emsal 2	*Taşınmazın 2.normal katında yer almaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 337 26 69	Ofis Katı	5	600,00 m ²	275.000.000 TL	458.333
	*Yaklaşık 60 m ² teras alanı bulunmaktadır.						
Emsal 2	*Konu taşınmazlarla benzer iç inşai özelliklere sahiptir.	Emlak Ofisi 0 (532) 337 26 69	Ofis Katı	5	600,00 m ²	275.000.000 TL	458.333
	*Pazarlık payı bulunmaktadır.						

SATILIK OFİS ÖRNEKLERİ							
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Tip	Bulunduğu Kat	Alanı	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m²)
Emsal 3	*Değerleme konusu taşınmazlara göre dezavantajlı konum özelliklerine sahiptir. *Ağaoğlu My Newwork Projesi'nde yer almaktadır. *Taşınmazın 3.normal katında yer almaktadır. *Konu taşınmazlarla benzer iç inşai özelliklere sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (541) 858 34 34	3+1	3	100,00 m²	46.500.000 TL	465.000
Emsal 4	*Değerleme konusu taşınmazlara göre dezavantajlı konum özelliklerine sahiptir. *Nidakule Kuzey Ataşehir Projesi'nde yer almaktadır. *Taşınmazın 2.normal katında yer almaktadır. *Konu taşınmazlarla benzer iç inşai özelliklere sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 241 02 16	4+1	2	162,00 m²	57.500.000 TL	354.938

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların ofis/plaza katı fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki ofis nitelikli taşınmazların birim satış değerlerinin **354.000 TL/m² - 465.000 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Alan (m²)	100,00	600,00	100,00	162,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	42.000.000,00	275.000.000,00	46.500.000,00	57.500.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	420.000,00	458.333,33	465.000,00	354.938,27
Öngörülen Pazarlık Oranı	-14%	-14%	-14%	-14%
Alan Düzeltme Oranı	-2%	15%	-2%	2%
Reklam Düzeltme Oranı	0%	-15%	-5%	0%
Konum Düzeltme Oranı	0%	0%	-5%	5%
İnşa Kalite Düzeltme Oranı	0%	-10%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	352.800,00	348.333,33	344.100,00	330.092,59
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				343.850,00

Emsal düzeltme tablosu değerlendirme konusu taşınmazlardan A Blok 7 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkul referans alınarak hazırlanmış olup diğer bağımsız bölümler şerefiyelendirilmiştir. Konu taşınmazlardan A blok 7 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün birim satış değerinin **343.879-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.2. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ						
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Kat Dağılımı	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
Emsal 1	*Değerleme konusu taşınmazlarla benzer konum avantajlarına sahiptir. *Sarpan Finanspark Projesi'nde yer almaktadır. * Bodrum kat+zemin kattan oluşmaktadır. * Zemin kat birim satış değeri 585.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır. *Yaklaşık 50 m² ön kullanım alanı bulunmaktadır. *Konu taşınmazlarla göre dezavantajlı iç inşai özelliklere sahiptir. *Konu taşınmazlara kıyasla daha dezavantajlı reklam kabiliyetine sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (555) 096 56 07	Bodrum Kat+Zemin Kat	166,00 m ²	66.000.000 TL	397.590 TL
Emsal 2	*Değerleme konusu taşınmazlarla benzer konum avantajlarına sahiptir. *Sarpan Finanspark Projesi'nde yer almaktadır. * Zemin katta tek hacimden oluşmaktadır. *Konu taşınmazlarla göre dezavantajlı iç inşai özelliklere sahiptir. *Konu taşınmazlara kıyasla daha dezavantajlı reklam kabiliyetine sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 708 79 80	Zemin Kat	137,00 m ²	75.000.000 TL	547.445 TL
Emsal 3	*Değerleme konusu taşınmazlarla benzer konum avantajlarına sahiptir. *Sarpan Finansşehir Projesi'nde yer almaktadır. *Zemin katta tek hacimden oluşmaktadır. *Konu taşınmazlarla göre kısmen dezavantajlı iç inşai özelliklere sahiptir. *Konu taşınmazlarla benzer reklam kabiliyetine sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 091 83 30	Zemin Kat	173,00 m ²	110.000.000 TL	635.838 TL
Emsal 4	*Değerleme konusu taşınmazlarla benzer konum avantajlarına sahiptir. *Sinpaş Time Rezidans Projesi'nde yer almaktadır. *Zemin kat+asma kattan oluşmaktadır. * Zemin kat birim satış değeri 500.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır. *Konu taşınmazlarla göre dezavantajlı iç inşai özelliklere sahiptir. *Konu taşınmazlara kıyasla daha dezavantajlı reklam kabiliyetine sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (545) 510 05 55	Zemin Kat+Asma Kat	148,00 m ²	60.000.000 TL	405.405 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların dükkân fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık dükkan nitelikli taşınmazların m² birim değerlerinin **397.000-TL/m² – 635.000-TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Alan (m ²)	166,00	137,00	173,00	148,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	66.000.000,00	75.000.000,00	110.000.000,00	60.000.000,00
Zemin Kat Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	585.000,00	547.445,26	635.838,15	500.000,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-4%	-5%	-3%
Alan Düzeltme Oranı	5%	2%	5%	3%
Reklam Düzeltme Oranı	10%	15%	0%	15%
Konum Düzeltme Oranı	0%	0%	0%	0%
İnşa Kalite Düzeltme Oranı	5%	10%	5%	15%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	672.750,00	673.357,66	667.630,06	650.000,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				666.000,00

(*) Yukarıda yer alan satılık dükkân emsalleri karşılaştırma tablosunda emsal taşınmazlar için hesaplanan zemin kat birim satış değerleri karşılaştırılmıştır.

Emsal düzeltme tablosu değerlendirme konusu taşınmazlardan A Blok 2 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkul referans alınarak hazırlanmış olup diğer bağımsız bölümler şerefiyelendirilmiştir. Konu taşınmazın birim satış değerinin **666.000-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.3. Kiralık Dükkân Emsalleri

KIRALIK DÜKKÂN ÖRNEKLERİ						
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Kat Dağılımı	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)
Emsal 1	*Değerleme konusu taşınmazlarla benzer konum avantajlarına sahiptir. *Sarpan Finanspark Projesi'nde yer almaktadır. * Bodrum kat+zemin kattan oluşmaktadır. * Zemin kat birim kira değeri 2.678 TL/m ² /ay olarak hesaplanmıştır. *Konu taşınmazlarla göre dezavantajlı iç inşai özelliklere sahiptir. *Konu taşınmazlarla benzer reklam kabiliyetine sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 721 01 24	Bodrum Kat+Zemin Kat	200,00 m ²	370.000 TL	1.850 TL
Emsal 2	*Değerleme konusu taşınmazlarla benzer konum avantajlarına sahiptir. *Sarpan Finanspark Projesi'nde yer almaktadır. * Bodrum kat+zemin kattan oluşmaktadır. * Zemin kat birim kira değeri 3.200 TL/m ² /ay olarak hesaplanmıştır. *Konu taşınmazlarla göre dezavantajlı iç inşai özelliklere sahiptir. *Konu taşınmazlarla benzer reklam kabiliyetine sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 499 83 03	Bodrum Kat+Zemin Kat	120,00 m ²	280.000 TL	2.333 TL
Emsal 3	*Değerleme konusu taşınmazlarla benzer konum avantajlarına sahiptir. *Ataşehir Bulvarı yer almaktadır. * Zemin kat+asma kattan oluşmaktadır. *Yaklaşık 150 m ² ön kullanım alanı bulunmaktadır. * Zemin kat birim kira değeri 3.430 TL/m ² /ay olarak hesaplanmıştır. *Konu taşınmazlarla benzer iç inşai özelliklere sahiptir. *Konu taşınmazlara göre avantajlı reklam kabiliyetine sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 613 80 80	Zemin Kat+Asma Kat	250,00 m ²	875.000 TL	3.500 TL

KİRALIK DÜKKÂN ÖRNEKLERİ						
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Kat Dağılımı	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)
Emsal 4	*Değerleme konusu taşınmazlara göre dezavantajlı konum özelliklerine sahiptir. *Andromeda World Projesi'nde yer almaktadır. *Zemin katta tek hacimden oluşmaktadır. *Yaklaşık 35 m ² ön kullanım alanı bulunmaktadır. *Konu taşınmazlara göre dezavantajlı iç inşai özelliklere sahiptir. *Konu taşınmazlara göre dezavantajlı reklam kabiliyetine sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (551) 353 94 16	Zemin Kat	106,00 m ²	225.000 TL	2.123 TL

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki kiralık dükkân nitelikli taşınmaz m² kira birim değerlerinin **1.850-TL/Ay/m² - 3.500-TL/Ay/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Alan (m ²)	200,00	120,00	250,00	106,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	370.000,00	280.000,00	875.000,00	225.000,00
Zemin Kat Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /Ay)	2.678,00	3.200,00	3.430,00	2.050,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-15%	-15%	-5%
Alan Düzeltme Oranı	5%	1%	10%	0%
Reklam Düzeltme Oranı	0%	0%	-10%	15%
Konum Düzeltme Oranı	0%	0%	0%	15%
İnşa Kalite Düzeltme Oranı	10%	5%	0%	10%
Düzeltilmiş Birim Kira Fiyat (TL/m ² /Ay)	2.811,90	2.912,00	2.915,50	2.767,50
ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)				2.852

(*) Yukarıda yer alan kiralık dükkân emsalleri karşılaştırma tablosunda emsal taşınmazlar için hesaplanan zemin kat birim kira değerleri karşılaştırılmıştır.

Emsal düzeltme tablosu değerlendirme konusu taşınmazlardan A Blok 2 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkul referans alınarak hazırlanmış olup diğer bağımsız bölümler şerefiyelendirilmiştir. Konu taşınmazın birim kira değerinin **2.853-TL/m²/ay** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.4. Kiralık Ofis Emsalleri

KİRALIK OFİS ÖRNEKLERİ							
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Tip	Bulunduğu Kat	Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)
Emsal 1	*Değerleme konusu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı konum özelliklerine sahiptir. *Varyap Meridian Projesi'nde yer almaktadır. *Taşınmazın 11.normal katında yer almaktadır. *Konu taşınmazlarla benzer iç inşai özelliklere sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (531) 783 54 78	4+2	11	230,00 m ²	295.000 TL	1.283 TL

KİRALIK OFİS ÖRNEKLERİ

Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Tip	Bulunduğu Kat	Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)
Emsal 2	*Değerleme konusu taşınmazlarla benzer konum avantajlarına sahiptir. *Sarpan Finanspark Projesi'nde yer almaktadır. *Taşınmazın 7.normal katında yer almaktadır. *Konu taşınmazlarla göre dezavantajlı inşai özelliklere sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (555) 096 56 07	4+0	7	226,00 m ²	280.000 TL	1.239 TL
Emsal 3	*Değerleme konusu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı konum özelliklerine sahiptir. *Varyap Meridian Projesi'nde yer almaktadır. *Taşınmazın 11.normal katında yer almaktadır. *Konu taşınmazlarla benzer iç inşai özelliklere sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 224 04 07	Ofis Katı	19	836,00 m ²	900.000 TL	1.077 TL
Emsal 4	*Değerleme konusu taşınmazlarla benzer konum avantajlarına sahiptir. *Sarpan Finanspark Projesi'nde yer almaktadır. *Taşınmazın 7.normal katında yer almaktadır. *Konu taşınmazlarla göre dezavantajlı inşai özelliklere sahiptir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 668 58 67	3+1	6	128,00 m ²	165.000 TL	1.289 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların kiralık ofis/plaza katı fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık ofis nitelikli taşınmaz m² birim kira değerleri **1.077-TL/Ay/m² - 1.283 TL/Ay/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Alan (m ²)	230,00	226,00	836,00	128,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	295.000,00	280.000,00	900.000,00	165.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /Ay)	1.282,61	1.238,94	1.076,56	1.289,06
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5,0%	-5,0%	-4,0%	-4,0%
Alan Düzeltme Oranı	5,0%	5,0%	20,0%	0,0%
Reklam Düzeltme Oranı	5,0%	10,0%	5,0%	10,0%
Konum Düzeltme Oranı	9,5%	0,0%	10,0%	0,0%
İnşa Kalite Düzeltme Oranı	0,0%	10,0%	0,0%	10,0%
Düzeltilmiş Birim Kira Fiyat (TL/m ² /Ay)	1.468,59	1.486,73	1.410,29	1.495,31
ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m²/Ay)				1.465

Emsal düzeltme tablosu değerlendirme konusu taşınmazlardan A Blok 7 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkul referans alınarak hazırlanmış olup diğer bağımsız bölümler şerefiyelendirilmiştir. Konu taşınmazın birim kira değerinin **1.463-TL/m²/ay** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.5. Şerefiyelendirme Çalışması

Aynı proje çatısı altında inşa edilen gayrimenkullerin değerleri, değer üzerinde etkili olan faktörler ve bu faktörlerin değer üzerindeki etkileme oranları nedeniyle farklılık göstermektedir. Bir proje çatısı altında bulunan gayrimenkullerin talep değer farklılığı şerefiye olarak tanımlanır. Gayrimenkul değerlemede aynı değer üzerinde etkili olan faktörler çeşitlilik göstermekte olup, kesin bir modelleme yapılamamaktadır. Şerefiye hesabı gayrimenkul değerlemede matematiksel modellemeye imkân tanınması nedeniyle önemlidir.

Bu çalışmada, aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkulün değerlemesinde değer farklılıklarını yaratan şerefiye kriterleri ve bu kriterlerin değeri etkileme oranları incelenmiştir. Şerefiyelendirmenin gayrimenkul değerine ulaşmak için temel oluşturması ve değere ulaşmakta kullanılan bir yöntem olması nedeniyle çalışmada değerlendirme yöntemleri kavramsal olarak irdelenmiştir.

Ayrıca değeri etkileyen kriterlerin ve bu kriterlerin değer üzerindeki etkilerinin değerlendirme yapılacak gayrimenkulün niteliğine ve gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye göre çeşitlilik gösterebileceği vurgulanmış ve buna göre konutların ve ticari gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörler ayrı ayrı incelenmiştir.

Şerefiyelendirme çalışmalarında saha çalışmaları yapılarak şerefiye kriterlerinin seçiminde ve ağırlıklarının tespitinde gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki arz ve talep dengesinin şerefiyelendirme çalışmasının temelini oluşturduğu ve en önemli süreçlerinden biri olduğu vurgulanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkul için yapılan değerlendirme çalışmalarında şerefiyelendirme kriterlerinin ve bu kriterlerin değer üzerinde birbirlerine göre ağırlıklarının gayrimenkullerin fonksiyonlarına ve gayrimenkullerin içinde yer aldığı pazardaki arz ve talep dengesine göre farklılık göstermesi nedeniyle söz konusu şerefiyelendirme çalışmalarının bölgesel analiz çalışmalarının sonuçları kullanılarak hazırlanması gerekmektedir.

Ofis Pazar Değerinin Şerefiyelendirmesinde Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında konutlar için 5 adet faktör kullanılmıştır.

1-Bulunduğu Kat

2-Alan Aralığı

3-Cephe Sayısı

4-Yönü

5-Manzara Durumu

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda ofis nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **310.000,00 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda ofis nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim kira değeri **1.080,00 TL/Ay/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU									
Alan Aralığı	Puan	Bulunduğu Kat	Puan	Yönü	Puan	Manzara Durumu	Puan	Cephe Sayısı	Puan
1500'den m ² den Büyük	0,0%	Zemin	0,0%	KB	1,5%	Şehir	0,0%	0	0,0%
1400-1499 m ² arası	3,0%	1 ve 5	2,0%	KD	2,0%	Deniz	6,0%	1	2,0%
1300-1399 m ² arası	3,0%	6 ve 10	4,0%	KB-KD	3,5%			2	3,0%
1200-1299 m ² arası	5,0%	11 ve 15	5,0%	GB	3,0%			3	4,0%
1100-1199 m ² arası	5,0%	16 ve 20	6,0%	GD	3,5%			Tüm Cephe	5,0%
1000-1099 m ² arası	7,0%	21 ve 25	7,0%	GB-KB	4,5%				
700-999 m ² arası	7,0%	26 ve 30	8,0%	KD-GD	5,5%				
600-699 m ² arası	8,0%	31 ve 35	9,0%	GB-KB-KD	6,5%				
500-599 m ² arası	8,0%	36 ve Üzeri	10,0%	GD-GB	6,5%				
400-499 m ² arası	8,0%			GD-GB-KB	8,0%				
300-399 m ² arası	9,0%			KD-GD-GB	8,5%				
200-299 m ² arası	9,0%			KD-GD-GB-KB	10,0%				
101-199 m ² arası	9,0%			Katın Tamamı	11,0%				
0-100 m ² arası	10,0%			Avlu	0,0%				

Ofis nitelikli taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

A BLOK-OFİS PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE GENEL TOPLAM DEĞERİ	Yuvarlatılmış Satış Değeri (TL)	Ortalama Satış Birim Değeri (TL/m ²)
	47.188.300.000	382.542

A BLOK-OFİS PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE GENEL TOPLAM KİRA DEĞERİ	Yuvarlatılmış Kira Değeri (TL/Ay)	Ortalama Kira Değeri (TL/m ² /Ay)
	164.801.000	1.330

Dükkan Pazar Değerinin Şerefiyelendirmesinde Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında dükkanlar için 4 adet faktör kullanılmıştır.

1-Alan Aralığı

2-Yönü

3-Kat

4-Cephe Sayısı

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **Dükkan** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **A Blok 600.000 TL/m², B Blok 600.000 TL/m²**, olarak baz alınmıştır.

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **Dükkan** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **A Blok 2.570 TL/Ay/m²**, olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU							
Kat	Puan	Cephe Sayısı	Puan	Alan Aralığı	Puan	Yönü	Puan
Zemin	5,0%	0	0,0%	100 m ² den Küçük	10,0%	KB	1,5%
1 ve 5	3,0%	1	3,0%	101-750 m ² arası	6,0%	KD	2,0%
6 ve 15	1,0%	2	5,0%	751-1500 m ² arası	3,0%	KB-KD	3,5%
16 ve 30	0,0%			1501-3000 m ² arası	0,0%	GB	3,0%
						GD	3,5%
						GB-KB	4,5%
						KD-GD	5,5%
						GB-KB-KD	6,5%
						GD-GB	6,5%
						GD-GB-KB	8,0%
						KD-GD-GB	8,5%
						KD-GD-GB-KB	10,0%
						Katın Tamamı	11,0%
						Avlu	0,0%

Mevcut ruhsat projesine göre parsel üzerindeki Dükkan nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme sonrası hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

A BLOK-DÜKKAN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE GENEL TOPLAM DEĞERİ	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)	Ortalama Pazar Değeri (TL/m ²)
	3.335.000.000	691.941

B BLOK-DÜKKAN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE GENEL TOPLAM DEĞERİ	Yuvarlatılmış Satış Değeri (TL)	Ortalama Satış Değeri (TL/m ²)
	6.752.480.000	696.500

A BLOK-DÜKKAN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE GENEL TOPLAM KİRA DEĞERİ	Yuvarlatılmış Kira Değeri (TL/Ay)	Ortalama Kira Değeri (TL/m ² /Ay)
	3.355.000	2.887

5.2.6. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı, varlığın fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Yeterli emsal bulunduğu Pazar yaklaşımı gayrimenkuller için güvenilir bir değerlendirme yaklaşımıdır. Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir.

A BLOK - OFİS // PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE ŞEREFİYELİ DEĞERLERİ							
Sıra No	B.B.No	Kat	Yasal Nitelik	Mevcut Kullanım Niteliği	Brüt Alan (m²)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim m² Değeri (TL)
1	1	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	1.047,09	350.600.000,00	334.833
2	7	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	136,68	47.000.000,00	343.880
3	8	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	451,09	161.500.000,00	358.019
4	9	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	352,53	126.200.000,00	357.987
5	18	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	1.273,93	452.200.000,00	354.964
6	19	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	470,07	171.200.000,00	364.201
7	20	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	2.544,85	919.100.000,00	361.160
8	21	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	97,60	36.800.000,00	377.055
9	22	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	143,38	52.200.000,00	364.063
10	24	Zemin	OFİS	OFİS	86,30	29.400.000,00	340.691
11	26	1	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	335,76	120.200.000,00	357.992
12	29	1	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	372,02	130.900.000,00	351.861
13	30	1	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	434,29	162.200.000,00	373.480
14	31	2	OFİS	OFİS	93,05	33.600.000,00	361.084
15	32	2	OFİS	OFİS	114,71	40.700.000,00	354.811
16	33	2	OFİS	OFİS	251,82	89.400.000,00	355.020
17	34	2	OFİS	OFİS	114,76	40.700.000,00	354.651
18	35	2	OFİS	OFİS	99,53	33.800.000,00	339.582
19	36	2	OFİS	OFİS	141,26	51.000.000,00	361.047
20	37	2	OFİS	OFİS	343,80	124.200.000,00	361.258
21	38	2	OFİS	OFİS	131,18	47.400.000,00	361.336
22	39	2	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	530,91	190.100.000,00	358.067
23	40	2	OFİS	OFİS	126,32	44.800.000,00	354.646
24	41	2	OFİS	OFİS	524,24	199.100.000,00	379.791
25	42	2	OFİS	OFİS	538,82	189.600.000,00	351.878
26	43	2	OFİS	OFİS	553,44	210.200.000,00	379.803
27	44	2	OFİS	OFİS	645,75	227.200.000,00	351.837
28	45	3	OFİS	OFİS	159,23	58.000.000,00	364.252
29	46	3	OFİS	OFİS	144,19	51.200.000,00	355.077
30	47	3	OFİS	OFİS	315,44	112.000.000,00	355.063
31	48	3	OFİS	OFİS	143,17	50.800.000,00	354.812
32	49	3	OFİS	OFİS	160,27	58.900.000,00	367.510
33	50	3	OFİS	OFİS	188,04	67.900.000,00	361.090
34	51	3	OFİS	OFİS	466,47	167.000.000,00	358.004
35	52	3	OFİS	OFİS	529,56	192.900.000,00	364.266
36	53	3	OFİS	OFİS	449,42	158.100.000,00	351.790
37	54	3	OFİS	OFİS	594,16	225.600.000,00	379.693
38	55	3	OFİS	OFİS	182,91	64.900.000,00	354.822
39	56	3	OFİS	OFİS	182,63	64.800.000,00	354.812
40	57	3	OFİS	OFİS	601,15	228.300.000,00	379.775
41	58	3	OFİS	OFİS	496,84	174.800.000,00	351.822
42	59	3	OFİS	OFİS	518,12	182.300.000,00	351.851
43	60	3	OFİS	OFİS	582,43	214.000.000,00	367.427
44	61	3	OFİS	OFİS	424,10	151.800.000,00	357.938
45	62	3	OFİS	OFİS	469,21	168.000.000,00	358.052
46	63	4	OFİS	OFİS	528,42	190.800.000,00	361.078
47	64	4	OFİS	OFİS	494,77	178.700.000,00	361.180
48	65	4	OFİS	OFİS	481,96	169.600.000,00	351.896
49	66	4	OFİS	OFİS	789,10	285.000.000,00	361.170
50	67	4	OFİS	OFİS	455,78	163.200.000,00	358.070
51	68	4	OFİS	OFİS	311,70	113.500.000,00	364.128
52	69	4	OFİS	OFİS	440,22	159.000.000,00	361.182
53	70	4	OFİS	OFİS	464,59	166.300.000,00	357.949
54	71	4	OFİS	OFİS	564,95	214.500.000,00	379.676
55	72	4	OFİS	OFİS	495,89	174.500.000,00	351.892

A BLOK - OFİS // PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE ŞEREFİYELİ DEĞERLERİ

Sıra No	B.B.No	Kat	Yasal Nitelik	Mevcut Kullanım Niteliği	Brüt Alan (m²)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim m² Değeri (TL)
56	73	4	OFİS	OFİS	517,27	182.000.000,00	351.847
57	74	4	OFİS	OFİS	621,75	236.100.000,00	379.736
58	75	4	OFİS	OFİS	375,06	133.100.000,00	354.873
59	76	4	OFİS	OFİS	549,83	193.500.000,00	351.926
60	77	5	OFİS	OFİS	264,21	96.200.000,00	364.106
61	78	5	OFİS	OFİS	264,21	96.200.000,00	364.106
62	79	5	OFİS	OFİS	494,77	178.700.000,00	361.180
63	80	5	OFİS	OFİS	481,96	169.600.000,00	351.896
64	81	5	OFİS	OFİS	789,10	285.000.000,00	361.170
65	82	5	OFİS	OFİS	455,78	163.200.000,00	358.070
66	83	5	OFİS	OFİS	311,70	114.500.000,00	367.336
67	84	5	OFİS	OFİS	440,22	160.400.000,00	364.362
68	85	5	OFİS	OFİS	464,59	163.500.000,00	351.922
69	86	5	OFİS	OFİS	564,95	214.500.000,00	379.676
70	87	5	OFİS	OFİS	495,89	174.500.000,00	351.892
71	88	5	OFİS	OFİS	517,27	182.000.000,00	351.847
72	89	5	OFİS	OFİS	666,87	253.200.000,00	379.682
73	90	5	OFİS	OFİS	375,06	133.100.000,00	354.873
74	91	5	OFİS	OFİS	549,83	193.500.000,00	351.926
75	92	6	OFİS	OFİS	528,42	194.100.000,00	367.323
76	93	6	OFİS	OFİS	494,77	181.800.000,00	367.445
77	94	6	OFİS	OFİS	481,96	172.600.000,00	358.120
78	95	6	OFİS	OFİS	789,10	289.900.000,00	367.380
79	96	6	OFİS	OFİS	455,78	166.000.000,00	364.214
80	97	6	OFİS	OFİS	311,70	115.500.000,00	370.545
81	98	6	OFİS	OFİS	440,22	161.700.000,00	367.315
82	99	6	OFİS	OFİS	464,59	169.200.000,00	364.191
83	100	6	OFİS	OFİS	316,27	122.100.000,00	386.067
84	101	6	OFİS	OFİS	495,89	180.600.000,00	364.193
85	102	6	OFİS	OFİS	517,20	188.400.000,00	364.268
86	103	6	OFİS	OFİS	445,13	170.400.000,00	382.809
87	104	7	OFİS	OFİS	239,36	88.700.000,00	370.578
88	105	7	OFİS	OFİS	486,14	174.100.000,00	358.125
89	106	7	OFİS	OFİS	238,44	88.300.000,00	370.324
90	107	7	OFİS	OFİS	83,75	30.500.000,00	364.159
91	108	7	OFİS	OFİS	126,82	46.600.000,00	367.437
92	109	7	OFİS	OFİS	1.087,93	399.700.000,00	367.395
93	110	7	OFİS	OFİS	191,05	70.200.000,00	367.445
94	111	7	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	136,61	50.200.000,00	367.478
95	112	7	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	118,74	41.800.000,00	352.042
96	113	7	OFİS	OFİS	138,30	51.700.000,00	373.824
97	114	7	OFİS	OFİS	81,72	29.800.000,00	364.681
98	115	7	OFİS	OFİS	67,34	25.200.000,00	374.245
99	116	7	OFİS	OFİS	99,10	36.100.000,00	364.271
100	117	7	OFİS	OFİS	38,77	13.700.000,00	353.399
101	118	7	OFİS	OFİS	96,03	33.900.000,00	353.030
102	119	7	OFİS	OFİS	494,20	176.900.000,00	357.954
103	120	7	OFİS	OFİS	521,28	186.600.000,00	357.965
104	121	8	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	510,43	182.800.000,00	358.132
105	122	8	OFİS	OFİS	1.092,44	418.200.000,00	382.813
106	123	8	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	264,93	96.500.000,00	364.240
107	124	10	OFİS	OFİS	539,53	199.900.000,00	370.507
108	125	10	OFİS	OFİS	572,63	213.900.000,00	373.541
109	126	10	OFİS	OFİS	596,13	224.500.000,00	376.593
110	127	10	OFİS	OFİS	604,48	225.800.000,00	373.543
111	128	11	OFİS	OFİS	539,53	201.500.000,00	373.472
112	129	11	OFİS	OFİS	572,63	215.700.000,00	376.684
113	130	11	OFİS	OFİS	596,13	226.400.000,00	379.780
114	131	11	OFİS	OFİS	604,48	227.700.000,00	376.686
115	132	12	OFİS	OFİS	539,53	201.500.000,00	373.472
116	133	12	OFİS	OFİS	572,63	215.700.000,00	376.684
117	134	12	OFİS	OFİS	596,13	226.400.000,00	379.780
118	135	12	OFİS	OFİS	604,48	227.700.000,00	376.686
119	136	13	OFİS	OFİS	539,53	201.500.000,00	373.472
120	137	13	OFİS	OFİS	572,63	215.700.000,00	376.684
121	138	13	OFİS	OFİS	596,13	226.400.000,00	379.780

A BLOK - OFİS // PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE ŞEREFİYELİ DEĞERLERİ

Sıra No	B.B.No	Kat	Yasal Nitelik	Mevcut Kullanım Niteliği	Brüt Alan (m ²)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim m ² Değeri (TL)
122	139	13	OFİS	OFİS	604,48	227.700.000,00	376.686
123	140	14	OFİS	OFİS	539,53	201.500.000,00	373.472
124	141	14	OFİS	OFİS	572,63	215.700.000,00	376.684
125	142	14	OFİS	OFİS	596,13	226.400.000,00	379.780
126	143	14	OFİS	OFİS	604,48	227.700.000,00	376.686
127	144	15	OFİS	OFİS	539,53	211.600.000,00	392.192
128	145	15	OFİS	OFİS	572,63	226.300.000,00	395.195
129	146	15	OFİS	OFİS	596,13	237.500.000,00	398.400
130	147	15	OFİS	OFİS	604,48	238.900.000,00	395.215
131	148	16	OFİS	OFİS	539,53	213.200.000,00	395.158
132	149	16	OFİS	OFİS	572,63	228.100.000,00	398.338
133	150	16	OFİS	OFİS	596,13	239.300.000,00	401.420
134	151	16	OFİS	OFİS	604,48	240.800.000,00	398.358
135	152	17	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	240,53	83.900.000,00	348.812
136	153	17	OFİS	OFİS	37,71	15.100.000,00	400.403
137	154	17	OFİS	OFİS	417,04	166.100.000,00	398.279
138	155	17	OFİS	OFİS	503,01	201.900.000,00	401.382
139	156	17	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	146,56	51.100.000,00	348.658
140	157	17	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	112,91	39.400.000,00	348.946
141	158	18	OFİS	OFİS	326,57	131.100.000,00	401.449
142	159	18	OFİS	OFİS	431,84	170.700.000,00	395.286
143	160	18	OFİS	OFİS	450,75	179.600.000,00	398.450
144	161	18	OFİS	OFİS	326,48	132.100.000,00	404.618
145	162	19	OFİS	OFİS	539,53	214.900.000,00	398.309
146	163	19	OFİS	OFİS	572,63	226.300.000,00	395.195
147	164	19	OFİS	OFİS	596,13	237.500.000,00	398.400
148	165	19	OFİS	OFİS	604,48	242.700.000,00	401.501
149	166	20	OFİS	OFİS	539,53	214.900.000,00	398.309
150	167	20	OFİS	OFİS	572,63	226.300.000,00	395.195
151	168	20	OFİS	OFİS	596,13	237.500.000,00	398.400
152	169	20	OFİS	OFİS	604,48	242.700.000,00	401.501
153	170	21	OFİS	OFİS	539,53	216.600.000,00	401.460
154	171	21	OFİS	OFİS	572,63	228.100.000,00	398.338
155	172	21	OFİS	OFİS	596,13	239.300.000,00	401.420
156	173	21	OFİS	OFİS	604,48	244.500.000,00	404.479
157	174	22	OFİS	OFİS	539,53	216.600.000,00	401.460
158	175	22	OFİS	OFİS	572,63	228.100.000,00	398.338
159	176	22	OFİS	OFİS	596,13	239.300.000,00	401.420
160	177	22	OFİS	OFİS	604,48	244.500.000,00	404.479
161	178	23	OFİS	OFİS	539,53	216.600.000,00	401.460
162	179	23	OFİS	OFİS	572,63	228.100.000,00	398.338
163	180	23	OFİS	OFİS	596,13	239.300.000,00	401.420
164	181	23	OFİS	OFİS	604,48	244.500.000,00	404.479
165	182	24	OFİS	OFİS	539,53	216.600.000,00	401.460
166	183	24	OFİS	OFİS	572,63	228.100.000,00	398.338
167	184	24	OFİS	OFİS	596,13	239.300.000,00	401.420
168	185	24	OFİS	OFİS	604,48	244.500.000,00	404.479
169	186	25	OFİS	OFİS	539,53	216.600.000,00	401.460
170	187	25	OFİS	OFİS	572,63	228.100.000,00	398.338
171	188	25	OFİS	OFİS	596,13	239.300.000,00	401.420
172	189	25	OFİS	OFİS	604,48	244.500.000,00	404.479
173	190	26	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	265,28	92.500.000,00	348.687
174	191	26	OFİS	OFİS	434,50	175.800.000,00	404.602
175	192	26	OFİS	OFİS	506,28	203.200.000,00	401.360
176	193	26	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	146,56	51.100.000,00	348.658
177	194	26	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	112,91	39.400.000,00	348.946
178	195	28	OFİS	OFİS	524,06	212.000.000,00	404.532
179	196	28	OFİS	OFİS	574,36	234.100.000,00	407.586
180	197	28	OFİS	OFİS	326,03	132.900.000,00	407.630
181	198	28	OFİS	OFİS	243,87	98.700.000,00	404.729
182	199	29	OFİS	OFİS	523,86	211.900.000,00	404.501
183	200	29	OFİS	OFİS	576,15	234.900.000,00	407.703
184	201	29	OFİS	OFİS	603,22	244.000.000,00	404.496
185	202	29	OFİS	OFİS	536,45	215.400.000,00	401.525
186	202	29	OFİS	OFİS	580,86	235.000.000,00	404.576
187	204	30	OFİS	OFİS	578,02	235.600.000,00	407.598

A BLOK - OFİS // PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE ŞEREFİYELİ DEĞERLERİ

Sıra No	B.B.No	Kat	Yasal Nitelik	Mevcut Kullanım Niteliği	Brüt Alan (m ²)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim m ² Değeri (TL)
188	205	30	OFİS	OFİS	602,74	243.800.000,00	404.489
189	206	30	OFİS	OFİS	605,24	243.000.000,00	401.492
190	207	31	OFİS	OFİS	580,86	236.800.000,00	407.675
191	208	31	OFİS	OFİS	578,02	237.400.000,00	410.712
192	209	31	OFİS	OFİS	602,74	245.700.000,00	407.641
193	210	31	OFİS	OFİS	605,24	244.900.000,00	404.631
194	211	32	OFİS	OFİS	580,86	236.800.000,00	407.675
195	212	32	OFİS	OFİS	578,02	237.400.000,00	410.712
196	213	32	OFİS	OFİS	602,74	245.700.000,00	407.641
197	214	32	OFİS	OFİS	605,24	244.900.000,00	404.631
198	215	33	OFİS	OFİS	580,86	236.800.000,00	407.675
199	216	33	OFİS	OFİS	578,02	237.400.000,00	410.712
200	217	33	OFİS	OFİS	602,74	245.700.000,00	407.641
201	218	33	OFİS	OFİS	605,24	244.900.000,00	404.631
202	219	34	OFİS	OFİS	580,86	236.800.000,00	407.675
203	220	34	OFİS	OFİS	578,02	237.400.000,00	410.712
204	221	34	OFİS	OFİS	602,74	245.700.000,00	407.641
205	222	34	OFİS	OFİS	605,24	244.900.000,00	404.631
206	223	35	OFİS	OFİS	557,83	227.400.000,00	407.648
207	224	35	OFİS	OFİS	500,76	205.700.000,00	410.772
208	225	35	OFİS	OFİS	521,97	212.800.000,00	407.685
209	226	35	OFİS	OFİS	582,19	235.500.000,00	404.510
210	227	36	OFİS	OFİS	551,25	226.400.000,00	410.704
211	228	36	OFİS	OFİS	500,70	207.200.000,00	413.824
212	229	36	OFİS	OFİS	531,74	218.400.000,00	410.730
213	230	36	OFİS	OFİS	583,33	237.800.000,00	407.662
214	231	37	OFİS	OFİS	588,89	241.900.000,00	410.771
215	232	37	OFİS	OFİS	583,03	241.300.000,00	413.870
216	233	37	OFİS	OFİS	616,27	253.100.000,00	410.697
217	234	37	OFİS	OFİS	621,90	253.500.000,00	407.620
218	235	38	OFİS	OFİS	588,93	241.900.000,00	410.747
219	236	38	OFİS	OFİS	674,18	279.000.000,00	413.833
220	237	38	OFİS	OFİS	609,11	250.200.000,00	410.761
221	238	38	OFİS	OFİS	688,98	280.900.000,00	407.704
222	239	39	OFİS	OFİS	588,93	241.900.000,00	410.747
223	240	39	OFİS	OFİS	674,18	279.000.000,00	413.833
224	241	39	OFİS	OFİS	609,11	250.200.000,00	410.761
225	242	39	OFİS	OFİS	688,98	280.900.000,00	407.704
226	243	40	OFİS	OFİS	588,93	241.900.000,00	410.747
227	244	40	OFİS	OFİS	674,18	279.000.000,00	413.833
228	245	40	OFİS	OFİS	609,11	250.200.000,00	410.761
229	246	40	OFİS	OFİS	688,98	280.900.000,00	407.704
230	247	41	OFİS	OFİS	588,93	241.900.000,00	410.747
231	248	41	OFİS	OFİS	674,18	279.000.000,00	413.833
232	249	41	OFİS	OFİS	609,11	250.200.000,00	410.761
233	250	41	OFİS	OFİS	688,98	280.900.000,00	407.704
234	251	42	OFİS	OFİS	588,93	241.900.000,00	410.747
235	252	42	OFİS	OFİS	674,18	279.000.000,00	413.833
236	253	42	OFİS	OFİS	609,11	250.200.000,00	410.761
237	254	42	OFİS	OFİS	688,98	280.900.000,00	407.704
238	255	43	OFİS	OFİS	588,93	241.900.000,00	410.747
239	256	43	OFİS	OFİS	674,18	279.000.000,00	413.833
240	257	43	OFİS	OFİS	609,11	250.200.000,00	410.761
241	258	43	OFİS	OFİS	688,98	280.900.000,00	407.704
242	259	44	OFİS	OFİS	755,28	316.100.000,00	418.521
243	260	44	OFİS	OFİS	1.315,10	536.100.000,00	407.650
244	261	45	OFİS	OFİS	702,30	295.000.000,00	420.048
GENEL TOPLAM					122.104,48	47.188.300.000,00	

A BLOK- DÜKKAN // PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE ŞEREFİYELİ DEĞERLERİ

Sıra	Bulunduğu Kat	Yasal Nitelik	Mevcut Kullanım Niteliği	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alanı (m²)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri (TL)
1	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	2	106,18	70.715.000	666.000
2	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	3	141,60	94.305.000	666.000
3	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	4	135,69	90.370.000	666.000
4	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	5	89,56	61.795.000	690.000
5	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	6	126,89	84.505.000	666.000
6	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	10	378,41	266.780.000	705.000
7	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	11	268,66	190.215.000	708.000
8	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	12	250,62	174.435.000	696.000
9	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	13	208,86	145.365.000	696.000
10	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	14	250,62	174.435.000	696.000
11	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	15	250,62	174.435.000	696.000
12	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	16	887,33	620.245.000	699.000
13	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	17	230,76	168.225.000	729.000
14	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	23	253,55	178.755.000	705.000
15	1	İş Yeri	İş Yeri	25	553,61	383.655.000	693.000
16	1	İş Yeri	İş Yeri	27	284,47	197.140.000	693.000
17	1	İş Yeri	İş Yeri	28	374,64	259.625.000	693.000
GENEL TOPLAM					4.792,07	3.335.000.000,00	

B BLOK- DÜKKAN // PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE ŞEREFİYELİ DEĞERLERİ

Sıra	Bulunduğu Kat	Yasal Nitelik	Mevcut Kullanım Niteliği	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alanı (m²)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri (TL)
1	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	1	2.881,88	1.979.850.000	687.000
2	Zemin	Ofis	Tamamlayıcı İş Yeri	2	77,04	53.160.000	690.000
3	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	4	50,70	36.960.000	729.000
4	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	7	1.500,48	1.026.330.000	684.000
5	Zemin	İş Yeri	İş Yeri	8	664,35	466.375.000	702.000
6	1	İş Yeri	İş Yeri	9	1.259,15	846.150.000	672.000
7	1	İş Yeri	İş Yeri	11	124,93	85.825.000	687.000
8	1	İş Yeri	İş Yeri	12	84,43	60.030.000	711.000
9	1	İş Yeri	İş Yeri	13	105,74	75.500.000	714.000
10	1	İş Yeri	İş Yeri	14	1.344,93	903.790.000	672.000
11	2	Ofis	Tamamlayıcı İş Yeri	16	98,79	69.350.000	702.000
12	2	Ofis	Tamamlayıcı İş Yeri	17	205,00	143.910.000	702.000
13	2	Ofis	Tamamlayıcı İş Yeri	18	65,92	46.475.000	705.000
14	2	Ofis	Tamamlayıcı İş Yeri	19	168,47	121.295.000	720.000
15	2	Ofis	Tamamlayıcı İş Yeri	20	239,47	168.105.000	702.000
16	2	Ofis	Tamamlayıcı İş Yeri	21	235,01	159.335.000	678.000
17	2	Ofis	Tamamlayıcı İş Yeri	22	282,07	191.245.000	678.000
18	2	Ofis	Tamamlayıcı İş Yeri	23	454,13	318.795.000	702.000
GENEL TOPLAM					9.842,48	6.752.480.000	

Kira Değerleri

A BLOK- OFİS // PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE ŞEREFİYELİ KİRA DEĞERLERİ

Sıra No	B.B.No	Kat	Yasal Nitelik	Mevcut Kullanım Niteliği	Brüt Alan (m²)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Ay)	Birim m² Kira Değeri (TL/Ay)
1	1	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	1.047,09	1.200.000,00	1.146,04
2	7	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	136,68	200.000,00	1.463,32
3	8	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	451,09	600.000,00	1.330,10
4	9	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	352,53	400.000,00	1.134,67
5	18	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	1.273,93	1.600.000,00	1.255,95
6	19	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	470,07	600.000,00	1.276,41
7	20	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	2.544,85	3.200.000,00	1.257,44
8	21	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	97,60	100.000,00	1.024,61
9	22	Zemin	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	143,38	200.000,00	1.394,88
10	24	Zemin	OFİS	OFİS	86,30	100.000,00	1.158,81
11	26	1	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	335,76	400.000,00	1.191,32
12	29	1	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	372,02	500.000,00	1.344,01
13	30	1	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	434,29	600.000,00	1.381,55
14	31	2	OFİS	OFİS	93,05	100.000,00	1.074,66

A BLOK- OFİS // PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE ŞEREFİYELİ KİRA DEĞERLERİ

Sıra No	B.B.No	Kat	Yasal Nitelik	Mevcut Kullanım Niteliği	Brüt Alan (m²)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Ay)	Birim m² Kira Değeri (TL/Ay)
15	32	2	OFİS	OFİS	114,71	100.000,00	871,77
16	33	2	OFİS	OFİS	251,82	300.000,00	1.191,34
17	34	2	OFİS	OFİS	114,76	100.000,00	871,38
18	35	2	OFİS	OFİS	99,53	100.000,00	1.004,68
19	36	2	OFİS	OFİS	141,26	200.000,00	1.415,87
20	37	2	OFİS	OFİS	343,80	400.000,00	1.163,47
21	38	2	OFİS	OFİS	131,18	200.000,00	1.524,62
22	39	2	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	530,91	700.000,00	1.318,50
23	40	2	OFİS	OFİS	126,32	200.000,00	1.583,24
24	41	2	OFİS	OFİS	524,24	700.000,00	1.335,28
25	42	2	OFİS	OFİS	538,82	700.000,00	1.299,13
26	43	2	OFİS	OFİS	553,44	700.000,00	1.264,81
27	44	2	OFİS	OFİS	645,75	800.000,00	1.238,86
28	45	3	OFİS	OFİS	159,23	200.000,00	1.256,04
29	46	3	OFİS	OFİS	144,19	200.000,00	1.387,02
30	47	3	OFİS	OFİS	315,44	400.000,00	1.268,08
31	48	3	OFİS	OFİS	143,17	200.000,00	1.396,90
32	49	3	OFİS	OFİS	160,27	200.000,00	1.247,91
33	50	3	OFİS	OFİS	188,04	200.000,00	1.063,59
34	51	3	OFİS	OFİS	466,47	600.000,00	1.286,24
35	52	3	OFİS	OFİS	529,56	700.000,00	1.321,86
36	53	3	OFİS	OFİS	449,42	600.000,00	1.335,06
37	54	3	OFİS	OFİS	594,16	800.000,00	1.346,43
38	55	3	OFİS	OFİS	182,91	200.000,00	1.093,44
39	56	3	OFİS	OFİS	182,63	200.000,00	1.095,10
40	57	3	OFİS	OFİS	601,15	800.000,00	1.330,79
41	58	3	OFİS	OFİS	496,84	600.000,00	1.207,63
42	59	3	OFİS	OFİS	518,12	600.000,00	1.158,04
43	60	3	OFİS	OFİS	582,43	700.000,00	1.201,86
44	61	3	OFİS	OFİS	424,10	500.000,00	1.178,98
45	62	3	OFİS	OFİS	469,21	600.000,00	1.278,76
46	63	4	OFİS	OFİS	528,42	700.000,00	1.324,71
47	64	4	OFİS	OFİS	494,77	600.000,00	1.212,69
48	65	4	OFİS	OFİS	481,96	600.000,00	1.244,91
49	66	4	OFİS	OFİS	789,10	1.000.000,00	1.267,26
50	67	4	OFİS	OFİS	455,78	600.000,00	1.316,43
51	68	4	OFİS	OFİS	311,70	400.000,00	1.283,27
52	69	4	OFİS	OFİS	440,22	600.000,00	1.362,95
53	70	4	OFİS	OFİS	464,59	600.000,00	1.291,46
54	71	4	OFİS	OFİS	564,95	700.000,00	1.239,04
55	72	4	OFİS	OFİS	495,89	600.000,00	1.209,94
56	73	4	OFİS	OFİS	517,27	600.000,00	1.159,93
57	74	4	OFİS	OFİS	621,75	800.000,00	1.286,70
58	75	4	OFİS	OFİS	375,06	500.000,00	1.333,11
59	76	4	OFİS	OFİS	549,83	700.000,00	1.273,12
60	77	5	OFİS	OFİS	264,21	300.000,00	1.135,46
61	78	5	OFİS	OFİS	264,21	300.000,00	1.135,46
62	79	5	OFİS	OFİS	494,77	600.000,00	1.212,69
63	80	5	OFİS	OFİS	481,96	600.000,00	1.244,91
64	81	5	OFİS	OFİS	789,10	1.000.000,00	1.267,26
65	82	5	OFİS	OFİS	455,78	600.000,00	1.316,43
66	83	5	OFİS	OFİS	311,70	400.000,00	1.283,27
67	84	5	OFİS	OFİS	440,22	600.000,00	1.362,95
68	85	5	OFİS	OFİS	464,59	600.000,00	1.291,46
69	86	5	OFİS	OFİS	564,95	700.000,00	1.239,04
70	87	5	OFİS	OFİS	495,89	600.000,00	1.209,94
71	88	5	OFİS	OFİS	517,27	600.000,00	1.159,93
72	89	5	OFİS	OFİS	666,87	900.000,00	1.349,58
73	90	5	OFİS	OFİS	375,06	500.000,00	1.333,11
74	91	5	OFİS	OFİS	549,83	700.000,00	1.273,12
75	92	6	OFİS	OFİS	528,42	700.000,00	1.324,71

A BLOK- OFİS // PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE ŞEREFİYELİ KİRA DEĞERLERİ

Sıra No	B.B.No	Kat	Yasal Nitelik	Mevcut Kullanım Niteliği	Brüt Alan (m²)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Ay)	Birim m² Kira Değeri (TL/Ay)
76	93	6	OFİS	OFİS	494,77	600.000,00	1.212,69
77	94	6	OFİS	OFİS	481,96	600.000,00	1.244,91
78	95	6	OFİS	OFİS	789,10	1.000.000,00	1.267,26
79	96	6	OFİS	OFİS	455,78	600.000,00	1.316,43
80	97	6	OFİS	OFİS	311,70	400.000,00	1.283,27
81	98	6	OFİS	OFİS	440,22	600.000,00	1.362,95
82	99	6	OFİS	OFİS	464,59	600.000,00	1.291,46
83	100	6	OFİS	OFİS	316,27	400.000,00	1.264,76
84	101	6	OFİS	OFİS	495,89	600.000,00	1.209,94
85	102	6	OFİS	OFİS	517,20	700.000,00	1.353,44
86	103	6	OFİS	OFİS	445,13	600.000,00	1.347,92
87	104	7	OFİS	OFİS	239,36	300.000,00	1.253,36
88	105	7	OFİS	OFİS	486,14	600.000,00	1.234,20
89	106	7	OFİS	OFİS	238,44	300.000,00	1.258,18
90	107	7	OFİS	OFİS	83,75	100.000,00	1.193,96
91	108	7	OFİS	OFİS	126,82	200.000,00	1.576,98
92	109	7	OFİS	OFİS	1.087,93	1.400.000,00	1.286,85
93	110	7	OFİS	OFİS	191,05	200.000,00	1.046,85
94	111	7	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	136,61	200.000,00	1.464,06
95	112	7	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	118,74	100.000,00	842,21
96	113	7	OFİS	OFİS	138,30	200.000,00	1.446,13
97	114	7	OFİS	OFİS	81,72	100.000,00	1.223,76
98	115	7	OFİS	OFİS	67,34	100.000,00	1.485,10
99	116	7	OFİS	OFİS	99,10	100.000,00	1.009,06
100	117	7	OFİS	OFİS	38,77	48.000,00	1.238,19
101	118	7	OFİS	OFİS	96,03	100.000,00	1.041,39
102	119	7	OFİS	OFİS	494,20	600.000,00	1.214,09
103	120	7	OFİS	OFİS	521,28	700.000,00	1.342,85
104	121	8	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	510,43	600.000,00	1.175,49
105	122	8	OFİS	OFİS	1.092,44	1.500.000,00	1.373,07
106	123	8	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	264,93	300.000,00	1.132,35
107	124	10	OFİS	OFİS	539,53	700.000,00	1.297,42
108	125	10	OFİS	OFİS	572,63	700.000,00	1.222,43
109	126	10	OFİS	OFİS	596,13	800.000,00	1.341,98
110	127	10	OFİS	OFİS	604,48	800.000,00	1.323,45
111	128	11	OFİS	OFİS	539,53	700.000,00	1.297,42
112	129	11	OFİS	OFİS	572,63	800.000,00	1.397,07
113	130	11	OFİS	OFİS	596,13	800.000,00	1.341,98
114	131	11	OFİS	OFİS	604,48	800.000,00	1.323,45
115	132	12	OFİS	OFİS	539,53	700.000,00	1.297,42
116	133	12	OFİS	OFİS	572,63	800.000,00	1.397,07
117	134	12	OFİS	OFİS	596,13	800.000,00	1.341,98
118	135	12	OFİS	OFİS	604,48	800.000,00	1.323,45
119	136	13	OFİS	OFİS	539,53	700.000,00	1.297,42
120	137	13	OFİS	OFİS	572,63	800.000,00	1.397,07
121	138	13	OFİS	OFİS	596,13	800.000,00	1.341,98
122	139	13	OFİS	OFİS	604,48	800.000,00	1.323,45
123	140	14	OFİS	OFİS	539,53	700.000,00	1.297,42
124	141	14	OFİS	OFİS	572,63	800.000,00	1.397,07
125	142	14	OFİS	OFİS	596,13	800.000,00	1.341,98
126	143	14	OFİS	OFİS	604,48	800.000,00	1.323,45
127	144	15	OFİS	OFİS	539,53	700.000,00	1.297,42
128	145	15	OFİS	OFİS	572,63	800.000,00	1.397,07
129	146	15	OFİS	OFİS	596,13	800.000,00	1.341,98
130	147	15	OFİS	OFİS	604,48	800.000,00	1.323,45
131	148	16	OFİS	OFİS	539,53	700.000,00	1.297,42
132	149	16	OFİS	OFİS	572,63	800.000,00	1.397,07
133	150	16	OFİS	OFİS	596,13	800.000,00	1.341,98
134	151	16	OFİS	OFİS	604,48	800.000,00	1.323,45
135	152	17	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	240,53	300.000,00	1.247,24
136	153	17	OFİS	OFİS	37,71	53.000,00	1.405,39

A BLOK- OFİS // PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE ŞEREFİYELİ KİRA DEĞERLERİ

Sıra No	B.B.No	Kat	Yasal Nitelik	Mevcut Kullanım Niteliği	Brüt Alan (m²)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Ay)	Birim m² Kira Değeri (TL/Ay)
137	154	17	OFİS	OFİS	417,04	600.000,00	1.438,69
138	155	17	OFİS	OFİS	503,01	700.000,00	1.391,62
139	156	17	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	146,56	200.000,00	1.364,61
140	157	17	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	112,91	100.000,00	885,65
141	158	18	OFİS	OFİS	326,57	500.000,00	1.531,08
142	159	18	OFİS	OFİS	431,84	600.000,00	1.389,41
143	160	18	OFİS	OFİS	450,75	600.000,00	1.331,12
144	161	18	OFİS	OFİS	326,48	500.000,00	1.531,48
145	162	19	OFİS	OFİS	539,53	700.000,00	1.297,42
146	163	19	OFİS	OFİS	572,63	800.000,00	1.397,07
147	164	19	OFİS	OFİS	596,13	800.000,00	1.341,98
148	165	19	OFİS	OFİS	604,48	800.000,00	1.323,45
149	166	20	OFİS	OFİS	539,53	700.000,00	1.297,42
150	167	20	OFİS	OFİS	572,63	800.000,00	1.397,07
151	168	20	OFİS	OFİS	596,13	800.000,00	1.341,98
152	169	20	OFİS	OFİS	604,48	800.000,00	1.323,45
153	170	21	OFİS	OFİS	539,53	800.000,00	1.482,77
154	171	21	OFİS	OFİS	572,63	800.000,00	1.397,07
155	172	21	OFİS	OFİS	596,13	800.000,00	1.341,98
156	173	21	OFİS	OFİS	604,48	900.000,00	1.488,88
157	174	22	OFİS	OFİS	539,53	800.000,00	1.482,77
158	175	22	OFİS	OFİS	572,63	800.000,00	1.397,07
159	176	22	OFİS	OFİS	596,13	800.000,00	1.341,98
160	177	22	OFİS	OFİS	604,48	900.000,00	1.488,88
161	178	23	OFİS	OFİS	539,53	800.000,00	1.482,77
162	179	23	OFİS	OFİS	572,63	800.000,00	1.397,07
163	180	23	OFİS	OFİS	596,13	800.000,00	1.341,98
164	181	23	OFİS	OFİS	604,48	900.000,00	1.488,88
165	182	24	OFİS	OFİS	539,53	800.000,00	1.482,77
166	183	24	OFİS	OFİS	572,63	800.000,00	1.397,07
167	184	24	OFİS	OFİS	596,13	800.000,00	1.341,98
168	185	24	OFİS	OFİS	604,48	900.000,00	1.488,88
169	186	25	OFİS	OFİS	539,53	800.000,00	1.482,77
170	187	25	OFİS	OFİS	572,63	800.000,00	1.397,07
171	188	25	OFİS	OFİS	596,13	800.000,00	1.341,98
172	189	25	OFİS	OFİS	604,48	900.000,00	1.488,88
173	190	26	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	265,28	300.000,00	1.130,88
174	191	26	OFİS	OFİS	434,50	600.000,00	1.380,89
175	192	26	OFİS	OFİS	506,28	700.000,00	1.382,64
176	193	26	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	146,56	200.000,00	1.364,61
177	194	26	İŞ YERİ	TAMAMLAYICI OFİS	112,91	100.000,00	885,65
178	195	28	OFİS	OFİS	524,06	700.000,00	1.335,72
179	196	28	OFİS	OFİS	574,36	800.000,00	1.392,86
180	197	28	OFİS	OFİS	326,03	500.000,00	1.533,60
181	198	28	OFİS	OFİS	243,87	300.000,00	1.230,18
182	199	29	OFİS	OFİS	523,86	700.000,00	1.336,25
183	200	29	OFİS	OFİS	576,15	800.000,00	1.388,52
184	201	29	OFİS	OFİS	603,22	900.000,00	1.491,99
185	202	29	OFİS	OFİS	536,45	800.000,00	1.491,27
186	202	29	OFİS	OFİS	580,86	800.000,00	1.377,28
187	204	30	OFİS	OFİS	578,02	800.000,00	1.384,03
188	205	30	OFİS	OFİS	602,74	800.000,00	1.327,28
189	206	30	OFİS	OFİS	605,24	800.000,00	1.321,79
190	207	31	OFİS	OFİS	580,86	800.000,00	1.377,28
191	208	31	OFİS	OFİS	578,02	800.000,00	1.384,03
192	209	31	OFİS	OFİS	602,74	900.000,00	1.493,19
193	210	31	OFİS	OFİS	605,24	900.000,00	1.487,01
194	211	32	OFİS	OFİS	580,86	800.000,00	1.377,28
195	212	32	OFİS	OFİS	578,02	800.000,00	1.384,03
196	213	32	OFİS	OFİS	602,74	900.000,00	1.493,19
197	214	32	OFİS	OFİS	605,24	900.000,00	1.487,01

A BLOK- OFİS // PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE ŞEREFİYELİ KİRA DEĞERLERİ

Sıra No	B.B.No	Kat	Yasal Nitelik	Mevcut Kullanım Niteliği	Brüt Alan (m²)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Ay)	Birim m² Kira Değeri (TL/Ay)
198	215	33	OFİS	OFİS	580,86	800.000,00	1.377,28
199	216	33	OFİS	OFİS	578,02	800.000,00	1.384,03
200	217	33	OFİS	OFİS	602,74	900.000,00	1.493,19
201	218	33	OFİS	OFİS	605,24	900.000,00	1.487,01
202	219	34	OFİS	OFİS	580,86	800.000,00	1.377,28
203	220	34	OFİS	OFİS	578,02	800.000,00	1.384,03
204	221	34	OFİS	OFİS	602,74	900.000,00	1.493,19
205	222	34	OFİS	OFİS	605,24	900.000,00	1.487,01
206	223	35	OFİS	OFİS	557,83	800.000,00	1.434,12
207	224	35	OFİS	OFİS	500,76	700.000,00	1.397,86
208	225	35	OFİS	OFİS	521,97	700.000,00	1.341,07
209	226	35	OFİS	OFİS	582,19	800.000,00	1.374,13
210	227	36	OFİS	OFİS	551,25	800.000,00	1.451,25
211	228	36	OFİS	OFİS	500,70	700.000,00	1.398,05
212	229	36	OFİS	OFİS	531,74	800.000,00	1.504,50
213	230	36	OFİS	OFİS	583,33	800.000,00	1.371,44
214	231	37	OFİS	OFİS	588,89	800.000,00	1.358,48
215	232	37	OFİS	OFİS	583,03	800.000,00	1.372,13
216	233	37	OFİS	OFİS	616,27	900.000,00	1.460,40
217	234	37	OFİS	OFİS	621,90	900.000,00	1.447,17
218	235	38	OFİS	OFİS	588,93	800.000,00	1.358,40
219	236	38	OFİS	OFİS	674,18	1.000.000,00	1.483,27
220	237	38	OFİS	OFİS	609,11	900.000,00	1.477,56
221	238	38	OFİS	OFİS	688,98	1.000.000,00	1.451,42
222	239	39	OFİS	OFİS	588,93	800.000,00	1.358,40
223	240	39	OFİS	OFİS	674,18	1.000.000,00	1.483,27
224	241	39	OFİS	OFİS	609,11	900.000,00	1.477,56
225	242	39	OFİS	OFİS	688,98	1.000.000,00	1.451,42
226	243	40	OFİS	OFİS	588,93	800.000,00	1.358,40
227	244	40	OFİS	OFİS	674,18	1.000.000,00	1.483,27
228	245	40	OFİS	OFİS	609,11	900.000,00	1.477,56
229	246	40	OFİS	OFİS	688,98	1.000.000,00	1.451,42
230	247	41	OFİS	OFİS	588,93	800.000,00	1.358,40
231	248	41	OFİS	OFİS	674,18	1.000.000,00	1.483,27
232	249	41	OFİS	OFİS	609,11	900.000,00	1.477,56
233	250	41	OFİS	OFİS	688,98	1.000.000,00	1.451,42
234	251	42	OFİS	OFİS	588,93	800.000,00	1.358,40
235	252	42	OFİS	OFİS	674,18	1.000.000,00	1.483,27
236	253	42	OFİS	OFİS	609,11	900.000,00	1.477,56
237	254	42	OFİS	OFİS	688,98	1.000.000,00	1.451,42
238	255	43	OFİS	OFİS	588,93	800.000,00	1.358,40
239	256	43	OFİS	OFİS	674,18	1.000.000,00	1.483,27
240	257	43	OFİS	OFİS	609,11	900.000,00	1.477,56
241	258	43	OFİS	OFİS	688,98	1.000.000,00	1.451,42
242	259	44	OFİS	OFİS	755,28	1.100.000,00	1.456,42
243	260	44	OFİS	OFİS	1.315,10	1.900.000,00	1.444,76
244	261	45	OFİS	OFİS	702,30	1.000.000,00	1.423,89
GENEL TOPLAM					122.104,48	164.801.000,00	

A BLOK- DÜKKAN // PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE ŞEREFİYELİ KİRA DEĞERLERİ

Sıra	Bulunduğu Kat	Yasal Nitelik	Mevcut Kullanım Niteliği	Bağımsız Bölüm	Brüt Alanı (m²)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL)	Birim Fiyat Kira Değeri (TL)
1	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	2	106,18	305.000	2.853
2	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	3	141,60	405.000	2.853
3	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	4	135,69	385.000	2.853
4	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	5	89,56	265.000	2.956
5	Zemin	İŞ YERİ	İŞ YERİ	6	126,89	360.000	2.853
15	1	İŞ YERİ	İŞ YERİ	25	553,61	1.635.000	2.956
GENEL TOPLAM					1.153,52	3.355.000,00	

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE NİHAİ DEĞERLERİ

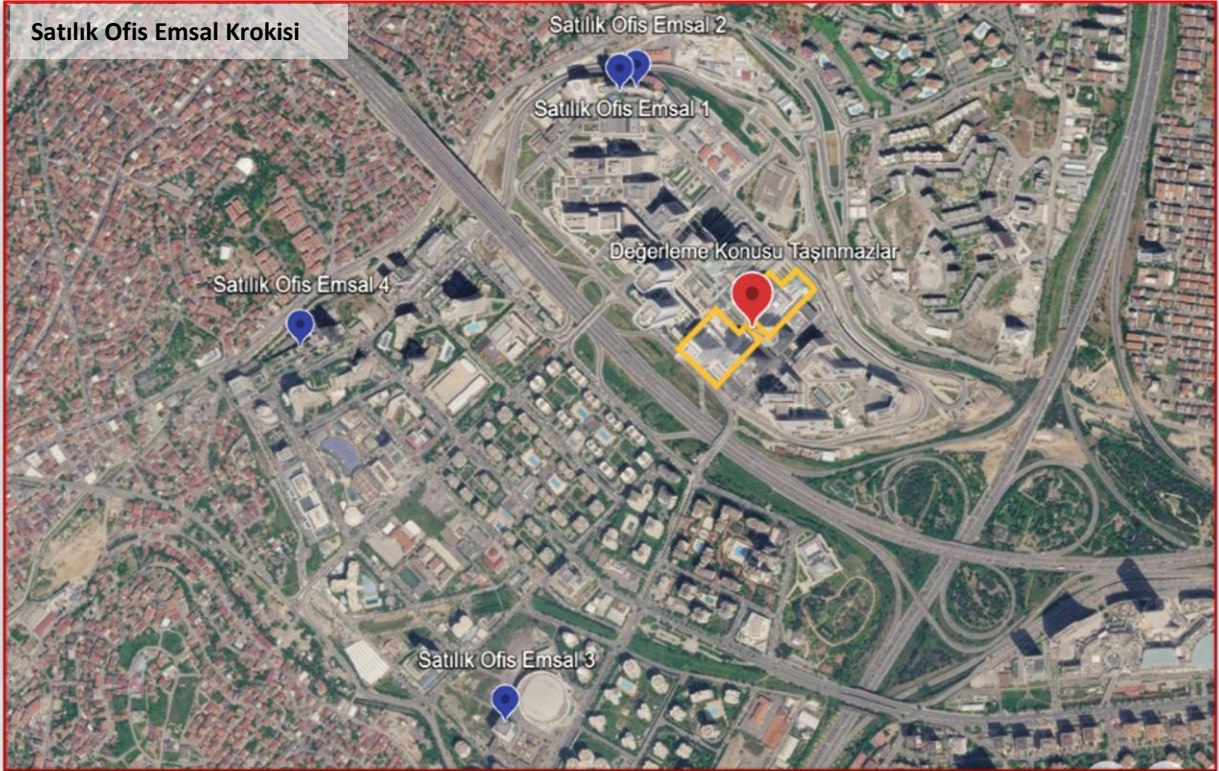
TOPLAM DÜKKAN PAZAR DEĞERİ (TL)	10.087.480.000,00
TOPLAM OFİS PAZAR DEĞERİ (TL)	47.188.300.000,00
GENEL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	57.275.780.000,00

TOPLAM DÜKKAN KİRA DEĞERİ (TL/AY)	3.355.000,00
TOPLAM OFİS KİRA DEĞERİ (TL/AY)	164.801.000,00
TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL/AY)	168.156.000,00

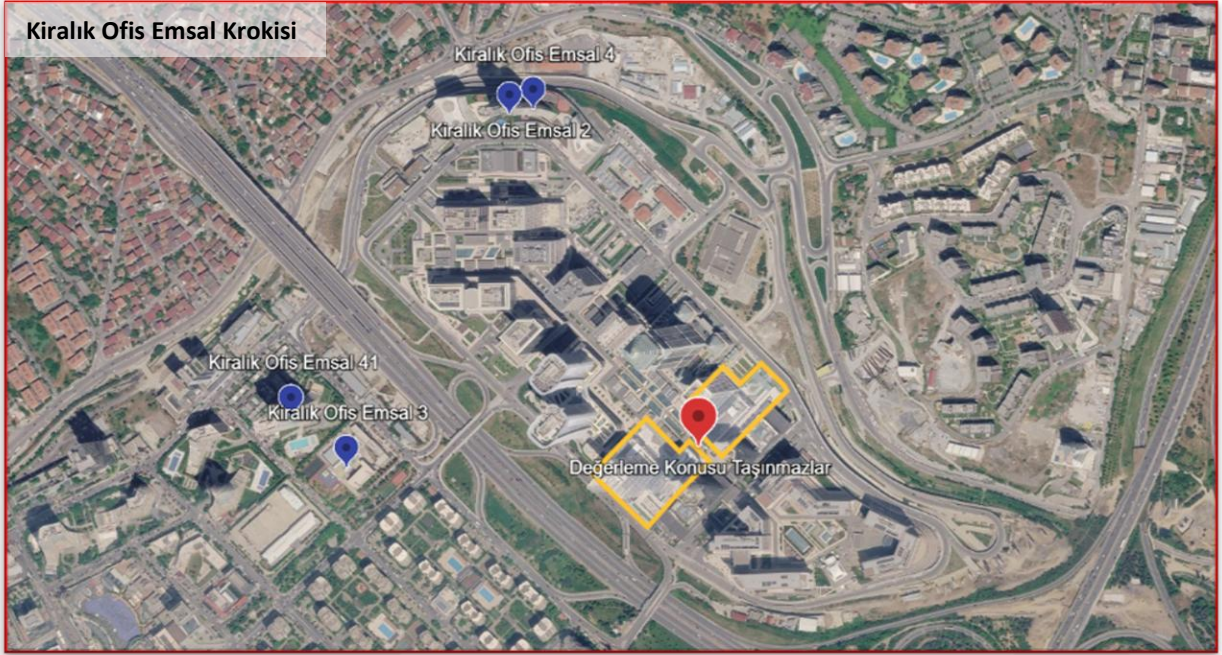
TOPLAM DÜKKAN KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	40.260.000,00
TOPLAM OFİS KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	1.977.612.000,00
TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	2.017.872.000,00

**** Kira Değerleri A Bloкта yer alan 244 adet ofis ve 6 adet dükkân olmak üzere toplamda 250 adet taşınmaz için esas alınmıştır.**

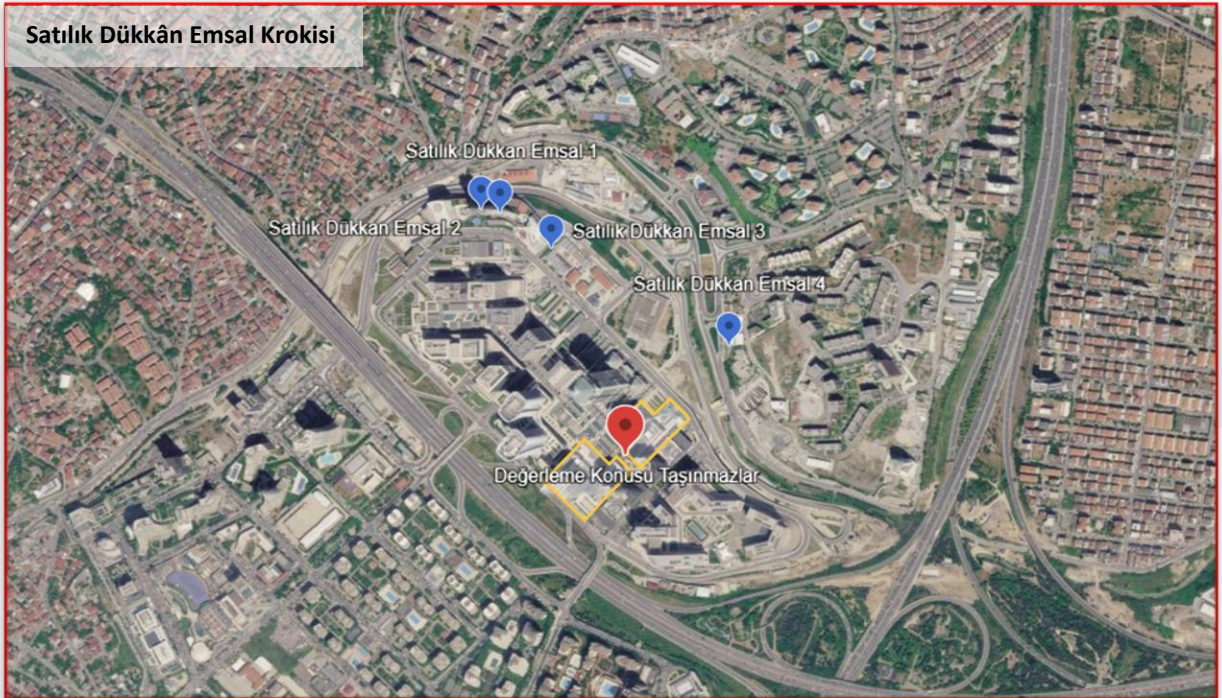
5.3. Emsal Krokisi

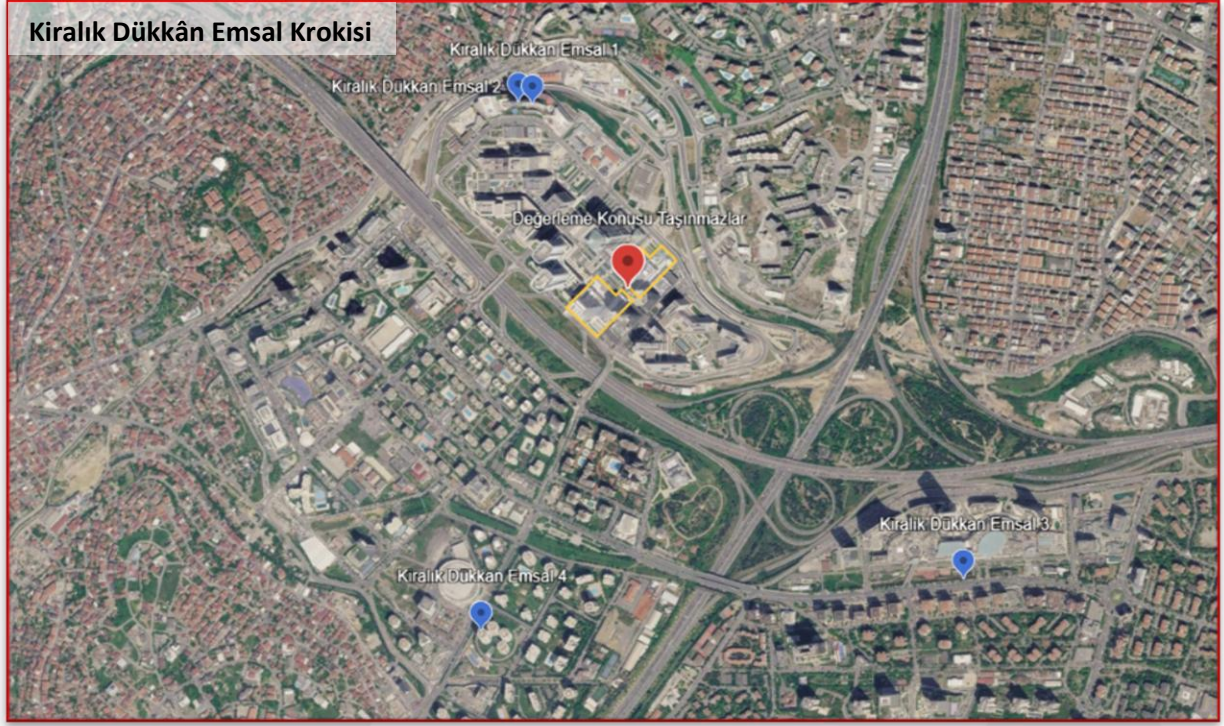


Kiralık Ofis Emsal Krokisi



Satılık Dükkan Emsal Krokisi





5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların kira değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

A BLOK-DÜKKAN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE GENEL TOPLAM KİRA DEĞERİ	Şerefiyelendirilmiş Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlatılmış Kira Değeri (TL/Ay)	Ortalama Kira Değeri (TL/m²/Ay)
	3.356.772	3.355.000	2.887
A BLOK-OFİS PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE GENEL TOPLAM KİRA DEĞERİ	Şerefiyelendirilmiş Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlatılmış Kira Değeri (TL/Ay)	Ortalama Kira Değeri (TL/m²/Ay)
	164.398.044	164.801.000	1.330

**** Kira Değerleri A Bloкта yer alan 244 adet ofis ve 6 adet dükkân olmak üzere toplamda 250 adet taşınmaz için esas alınmıştır.**

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

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp, yapı kullanma izin belgesi alınmış, "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde bulunan ana taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazın konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, ana taşınmaz niteliğindeki taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

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

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, ana taşınmaz niteliğindeki taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul ana taşınmaz niteliğinde olup müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Taşınmazın değerleri rapor ekinde detaylı olarak sunulmuştur.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

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

Değerleme çalışmasında taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla **Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi** kullanılmıştır. Bu yöntemin tercih edilmesinde; taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin **güncel ve karşılaştırılabilir satış verilerine ulaşılabilmesi**, arz-talep dengesinin sağlıklı şekilde analiz edilebilmesi ve emsal verilerin yeterli düzeyde olması etkili olmuştur.

Bölgede gerçekleştirilen satışların taşınmaz ile konum, kullanım ve fiziksel özellikler bakımından benzerlik göstermesi, Pazar Yaklaşımı'nın güvenilirliğini artırıcı bir unsur olarak değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda, emsal karşılaştırmaları yapılarak gerekli düzeltmeler uygulanmış ve elde edilen bulgular ışığında taşınmazın nihai değeri takdir edilmiştir.

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Taşınmazın mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam olup, Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış olup yasal süreç tamamlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerini veya devrini olumsuz etkileyen herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu ana taşınmazlardan 3328 Ada 4 Parsel "53 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri Ve Arsası" 11 parsel "41 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri Ve Arsası" vasıflı olup arsa ve arazi kullanımı mevcut değildir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “*Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.*” belirtilmiş
- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere “(Değişik: RG-2/1/2019-30643) *Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.*” Denilmekte olup, konu taşınmazın yasal belgelerinin olduğu anlaşıldığı üzere GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı,
- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “*Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.*” İbaresini yer almakta olup; taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Değerleme konusu 3328 ada 4 parsel ve 3328 ada 11 parsel üzerinde yer alan binalarda konumlu rapora konu bağımsız bölümlerin tapudaki nitelikleri ile uyumlu olarak GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi'nde yer alan 3328 ada 4 parsel üzerinde kayıtlı "53 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası" ile 11 parsel üzerinde kayıtlı "41 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli gayrimenkullerdir.

İşbu değerleme çalışmasında, taşınmazların pazar değerine ulaşılabilmesi amacıyla Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) kullanılmıştır. Bu kapsamda, taşınmazlar ile benzer niteliklere sahip ve yakın çevrede konumlu emsal gayrimenkullere ilişkin güncel satış verileri analiz edilmiş, gerekli karşılaştırma ve düzeltmeler yapılarak nihai değere ulaşılmıştır.

Yapılan incelemelerde, taşınmazlara ilişkin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlar; ticari fonksiyonun yoğun olduğu merkezi bir lokasyonda yer almakta olup, nitelikli yapı özellikleri, kurumsal kullanıma uygunluğu ve bulunduğu bölgedeki piyasa koşulları birlikte değerlendirildiğinde, satılabilir nitelikte ticari gayrimenkuller olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın değeri, **Pazar Yaklaşımı** Yöntemi ile belirlenmiş; konumu, kullanım şekli, fiziksel özellikleri ve piyasa koşulları dikkate alınarak nihai değer takdir edilmiştir.

Yapının ruhsat ve iskân belgeleri mevcut olup, merkezi konumu, nitelikli yapısı ve gelir potansiyeli ile kiralanabilir ve satılabilir nitelikte olan ticari gayrimenkul olduğu kanaatine varılmıştır.

İFM KULELERİ (A VE B BLOK)	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (TL)	57.275.780.000,00
	Elli Yedi Milyar İki Yüz Yetmiş Beş Milyon Yedi Yüz Seksen Bin Türk Lirası	
	KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (TL)	68.730.936.000,00
	Altmış Sekiz Milyar Yedi Yüz Otuz Milyon Dokuz Yüz Otuz Altı Bin Türk Lirası	
	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	168.156.000,00
	Yüz Altmış Sekiz Milyon Yüz Elli Altı Bin Türk Lirası	
	KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)	5.790.898.192,09
	Beş Milyar Yedi Yüz Doksan Milyon Sekiz Yüz Doksan Sekiz Bin Yüz Doksan İki Türk Lirası	

**** Aylık Kira Değerleri A Bloкта yer alan 244 adet ofis ve 6 adet dükkân olmak üzere toplamda 250 adet taşınmaz için esas alınmıştır.**

1,00 \$ = 49,0748	1,00 € = 55,6937
KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (\$)	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (€)
1.167.111.837	1.028.406.804

(*) 29.09.2026 Günü Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurlarına Göre Baz Alınmıştır.

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

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

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

7.3. Beyan

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