



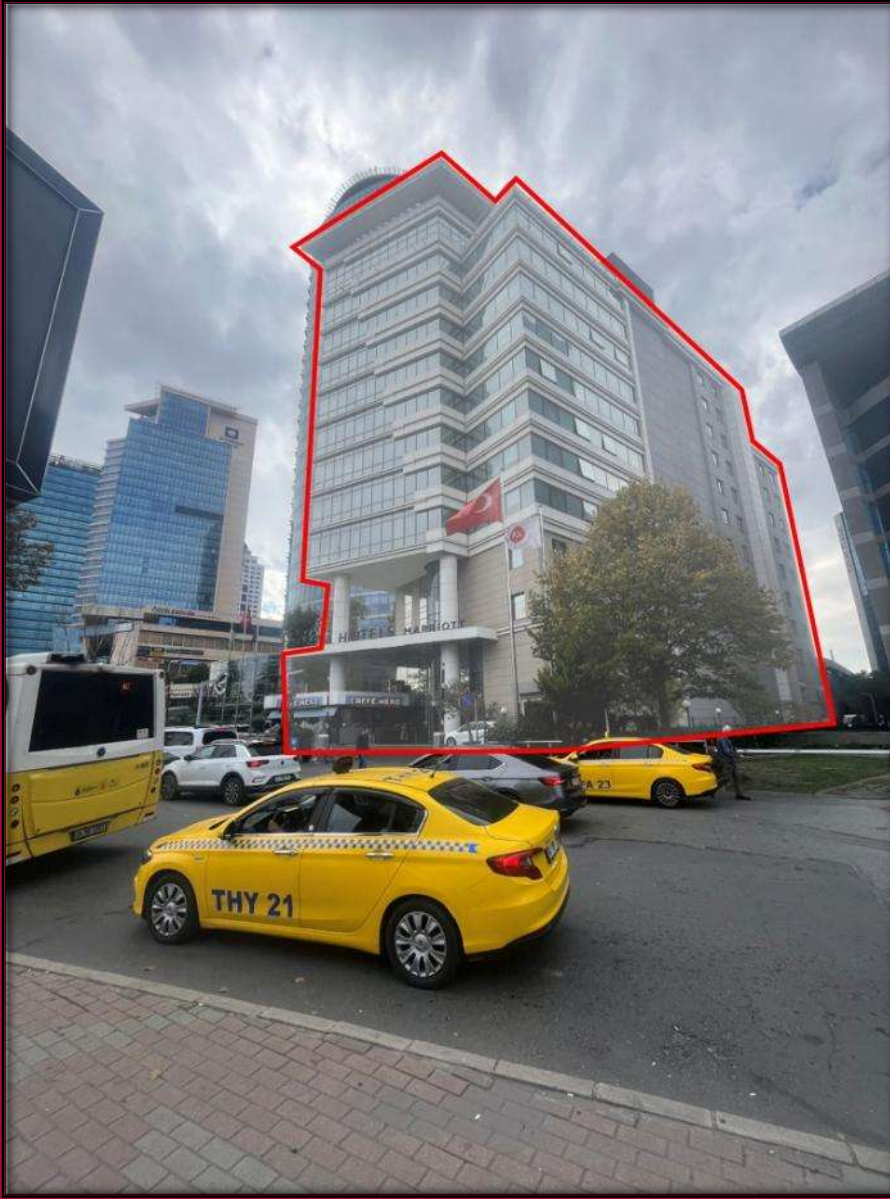
FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

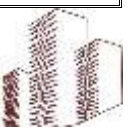


2025.HALKGYO.31

ARALIK, 2025

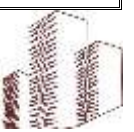


Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2025
Rapor Numarası	2025.HALSGYO.31
Raporun Konusu	İstanbul, Şişli, 1957 Ada, 6 Parselde Konumlu Olan 18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul, Şişli, 1957 Ada, 6 Parselde Konumlu Olan 18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası Değer Tespiti
- İş bu rapor, Seksendokuz (89) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	

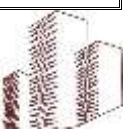


İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1 Rapor Tarihi	7
1.2 Rapor Numarası	7
1.3 Raporun Türü / Başlık	7
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	7
1.6 Değerleme Tarihi	7
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	7
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	7
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	9
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	9
2.4. İşin Kapsamı	9
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	11
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	11
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	15
3.1.3. Tanımı:	15
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	16
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	16
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	17
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	17
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	17
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	18
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	18
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:	18
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.	18
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,	18
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama	19
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama	19
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	21
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	21
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	21

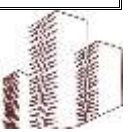


4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	31
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	31
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	32
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	32
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	33
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	33
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	33
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	33
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	33
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	33
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	34
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	34
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	34
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri	34
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	38
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	38
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	38
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	39
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	39
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	39
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	41
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	41
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	41
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu ile İlgili Genel Görüş	41
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı ile İlgili Görüş	41
6. SONUÇ	43
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi	43
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması	43
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,	45
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	45
7. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Rapor No ve Tarihi	2025.HALKGYO.31 / 31.12.2025
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:1 Şişli / İstanbul
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 Ada, 6 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Otel
İmar Durumu	1957 ada 6 parsel Şişli – Merkez ve Çevresi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “Ticaret Alanı” lejantı içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; Kaks (Emsal): 2.5, Hmax: 15 Kat olarak belirlenmiştir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazın Toplam Yasal Alanı	24.263 m²
Taşınmazın KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 4.672.120.000,00 ₺ (Dörtmilyar Altıyüzyetmişikimilyon Yüzyirmibin Türk Lirası)
Taşınmazın KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 5.606.544.000,00 ₺ (Beşmilyar Altıyüzaltımilyon Beşyüzkırkdörtbin Türk Lirası)
Taşınmazın Mevcut Durumuyla Vergi Öncesi Toplam Aylık Kira Değeri	TOPLAM: 9.500.000 ₺ (Dokuzmilyon Beşyüzbin Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayanlar	Murat DİKİCİ - SPK Lisans No: 408701
Denetmen	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



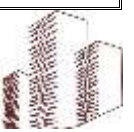
Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 31.12.2025

1.2 Rapor Numarası : 2025.HALKGYO.31

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Murat DİKİCİ (SPK Lisans No: 408701)

Fatih Orkun SAKALLI (SPK Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (SPK Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 01.10.2025 ile 29.12.2025 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

31.01.2025 / 2025. HALKGYO.31

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada 6 parselde olan "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı taşınmazın mevcut piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

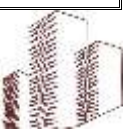
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

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

2025.HALKGYO.10 rapor numarası ile 30.06.2025 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmaz için toplam K.D.V. hariç toplam değer 4.085.570.000,00 ₺ (Dörtmilyar Seksenbeşmilyon Beşyüzyetmişbin Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.



Bölüm 2

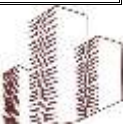
DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

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



FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



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

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

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

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 27 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Begonya Sokak, WBC İş Merkezi, No: 2/H Ataşehir / İSTANBUL

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

Sermayesi : 3.840.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 28

Telefon : 0212 600 10 00

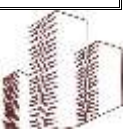
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

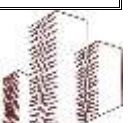
İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 Ada 6 Parselde Olan "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Cari Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ilidir. Nüfusu 2024 yılı itibarıyla 15.701.602 kişidir. Bu nüfus; 39 ilçe ve bu ilçelere bağlı 960 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 2.875'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci; dünyada ise on yedinci sıradadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin kuzeybatı konumunda bulunur ve Karadeniz'e Marmara'ya kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. Yüzölçümü olarak 5.343,22 km² alan sahip olup Türkiye'nin en büyük altmış dördüncü ilidir. Doğuda Kocaeli, Batıda Tekirdağ ve Kırklareli illeri ile çevrilidir.

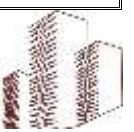


Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda ortaya çıkarılan arkeolojik bulgularla, insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon (Kadıköy); Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.



İstanbul'un kurulu olduğu Çatalca ve Kocaeli yarımadaları aşınmış birer platodur. Bu platoların ortasından kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda İstanbul Boğazı geçer. İstanbul Boğazı'nın oluşumu ile ilgili bilimsel olarak kesin kabul görmüş bir açıklama yoksa da açıklamalar içinde en yaygın olanı; jeolojik açıdan İstanbul Boğazı'nın deniz suları ile dolmuş bir fay çöküntüsü olduğudur. Buna göre, MÖ 20.000 ilâ 18.000 yılları arasında, Buzul Çağı sonlanmış ve dünyanın büyük bölümünü kaplayan buz kütlelerinin erimeye başlamıştır. Binyıllarca süren bir erime sürecinin sonucunda, MÖ 8.000 ilâ 7.000'lerde Akdeniz'in suları ilk hâlden yaklaşık 150 metre daha yukarı çıkmıştır. Deniz seviyesindeki bu büyük ölçekli artış nedeniyle Akdeniz'in suları Marmara'yı basmış; Marmara Denizi'nin suları da devam eden yükselmeler sonucunda Karadeniz ile birleşmiştir. Boğaz'ın derinliğinin kuzeyden güneye azalma göstermesi, geçmişte kuzeydeki bu yükseltilerin Marmara'nın sularına karşı bir set görevi gördüğü ve bunların deniz seviyesindeki yükselmeye aşıldığı savını güçlendirmektedir.

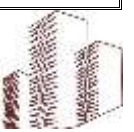
İstanbul genelinde kayda değer yükseltilere de rastlanmaz. Şehirdeki en yüksek üç nokta sırasıyla 537 metrelik Aydos Tepesi, 438 metrelik Kayış Dağı, 442 metrelik Alemdağ'dır. Şehrin topraklarının %74'ünü platolar, %9,5'ini ovalar, %16,1'ini ise alçak dağ ve tepeler kaplamaktadır. Şehrin en önemli gölleri olan Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleri birer lagündür. İstanbul Boğazı'ndaki Haliç, Tarabya ve İstinye koyları ise şehirde ria tipi kıynın en iyi örnekleridir. İstanbul kıyıları son biçimini 10.000 yıl önce gerçekleşen su yükselimleri ile almıştır. Şehirde, Marmara Denizi ve Boğaz'da irili ufaklı 11 adanın yanı sıra, Karadeniz'de ufak kayalıklar ve Haliç'te Bahariye Adaları yer alır.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, ipek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.



2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafilesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur.

İstanbul'da 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6.179.556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2.932.429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2.444.956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüpsultan; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

Şişli İlçesi

Şişli, Türkiye Cumhuriyeti'nin Marmara Bölgesi'nde, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 2022 yılı raporuna göre Türkiye'nin en gelişmiş 1. ilçesidir. Şişli İlçesi eğitim kurumları açısından oldukça zengindir.

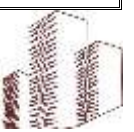


Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. Osmanbey, 1970'lerden beri binlerce irili ufaklı firmanın oluşturduğu bir tekstil ve hazır giyim merkezidir. Büyük bir kısmı kendi markasıyla üretim yapan 4 bini aşkın firmayı barındıran Osmanbey'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir.

Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

Halil Rifat Paşa Mahallesinde bulunan Perpa Ticaret Merkezi, (Perşembe Pazarı) Karaköy'deki Perşembe Pazarı esnafını tek çatı altına toplayarak sektörel enerjiyi ve ekonomik potansiyeli tek merkezde birleştirmek amacıyla 1986'da kurulmuş çok ortaklı bir kooperatiftir. 1988 yılında inşaatı bitirilen Perpa geçen süre zarfında farklı sektörlerden birçok firmanın bir araya gelmesiyle bir ticaret merkezi haline gelmiştir. 69 bin metrekare ile dünyanın en büyük monoblok gövdelerinden birine sahiptir.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından demografi, istihdam ve sosyal güvenlik, eğitim, sağlık, finans, rekabetçilik, yenilikçilik ve yaşam kalitesi boyutlarında toplam 56 değişken kullanılarak hazırlanan SEGE-2022 Araştırması'nda Birinci kademe gelişmiş ilçeler arasında birinci sırayı almıştır.



3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

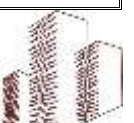


Değerleme konusu ana taşınmaz İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 Ada, 6 Parselde olan "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz konum olarak, İstanbul'un merkezlerinden olan Levent Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz Büyükdere Caddesine cepheli olup, önünde araç ve yaya trafiği oldukça fazladır. Taşınmaz bulunduğu bölge ticaret + konut nitelikte olup yakın çevredeki binalar İş merkezi, Ofis, AVM, Otel ve Bankaların bölge müdürlükleri mevcuttur. Bölgeye ulaşım kolay olup, önünden toplu taşıma araçlar geçmektedir.

3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu ana taşınmaz, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel olan 2.721,03 m² alanlı "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı arazi üzerinde yer alan 7 bodrum kat + zemin kat + asma kat + 10 normal kat + çatı kat olmak üzere toplam 19 kattan oluşan bina yer almaktadır. Binada; 7. bodrum katında otopark + mekanik alanlar, 6. ve 5. bodrum katlarda otopark alanı, 4. bodrum katta otopark + mekanik alanlar, 3. bodrum otopark + depo alanları, 2. bodrum katta 5 adet ofis + personel yemek odası + spor salonu + sauna + spa + hamam + buhar odası + jeneratör alanları ve asma kat, 1. bodrum katta 6 adet toplantı salon alanı, zemin katta lobi + restoran + kafe + mini market + kiralama acentesi + 6 adet oda alanları ve asma kat, diğer normal katlarda muhtelif sayıda otel odası olmak üzere 102 adet superior oda, 90 adet superior king oda, 32 adet deluxe oda, 8 adet köşe deluxe oda olmak üzere toplam 232 adet oda bulunmaktadır.

Kat/Alan Tablosu	Alan
7.Bodrum Kat	2.051 m ²
6. Bodrum Kat	2.051 m ²
5. Bodrum Kat	2.051 m ²
4.Bodrum Kat	2.120 m ²
3. Bodrum Kat	2.120 m ²
2. Bodrum Kat	2.120 m ²
1. Bodrum Kat	1.483 m ²
Zemin Kat	1.364 m ²
1. Normal Kat	841 m ²
2. Normal Kat	841 m ²
3. Normal Kat	915 m ²
4. Normal Kat	915 m ²
5. Normal Kat	915 m ²
6. Normal Kat	915 m ²
7. Normal Kat	915 m ²
8. Normal Kat	915 m ²
9. Normal Kat	769 m ²
10. Normal Kat	734 m ²
Çatı Kat	228 m ²



3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli
Mahallesi	:	Mecidiyeköy
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	303
Ada No.	:	1957
Parsel No.	:	6
Yüzölçümü	:	2.721,03 m ²
Ana Taşınmaz Vasfı	:	18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası
Malik	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Tarihi	:	03.11.2010
Cilt	:	73
Sayfa	:	7130
Yevmiye No	:	13343
Taşınmaz ID	:	24676893

Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

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

Değerleme konusu ana taşınmaz ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir. Taşınmaza ait imar dosyası Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde dijital ortamda incelenmiştir. Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 12.12.2012 onay tarihli 2012/10844888-6607 sayılı mimari projesi ve 04.10.2013 onay tarihli 2013/9753-R-16770015 sayılı mimari tadilat projesi incelenmiş olup, taşınmazın alan ve mimari olarak projesi ile uyumlu olmadığı tespit edilmiştir.

Ekspertiz günü itibarıyla yerinde kısmen yapılan ölçümlerde taşınmazın projesi hilafına mevcutta 7.6.5.4.3. bodrum katlarında 365 m² alan ilavesi, 2. Bodrum katta 365 m² alan ilavesi 1. bodrum katta 184 m² alan ilavesi, zemin katta 300 m² alan ilavesi ve çatı arası katında 228 m² alan ilavesi olduğu tespit edilmiştir. Yapılan bu değişiklikler ekte gösterilmiştir.

Müşteri tarafından iletilen ve doğruluğu T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yapılan; 3194. Sayılı İmar Kanunun Geçici 16. Maddesi'ne istinaden alınmış 22.12.2018 tarihli ve PM9735F2 sayılı yapı kayıt belgesi incelenmiştir. Belge projesine göre büyüme yapılan 2.902,00 m² alanı kapsamaktadır.

RUHSAT TABLOSU

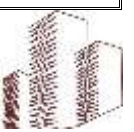
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN
1957	6	YENİ YAPI RUHSATI	30.01.2013	1/10	TİCARET	7	11	18	21.361,09 m ²
		İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	21.01.2014	13/1-10	TİCARET	7	11	18	21.361,09 m ²
		TADİLAT RUHSATI	26.11.2013	13/1-10	TİCARET + TURİZM	7	11	18	21.361,09 m ²

YAPI KULLANMA İZİN TABLOSU

ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN
1957	6	YAPI KULLANMA İZİN	11.06.2015	7947	TİCARET	7	11	18	21.361,09 m ²

MİMARİ PROJE TABLOSU

ADA	PARSEL	BELGE TARİHİ	KULLANIM AMACI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
1957	6	12.12.2012	TİCARET	21.361,09 m ²	İNŞA EDİLMEMİŞ
		04.10.2013	TİCARET	21.475,13 m ²	İNŞA EDİLMİŞ



Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde dijital arşivinde incelenen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmaza ait 16.05.2022 başlangıç tarihli ve 16.05.2032 bitiş tarihli ve Y273459B5B3FC sayılı C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

***İrtibat kişisinden temin edilen belgeye göre Ağustos 2025 tarihli Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 5 yıldızlı otel statüsünde olarak Turizm İşletmesi Belgesi beyan edilmiştir.

Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

06.10.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan TAKBİS belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerlendirme konusu ana taşınmazın niteliği "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" şeklinde olup, tapu kayıtları ile mevcut kullanımı uyumludur. Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

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

TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde 1957 ada 6 parselde bulunan ana taşınmazın son üç yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişikliği olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazın maliki olan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 03.11.2010 tarihli ve 13343 sayılı yevmiyeli işlem (Edinme Sebebi: Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması) ile mülkiyet hakkı kazanmışlardır. Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 06.10.2025 tarihinde alınan TAKBİS belgesi bilgilerine göre Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesinde:

-Diğer (Konusu: Turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına veya konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma, kullanma ve yönetimi ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceğine yönelik yazı mevcuttur.) Tarih: 18/08/2025 Sayı: 7151863 (18.08.2025 tarih, 22944 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL MÜDDETLİ KİRA ŞERHİ) (19.09.2014 tarih, 16148 yevmiye)

-155400000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (31.12.2021 tarih, 34925 yevmiye)

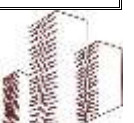
Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.



3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

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

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden imar durum bilgilerine göre; değerleme konusu ana taşınmazın bulunduğu parsel olan 1957 ada 6 parsel 24.06.2006 tasdik tarihli Şişli- Merkez ve Çevresi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; Emsal: 2.50 ve Hmax: 15 kat olarak belirlenmiştir.

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

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

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

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerleme konusu taşınmazın kadastro durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

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

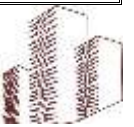
"b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz kamu adına kayıt olması sebebi ile Yapı Denetimine tabi tutulmamış olup 11.06.2015 tarihli 7947 sayılı yapı kullanma izin belgesinde belirtilen yapı denetim kuruluşu Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sk. No:1 İç Kapı No: 2 Ümraniye/ İSTANBUL adresli Halk Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş. tarafından yaptırıldığı beyan edilmiştir.

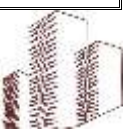


3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu ana taşınmaz “18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli olup, değerlendirme bu vasfa yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

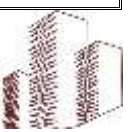
Değerleme konusu parsel üzerinde ana taşınmaza ilişkin olarak 31.12.2021 tarihli 349925 yevmiye numaralı 155.400.000 TL bedel karşılığında CABA İnşaat Enerji Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (VKN: 1960744525) ile yapılan kira sözleşmesi bulunmaktadır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu ana taşınmaz, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 Ada, 6 parselden olan “18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın etrafında AVM’ler, mağazalar, dükkanlar, ofisler, eğitim tesisleri ile ticari binalar bulunmaktadır.

Bölge İstanbul’un merkezi olarak kabul edilen Levent bölgesine oldukça yakındır. Taşınmazın cepheli olduğu Büyükdere Caddesinde yaya ve araç sirkülasyonu oldukça yüksektir. Levent bölgesinin her tarafı ayrı bir ticari potansiyele sahip olup, konu taşınmazın bulunduğu bölge ticaretin yoğun olduğu yerdir. Taşınmaz Mecidiyeköy Meydanı, Beşiktaş, Ortaköy, 15 Temmuz Şehitleri ve FSM (Fatih Sultan Mehmet) köprülerine oldukça yakındır.

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

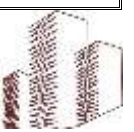
2024 yılında küresel ölçekte büyüme görünümü, enflasyonda gerileme eğilimi sürerken jeopolitik gerginlikler ve ticarete belirsizliklerin gölgesinde, dayanıklı bir performans sergilemiştir. Gelişmiş ekonomiler büyümesini korurken gelişmekte olan ekonomiler ise özellikle Asya ekonomileri kaynaklı ivme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

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

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

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

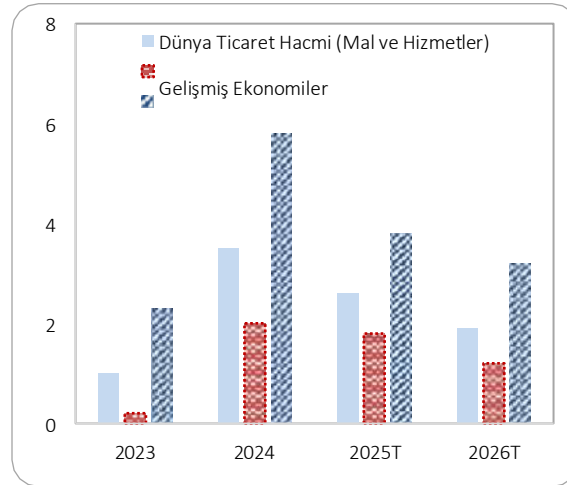
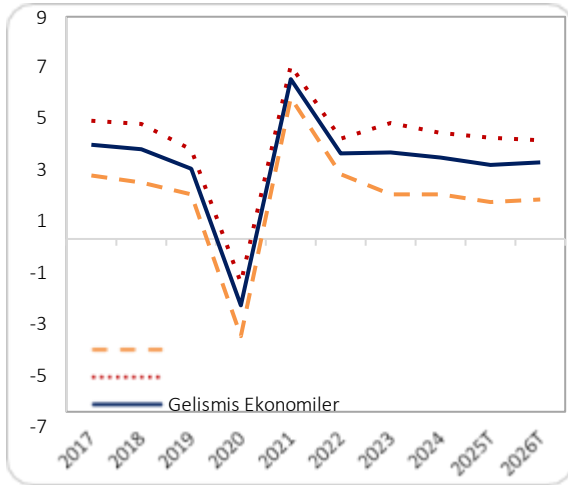
Ülkelere göre incelendiğinde, 2024 yılında ABD ekonomisi güçlü iç talep sayesinde yüzde 2,8 ile görece yüksek bir büyüme kaydederken Avro Bölgesinde büyüme yüzde 0,9 ile sınırlı düzeyde kalmış, özellikle imalat sanayiindeki durgunluk ve yüksek enerji maliyetleri büyümeyi baskılamıştır. Çin ekonomisi ihracattaki artışa rağmen zayıf iç talep ve gayrimenkul



sektöründeki sorunlara bağlı olarak yüzde 5,0 oranında büyüme kaydetmiştir. 2024 yılında yüzde 1,8 oranında büyüyen gelişmiş ekonomilerin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,5 ve yüzde 1,6 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,0 ve yüzde 1,2 oranında, Almanya'nın yüzde 0,1 ve yüzde 0,9 oranında büyümesi öngörülmektedir. Aynı dönemde Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 1,2 ve yüzde 1,4 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve yüzde 0,5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2026 yılında yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2024 yılında yüzde 4,3 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2025 ve 2026 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,1 ve yüzde 4,0 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 4,8 ve yüzde 4,2 oranında, Hindistan'ın ise her iki yılda yüzde 6,4 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektöründeki kırılganlıklar gibi devam eden yapısal sorunlar ve ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

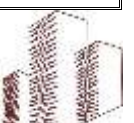
Enflasyon oranlarının birçok ekonomide hedef seviyelere yaklaşması ve bazı ülkelerde iktisadi faaliyette yavaşlamanın belirginleşmesi, küresel finansal koşullarda sınırlı bir gevşemeye zemin hazırlamıştır. Bununla birlikte, ticaret politikalarındaki belirsizlikler, özellikle büyük ekonomiler arasında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



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

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

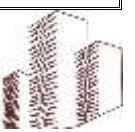
2025 yılı küresel iktisadi faaliyet görünümünde bir önceki yıla kıyasla yaşanan kısmi yavaşlama ve artan belirsizliklerle dünya ticaret hacmi artış hızındaki yavaşlamanın daha da belirginleşmesi öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacmindeki artış, küresel düzeyde yüzde 3,5, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,0 iken yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde yüzde 5,8 oranında kaydedilmiş olup 2025 yılında sırasıyla yüzde 2,6, yüzde 1,8 ve yüzde 3,8 oranlarında gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2026 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının tarifeler ve korumacılıktaki yükselişle beraber daha da yavaşlayarak yüzde 1,9 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaret hacmi artış hızının gelişmiş ülkelerde yüzde 1,2 oranına, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 3,2



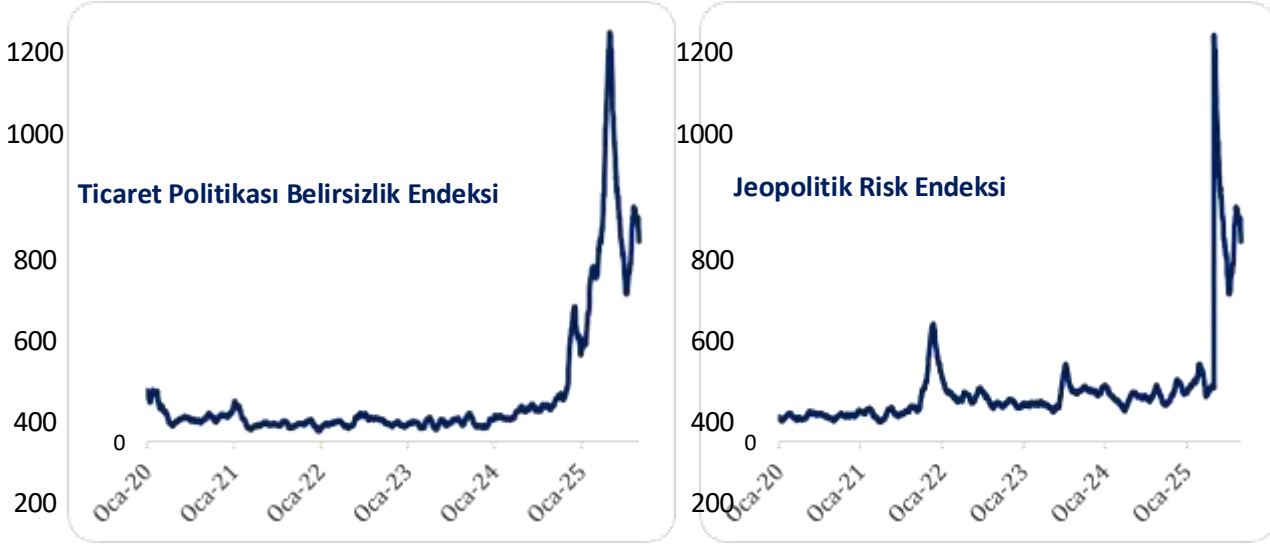
oranına gerilemesi tahmin edilmektedir.

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

2024 yılında küresel düzeyde talepteki zayıf seyir emtia fiyatlarında aşağı yönlü baskı oluşturmuştur. Özellikle enerji fiyatları, Rusya-Ukrayna savaşıyla zirve seviyeleri gördükten sonra gerileyerek salgın öncesi fiyat seviyesine yakınsamış ancak yıl ortasında başta Gazze'deki katliamlar ve On İki Gün Savaşı olmak üzere Orta Doğu'da yaşanan İsrail kaynaklı gerilimler nedeniyle kısa süreli artışlar görülmüştür. 2025 yılına gelindiğinde ise emtia fiyatları genel olarak ılımlı bir seyir izlemekte olup küresel ticaret akımlarında gözlenen öne çekilmiş talep ve stoklama davranışları, bazı alt gruplarda geçici dalgalanmalara yol açmıştır. Küresel navlun fiyatlarında 2025 yılının ilk yarısında kısmi artışlar gözlenmiş, ikinci çeyrekte bu eğilim yavaşlamıştır. 2025 yılında emtia fiyatları, özellikle enerji ve gıda alt gruplarında, manşet enflasyonun düşüşüne katkı sunarken hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir enflasyondaki gerilemeyi sınırlamaya devam etmiştir. Önümüzdeki dönemde küresel talebin görünümü, ticaret politikalarının ve jeopolitik risklerin seyri, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarında belirleyici unsurlar olacaktır.



Grafik 2: Ticaret Politikası ve Jeopolitik Belirsizlik Endeksi



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

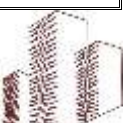
Sıkı finansal koşullarla gerileme kaydeden küresel enflasyon, özellikle hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir nedeniyle hedef seviyelere tam olarak yakınsayamamıştır. 2025 yılında zayıflayan özel tüketim ve yatırımlar manşet enflasyonda düşüşü desteklerken çekirdek enflasyon birçok gelişmiş ve gelişmekte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

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

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve ekonomi politikası belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı hâlen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkılaşmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir. Orta Vadeli Program (2026-2028)'in makroekonomik politika çerçevesi ortaya konulurken söz konusu aşağı ve yukarı yönlü riskler dikkate alınmış, hedefler belirlenirken ihtiyatlı bir yaklaşım benimsenmiştir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

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



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

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

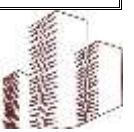
Türkiye ekonomisi 2024 yılının ilk yarısında ılımlı bir performans sergileyerek yıllık bazda yüzde 3,7 oranında büyümüştür. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü sıkı politikalara rağmen milli gelire sınırlı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

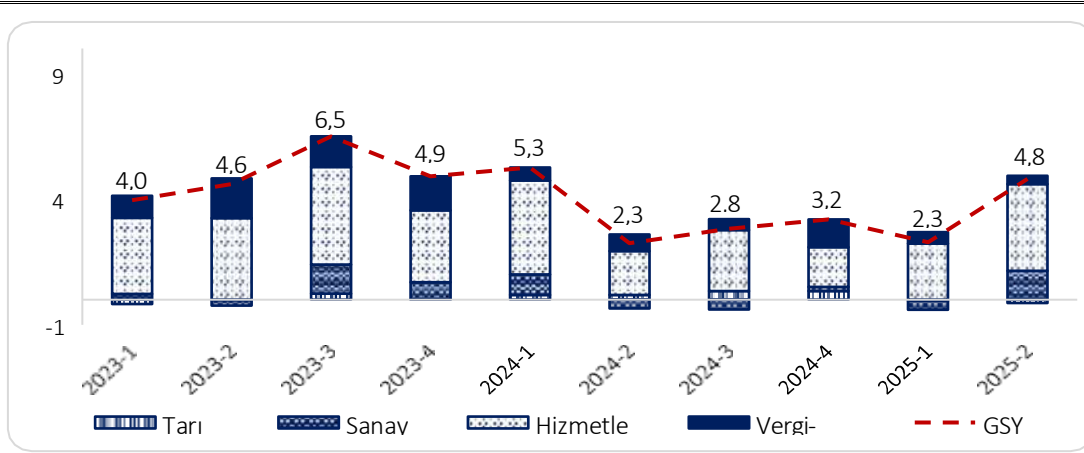
2024 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer artışı, yüzde 3,0 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetin ivme kaybetmesine rağmen pozitif seyrini koruduğunu ortaya koymuştur. İnşaat dâhil hizmetler sektörü bu dönemde yüzde 3,2 oranında büyüyerek ekonomik aktivitenin lokomotif olmaya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

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

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

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





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

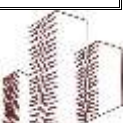
2024 yılının ilk yarısında, Türkiye ekonomisi iç talebin öncülüğünde büyümeyi sürdürmüştür. Özel tüketim harcamaları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,7 oranında artarak büyümeye 3,2 puan katkı sağlamıştır. Aynı dönemde uygulanan dezenflasyonist politikaların da etkisiyle kamu tüketimi yüzde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

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

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

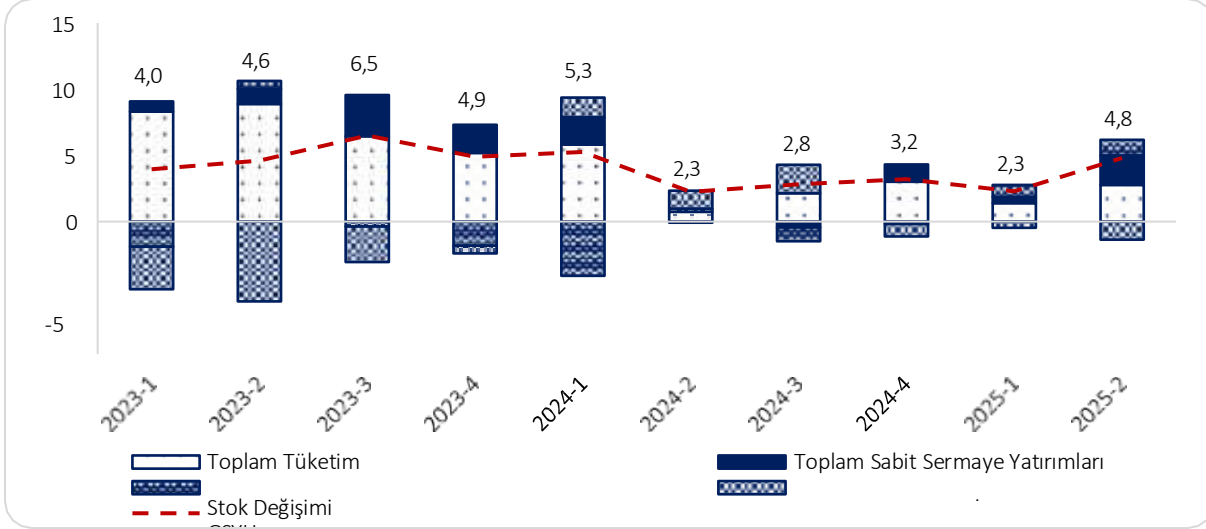
2025 yılı ikinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 5,1 oranında artarken, kamu harcamalarında yüzde 5,2 oranında düşüş yaşanmıştır. 2025 yılı ikinci çeyreğinde toplam tüketim büyümesi yüzde 3,5 oranında kaydedilirken sabit sermaye yatırımlarının büyümesi ise yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir.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

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



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

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



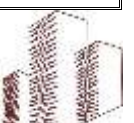
Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

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

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

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

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



artış oranı yüzde 44,4 olarak gerçekleşerek Mayıs ayından itibaren 31,1 puanlık düşüş kaydetmiştir.

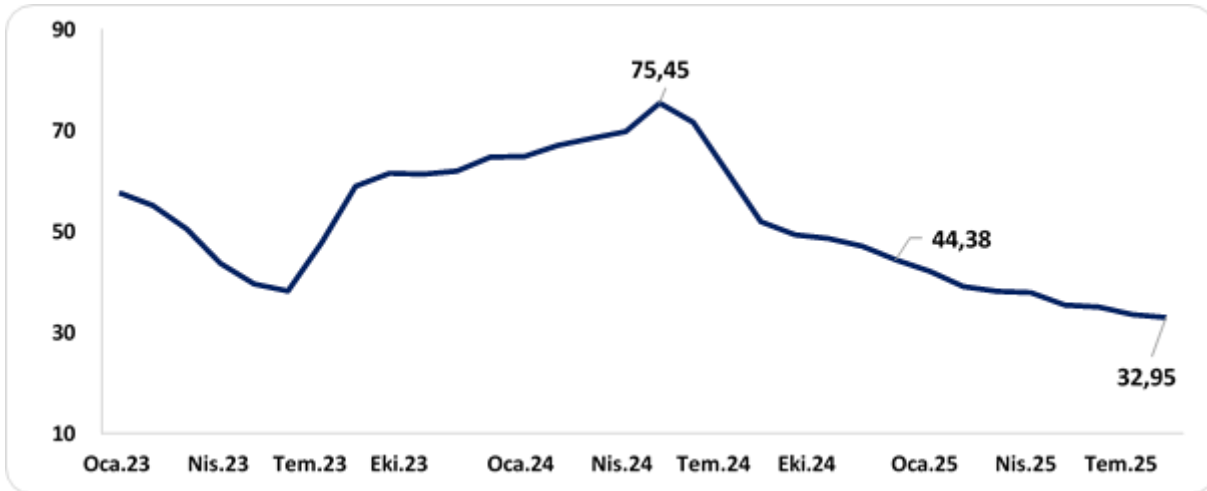
Parasal koşullardaki sıkılaşmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatda 165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

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

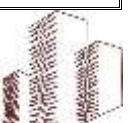
2024 yılı başlarında tüketici fiyat artışlarında maliyet yönlü gelişmelerin yanı sıra ücret ayarlamaları ile geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi belirleyici olmuştur. Bu dönemde enerji fiyatlarındaki 25 m³'e kadar bedelsiz doğal gaz kullanımına yönelik düzenlemenin sona ermesiyle oluşan baz etkisi kaynaklı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

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

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



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



yüzde 32,9 seviyesinde seyretmiştir. Tüketici kredilerinde, makroihtiyati tedbirlerin yanı sıra sıkı finansal koşulların etkisiyle yıl başından itibaren dengelenme süreci gözlenmiştir.

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

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

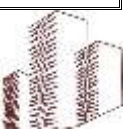
KKM uygulamasından çıkış stratejisi kapsamında, daha önce sağlanan desteklerin tedricen azaltılmasıyla birlikte KKM bakiyesi hızla düşüş eğilimine girmiştir. Ağustos 2025 tarihi itibarıyla toplam KKM bakiyesi geçen yılın aynı dönemine kıyasla 47 milyar dolardan 9,7 milyar dolara gerilemiştir. TL dönüşümlü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

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

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

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

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



biçimde altında seyretmektedir. 2024 yılında Türkiye’de hanehalkı borcunun GSYH’ya oranı bir önceki yıla göre 1,2 puan düşerek yüzde 9,7’ye gerilemiştir. Aynı dönemde gelişmekte olan ülkelerin ortalaması yüzde 46,6, gelişmiş ülkelerin ortalaması ise yüzde 67,0 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

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

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

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

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

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

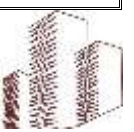
Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Konut yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrike ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var ☒	Yok ☐
Yapım yılı	2013	Otopark	Var ☒	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☒	Yok ☐
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☒	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Kompozit dış cephe kaplamalı	
Su Deposu-Hid.	Var	Çatı Tipi	Teras Çatı	
Yangın Tesisatı	Var	Jeneratör	Var ☒	Yok ☐

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazın;



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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

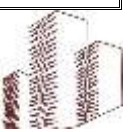
Konum Özelliği	: Ticaret Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %100
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	: 18 Kat
Yapı Sınıfı	: V/D
Deprem Bölgesi	: 2. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskân Belgesi	: 11.06.2015 tarihli ve 7947 sayılı
Yaşı	: 10
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Var (Şebeke)
Su	: Var (Şebeke)
Kanalizasyon	: Var (Şebeke)
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler**Olumlu Etkenler:**

- Taşınmazın ticaretin en yoğun olduğu yerde konumlanması
- Taşınmazın iskân alınmış olması
- Taşınmazın tercih edilen bölgede yer alması
- Taşınmazın ana arter üzerinde olması ve ulaşımın kolay olması

Olumsuz Etkenler:

- Proje dışı değişikliklerin olması
- Ekonomik dalgalanmalar
- Trafik yoğunluğu



4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

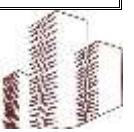
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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



4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

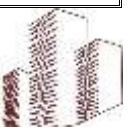
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

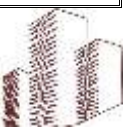
Konu çalışmaya ait bina emsalleri aşağıdadır.

BİNA EMSAL TABLOSU							
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	ARSA ALANI (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Ümit Keskin Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 313 m² arsa alanlı ve 1.200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 380.000.000,-₺ bedelle pazarlanmakta olup 305.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	380.000.000 ₺	305.000.000 ₺	1.200 ₺	313 ₺	254.166,67 ₺/m²
	0532 223 81 77						
2	Coldwell Banker Mayor	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 1.907,96 m² arsa alanlı ve 7.000 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 800.000.000,-₺ bedelle pazarlanmakta olup 750.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	800.000.000 ₺	750.000.000 ₺	7.000 ₺	1.908 ₺	107.142,86 ₺/m²
	0538 526 11 00						
3	Remax Pro	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 545,04 m² arsa alanlı ve 3.166 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 280.000.000,-₺ bedelle pazarlanmakta olup 260.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	280.000.000 ₺	260.000.000 ₺	3.166 ₺	545 ₺	82.122,55 ₺/m²
	0533 215 84 10						
4	Olivia Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 545,04 m² arsa alanlı ve 1.800 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 280.000.000,-₺ bedelle pazarlanmakta olup 260.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	195.000.000 ₺	185.000.000 ₺	1.800 ₺	650 ₺	102.777,78 ₺/m²
	0532 622 54 03						
5	Televi Gayrimenkul Real Estate	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 459,40 m² arsa alanlı ve 2.475 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 250.000.000,-₺ bedelle pazarlanmakta olup 230.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	250.000.000 ₺	230.000.000 ₺	2.475 ₺	459 ₺	92.929,29 ₺/m²
	0533 592 26 22						



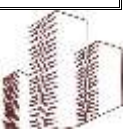
BİNA ÇIKARMA YÖNTEMİ						
KONU TAŞINMAZ BİNA ALANI (m ²) (A)	24.263,00 m ²					
KONU TAŞINMAZ ARSA ALANI (m ²) (B)	2.721,02 m ²					
KONU TAŞINMAZ KAKS (A/B)	8,92					
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-1	EMSAL-1	EMSAL-1	EMSAL-1	EMSAL-1
DURUM	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	BİNA	BİNA	BİNA	BİNA	BİNA	BİNA
TALEP EDİLEN FİYAT (₺)	380.000.000,00 ₺	800.000.000,00 ₺	280.000.000,00 ₺	195.000.000,00 ₺	250.000.000,00 ₺	250.000.000,00 ₺
PAZARLIK PAYI (%)	19,74%	6,25%	7,14%	5,13%	8,00%	8,00%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	305.000.000,00 ₺	750.000.000,00 ₺	260.000.000,00 ₺	185.000.000,00 ₺	230.000.000,00 ₺	230.000.000,00 ₺
ARSA ALANI (m ²)	313,00 m ²	1.907,96 m ²	545,04 m ²	650,00 m ²	459,40 m ²	459,40 m ²
BİNA ALANI (m ²)	1.200,00 m ²	7.000,00 m ²	3.166,00 m ²	1.800,00 m ²	2.475,00 m ²	2.475,00 m ²
KAKS	3,83	3,67	5,81	2,77	5,39	5,39
BİNA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	254.167 ₺/m ²	107.143 ₺/m ²	82.123 ₺/m ²	102.778 ₺/m ²	92.929 ₺/m ²	92.929 ₺/m ²
YAPI BİRİM FİYATI (₺/m ²)	21.500 ₺/m ²	21.500 ₺/m ²	21.500 ₺/m ²	21.500 ₺/m ²	21.500 ₺/m ²	21.500 ₺/m ²
BİRİM MALİYETİNE GÖRE BİNA DEĞERİ (₺)	25.800.000,00 ₺	150.500.000,00 ₺	68.069.000,00 ₺	38.700.000,00 ₺	53.212.500,00 ₺	53.212.500,00 ₺
MÜTEAHHİTLİK KAR ORANI (%)	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
MÜTEAHHİT KARI (₺)	45.750.000,00 ₺	112.500.000,00 ₺	39.000.000,00 ₺	27.750.000,00 ₺	34.500.000,00 ₺	34.500.000,00 ₺
ARSA FİYATI (₺)	233.450.000,00 ₺	487.000.000,00 ₺	152.931.000,00 ₺	118.550.000,00 ₺	142.287.500,00 ₺	142.287.500,00 ₺
ARSA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	745.847 ₺/m ²	255.246 ₺/m ²	280.587 ₺/m ²	182.385 ₺/m ²	309.725 ₺/m ²	309.725 ₺/m ²
KONU TAŞINMAZA GÖRE ARSA BİRİM MALİYET ÇIKARMA	1.734.704 ₺/m ²	620.360 ₺/m ²	430.722 ₺/m ²	587.275 ₺/m ²	512.630 ₺/m ²	526.026 ₺/m ²
	KÜÇÜK	BENZER	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
	-30,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%	-10,00%	-10,00%
	BENZER	KÖTÜ	DAHA KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
	0,00%	5,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%
	-30,00%	5,00%	5,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%
KONU TAŞINMAZA GÖRE BİNA BİRİM FİYAT ÇIKARMA	1.214.293 ₺/m ²	651.378 ₺/m ²	452.258 ₺/m ²	587.275 ₺/m ²	486.999 ₺/m ²	499.724 ₺/m ²
	BENZER	DAHA KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
	0,00%	30,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	DAHA YENİ	YENİ	BENZER	YENİ	YENİ	YENİ
	-20,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	BENZER	KÖTÜ	DAHA KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
	0,00%	5,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%
	-20,00%	25,00%	10,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	203.333 ₺/m ²	133.929 ₺/m ²	90.335 ₺/m ²	97.639 ₺/m ²	88.283 ₺/m ²	88.283 ₺/m ²
	ORTALAMA ARSA BİRİM FİYAT	678.441 ₺/m ²				
	ORTALAMA BİNA BİRİM FİYAT	122.704 ₺/m ²				

SATILIK ARSA EMSALLERİ						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIK FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Neta Gayrimenkul Coldwell	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Merkez Mahallesi, 2.405 ada 9 parselde konumlu olduğu beyan edilen, 2.403,46 m ² alanlı imarlı arsa 1.350.000.000,-₺ bedelle satılık olup 1.300.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	1.350.000.000 ₺	1.300.000.000 ₺	2.403,46 m ²	540.886,89 ₺/m ²
2	Dialog Baki Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Esentepe Mahallesi, 1946 ada 32 parselde konumlu olduğu beyan edilen, 517 m ² alanlı imarlı arsa 200.000.000,-₺ bedelle satılık olup kısmen fazla istendiği için 195.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	200.000.000 ₺	195.000.000 ₺	517,00 m ²	377.176,02 ₺/m ²
3	Erkan Group	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Esentepe Mahallesi'nde konumlu olduğu beyan edilen, 450 m ² alanlı imarlı arsa 210.000.000,-₺ bedelle satılık olup 200.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	210.000.000 ₺	200.000.000 ₺	450,00 m ²	444.444,44 ₺/m ²
4	Kale Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Esentepe Mahallesi'nde konumlu olduğu beyan edilen, 520 m ² alanlı imarlı arsa 200.000.000,-₺ bedelle satılık olup kısmen fazla istendiği için 195.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	200.000.000 ₺	195.000.000 ₺	520,00 m ²	375.000,00 ₺/m ²



ARSA EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	Neta Gayrimenkul Coldwell	Dialog Baki Gayrimenkul	Erkan Group	Kale Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0532 409 67 64	0543 929 94 06	0533 417 63 03	0532 484 22 37
İMAR DURUMU	TİCARET	TİCARET	TİCARET	TİCARET
SATIŞ FİYATI (₺)	1.350.000.000 ₺	200.000.000 ₺	210.000.000 ₺	200.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	4%	3%	5%	3%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	1.300.000.000 ₺	195.000.000 ₺	200.000.000 ₺	195.000.000 ₺
ARAZİ ALANI (m²)	2.403,46 m²	517,00 m²	450,00 m²	520,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	540.886,89 ₺/m²	377.176,02 ₺/m²	444.444,44 ₺/m²	375.000,00 ₺/m²
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTME	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTME	0%	-10%	-10%	-10%
YAPILAŞMA DURUMU	YOĞUN	SEYREK	SEYREK	SEYREK
YAPILAŞMA DÜZELTME	0%	30%	30%	30%
LEJANT DURUMU	TİCARET	KONUT+TİCARET	KONUT+TİCARET	KONUT+TİCARET
LEJANT DÜZELTME	0%	15%	15%	15%
KONUM DURUMU	CADDE	SOKAK	SOKAK	SOKAK
KONUM DÜZELTME	20%	40%	40%	40%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	20%	75%	75%	75%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	649.064,27 ₺/m²	660.058,03 ₺/m²	777.777,78 ₺/m²	656.250,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	685.787,52 ₺/m²			

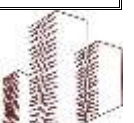
SATILIK OFİS EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLANA VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	KİRALIK FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Citil Real Estate Investment Co. 0536 777 63 91	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Astoria Yaşam merkezinde bulunan binanın 20. katında konumlu, 380 m² olduğu beyan edilen ancak 250 m² olduğu düşünülen ofis 84.600.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 76.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	84.600.000 ₺	76.500.000 ₺	250 m²	306.000,00 ₺/m²
2	Kent Gayrimenkul 0532 241 55 97	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Astoria Yaşam merkezinde bulunan binanın 22. katında konumlu, 650 m² olduğu beyan edilen ancak 500 m² olduğu düşünülen ofis 112.000.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 105.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	112.000.000 ₺	105.000.000 ₺	500 m²	210.000,00 ₺/m²
3	Home Class Luxury 0533 451 16 39	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Zorlu Center'da bulunan binada konumlu, 171 m² olduğu beyan edilen ancak 150 m² olduğu düşünülen ofis 85.000.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 75.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	85.000.000 ₺	75.000.000 ₺	150 m²	500.000,00 ₺/m²
4	Creative Gayrimenkul 0532 627 26 54	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Zorlu Center'da bulunan binada konumlu, 184 m² olduğu beyan edilen ancak 175 m² olduğu düşünülen ofis 116.000.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup kısmen fazla istendiği için 95.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	116.000.000 ₺	95.000.000 ₺	175 m²	542.857,14 ₺/m²
5	Kw Platin 0532 653 00 99	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Zorlu Center'da bulunan binada konumlu, 165 m² olduğu beyan edilen ancak 155 m² olduğu düşünülen ofis 89.500.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup kısmen fazla istendiği için 78.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	89.500.000 ₺	78.000.000 ₺	155 m²	503.225,81 ₺/m²
6	Creative Gayrimenkul 0532 627 26 54	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Maya Akar Center'da bulunan binanın 2. katında konumlu, 935 m² olduğu beyan edilen ancak 750 m² olduğu düşünülen ofis 150.000.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 140.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	150.000.000 ₺	140.000.000 ₺	750 m²	186.666,67 ₺/m²
7	Vaa Gayrimenkul Levent Loft 0533 687 08 67	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Levent Loft'da bulunan binanın 2. katında konumlu, 125 m² olduğu beyan edilen ancak 115 m² olduğu düşünülen ofis 33.600.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 31.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	33.600.000 ₺	31.500.000 ₺	115 m²	273.913,04 ₺/m²
8	Vaa Gayrimenkul Levent Loft 0533 687 08 67	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Levent Loft'da bulunan binanın 5. katında konumlu, 105 m² olduğu beyan edilen ancak 95 m² olduğu düşünülen ofis 25.600.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 24.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	25.600.000 ₺	24.500.000 ₺	95 m²	257.894,74 ₺/m²
9	Aktüel Avrupa Gayrimenkul 0532 214 94 77	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Levent Loft'da bulunan binanın 3. katında konumlu, 110 m² olduğu beyan edilen ancak 100 m² olduğu düşünülen ofis 23.750.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 22.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	23.750.000 ₺	22.500.000 ₺	100 m²	225.000,00 ₺/m²



OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU									
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	Citil Real Estate Investment Co.	Kent Gayrimenkul	Home Class Luxury	Creative Gayrimenkul	Kw Platin	Creative Gayrimenkul	Vaa Gayrimenkul Levent Loft	Vaa Gayrimenkul Levent Loft	Aktüel Avrupa Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0536 777 63 91	0532 241 55 97	0533 451 16 39	0532 627 26 54	0532 653 00 99	0532 627 26 54	0533 687 08 67	0533 687 08 67	0532 214 94 77
DAİRE TİPİ	4+1	7+1	2+1	2+1	2+1	7+1	2+1	2+1	2+1
SATIŞ FİYATI (₺)	84.600.000 ₺	112.000.000 ₺	85.000.000 ₺	116.000.000 ₺	89.500.000 ₺	150.000.000 ₺	33.600.000 ₺	25.600.000 ₺	23.750.000 ₺
PAZARLIK ORANI	9,6%	6,3%	11,8%	18,1%	12,8%	6,7%	6,3%	4,3%	5,3%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	76.500.000 ₺	105.000.000 ₺	75.000.000 ₺	95.000.000 ₺	78.000.000 ₺	140.000.000 ₺	31.500.000 ₺	24.500.000 ₺	22.500.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	250,00 m²	500,00 m²	150,00 m²	175,00 m²	155,00 m²	750,00 m²	115,00 m²	95,00 m²	100,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	306.000.00 ₺/m²	210.000.00 ₺/m²	500.000.00 ₺/m²	542.857.14 ₺/m²	503.225.81 ₺/m²	186.666.67 ₺/m²	273.913.04 ₺/m²	257.894.74 ₺/m²	225.000.00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BÜYÜK	BENZER	BENZER	BENZER	ÇOK BÜYÜK	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	10%	0%	0%	0%	20%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	İYİ	İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	-10%	-10%	-35%	-35%	-35%	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-10%	0%	-35%	-35%	-35%	20%	0%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	275.400,00 ₺/m²	210.000,00 ₺/m²	325.000,00 ₺/m²	352.857,14 ₺/m²	327.096,77 ₺/m²	224.000,00 ₺/m²	273.913,04 ₺/m²	257.894,74 ₺/m²	225.000,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	274.573,52 ₺/m²								

KİRALIK OFİS EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	KİRALIK FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/ m²/ Ay)
1	Space İstanbul Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Astoria Yaşam merkezinde bulunan binada konumlu, 800 m² olduğu beyan edilen ancak 780 m² olduğu düşünülen 5 bölümlü ofis 940.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup kısmen fazla istendiği için 750.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	940.000 ₺	750.000 ₺	780,00 m²	961,54 ₺/m²/ Ay
	0530 916 72 89					
2	Green Apple Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Zorlu Center'da bulunan binada konumlu, 240 m² olduğu beyan edilen ancak 230 m² olduğu düşünülen ofis 450.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 410.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	450.000 ₺	410.000 ₺	230,00 m²	1.782,61 ₺/m²/ Ay
	0533 464 77 33					
3	Prive Investment	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Zorlu Center'da bulunan binada konumlu, 200 m² olduğu beyan edilen ancak 190 m² olduğu düşünülen ofis 380.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 340.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	380.000 ₺	340.000 ₺	190,00 m²	1.789,47 ₺/m²/ Ay
	0530 707 49 29					
4	İnce Proje Ve Emlak Danışmanlığı	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, İstanbloom Residans 'da bulunan binada 4.katında konumlu, 550 m² olduğu beyan edilen ancak 500 m² olduğu düşünülen ofis 500.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 480.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	500.000 ₺	480.000 ₺	500,00 m²	960,00 ₺/m²/ Ay
	0531 219 77 40					
5	Remax Sonuç	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Metro City'de bulunan binada 24.katta konumlu, tam kat 748 m² olduğu beyan edilen ancak 650 m² olduğu düşünülen ofis 650.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 600.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	650.000 ₺	600.000 ₺	650,00 m²	923,08 ₺/m²/ Ay
	0532 212 69 78					
6	Tower Gayrimenkul Beşiktaş	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Levent Loft'da bulunan binanın 3. katında konumlu, 130 m² olduğu beyan edilen ancak 130 m² olduğu düşünülen ofis 160.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup kısmen fazla istendiği için 125.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	160.000 ₺	125.000 ₺	130,00 m²	961,54 ₺/m²/ Ay
	0532 378 24 79					
7	Vaa Gayrimenkul Levent Loft	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Levent Loft'da bulunan binanın 3. katında konumlu, 125 m² olduğu beyan edilen ancak 120 m² olduğu düşünülen ofis 160.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup kısmen fazla istendiği için 125.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	160.000 ₺	125.000 ₺	120,00 m²	1.041,67 ₺/m²/ Ay
	0533 687 08 67					
8	Sinerji Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Levent Loft'da bulunan binanın 3. katında konumlu, 140 m² olduğu beyan edilen ancak 135 m² olduğu düşünülen ofis 175.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup kısmen fazla istendiği için 150.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	175.000 ₺	150.000 ₺	135,00 m²	1.111,11 ₺/m²/ Ay
	0532 247 43 87					
9	Vaa Gayrimenkul Levent Loft	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Levent Loft'da bulunan binanın 8. katında konumlu, 135 m² olduğu beyan edilen ancak 130 m² olduğu düşünülen ofis 135.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 125.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	135.000 ₺	125.000 ₺	130,00 m²	961,54 ₺/m²/ Ay
	0532 795 53 08					

OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU									
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS



İLANA VEREN KİŞİ	Space İstanbul Gayrimenkul	Green Apple Gayrimenkul	Prive Investment	İnce Proje Ve Emlak Danışmanlığı	Remax Sonuç	Tower Gayrimenkul Beşiktaş	Vaa Gayrimenkul Levent Loft	Sinerji Gayrimenkul	Vaa Gayrimenkul Levent Loft
İLANA VEREN TELEFON NO	0530 916 72 89	0533 464 77 33	0530 707 49 29	0531 219 77 40	0532 212 69 78	0532 378 24 79	0533 687 08 67	0532 247 43 87	0532 795 53 08
DAİRE TİPİ	7+1	4+1	3+1	5+1	7+1	2+1	2+1	3+1	3+1
SATIŞ FİYATI (₺)	940.000 ₺	450.000 ₺	380.000 ₺	500.000 ₺	650.000 ₺	160.000 ₺	160.000 ₺	175.000 ₺	135.000 ₺
PAZARLIK ORANI	20,2%	8,9%	10,5%	4,0%	7,7%	21,9%	21,9%	14,3%	7,4%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	750,000 ₺	410,000 ₺	340,000 ₺	480,000 ₺	600,000 ₺	125,000 ₺	125,000 ₺	150,000 ₺	125,000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	780,00 m²	230,00 m²	190,00 m²	500,00 m²	650,00 m²	130,00 m²	120,00 m²	135,00 m²	130,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	961,54 ₺/m²	1.782,61 ₺/m²	1.789,47 ₺/m²	960,00 ₺/m²	923,08 ₺/m²	961,54 ₺/m²	1.041,67 ₺/m²	1.111,11 ₺/m²	961,54 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BAKIMLI	BAKIMLI	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTİMESİ	0%	-10%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BÜYÜK	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTİMESİ	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTİMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTİMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTİMESİ	-10%	-35%	-35%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-10%	-45%	-45%	0%	10%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	865,38 ₺/m²	980,43 ₺/m²	984,21 ₺/m²	960,00 ₺/m²	1.015,38 ₺/m²	961,54 ₺/m²	1.041,67 ₺/m²	1.111,11 ₺/m²	961,54 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	986.81 ₺/m²								

1 GECELİK OTEL ODASI EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	İLANA VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	KİRALIK FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (Oda)	BİRİM FİYAT (₺/Oda)
1	Hyatt Cntric Levent İstanbul 0212 317 77 00	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu otel odası 6.594,- ₺ ile bedel ile 1 gecelik kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	6.594,00 ₺	1 Oda	6.594,00 ₺/Oda
2	Sheraton İstanbul Levent 0212 319 29 29	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu otel odası 6.492,- ₺ ile bedel ile 1 gecelik kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	6.492,00 ₺	1 Oda	6.492,00 ₺/Oda
3	Wyndham Grand İstanbul Levent 0212 386 10 00	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu otel odası 9.156,- ₺ ile bedel ile 1 gecelik kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	9.156,00 ₺	1 Oda	9.156,00 ₺/Oda
4	Avantgarde Urban Hotel Levent 0212 337 04 44	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu otel odası 5.464,- ₺ ile bedel ile 1 gecelik kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	5.464,00 ₺	1 Oda	5.464,00 ₺/Oda

EMSAL KİRALIK OTEL ODASI ANALİZ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
NİTELİK	Otel Odası	Otel Odası	Otel Odası	Otel Odası
İLANA VEREN KİŞİ	Hyatt Cntric Levent İstanbul	Sheraton İstanbul Levent	Wyndham Grand İstanbul Levent	Avantgarde Urban Hotel Levent
İLANA VEREN TELEFON NO	0212 317 77 00	0212 319 29 29	0212 386 10 00	0212 337 04 44
KİRALIK FİYATI (₺)	6.594,00 ₺/Oda	6.492,00 ₺/Oda	9.156,00 ₺/Oda	5.464,00 ₺/Oda
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/Oda)	~6.950,00 ₺/Oda			

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

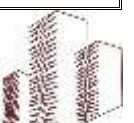
Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır. Raporun 6.2. maddesinde belirtilmiştir.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerleme konusu ana taşınmaz "18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli olup, mevcut imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.



4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

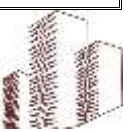
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazın hâlihazırdaki kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

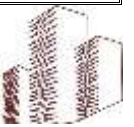


Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme aşamasında “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Maliyet ve Gelir indirgeme yöntemi” uygulanmıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi’nden imar durum bilgilerine göre; değerlendirme konusu taşınmazın imar işlemleri tamamlanmış olup, tüm izinleri alınmıştır.

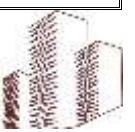
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı ile İlgili Görüş

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

“b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

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

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

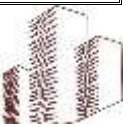


Bölüm 6

SONUÇ

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

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Taşınmazın satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır. Taşınmazın nihai değeri, "Gelir İndirgeme Yaklaşımı"nda ulaşılan değer baz alınmıştır.

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

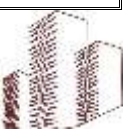
Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmaz incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması nedeni ile proje geliştirme işlemi uygulanamamıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmaz için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

KİRA DEĞERİ			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	KAT KİRA DEĞERİ
7. BODRUM KAT	2.051 m ²	65 ₺/m ² /Ay	133.500 ₺/Ay
6. BODRUM KAT	2.051 m ²	65 ₺/m ² /Ay	133.500 ₺/Ay
5. BODRUM KAT	2.051 m ²	65 ₺/m ² /Ay	133.500 ₺/Ay
4. BODRUM KAT	2.120 m ²	65 ₺/m ² /Ay	138.000 ₺/Ay
3. BODRUM KAT	2.120 m ²	65 ₺/m ² /Ay	138.000 ₺/Ay
2. BODRUM KAT	2.120 m ²	320 ₺/m ² /Ay	678.500 ₺/Ay
1. BODRUM KAT	1.483 m ²	425 ₺/m ² /Ay	630.500 ₺/Ay
ZEMİN KAT	1.364 m ²	790 ₺/m ² /Ay	1.077.500 ₺/Ay
1. NORMAL KAT	841 m ²	670 ₺/m ² /Ay	563.500 ₺/Ay
2. NORMAL KAT	841 m ²	670 ₺/m ² /Ay	563.500 ₺/Ay
3. NORMAL KAT	915 m ²	670 ₺/m ² /Ay	613.000 ₺/Ay
4. NORMAL KAT	915 m ²	670 ₺/m ² /Ay	613.000 ₺/Ay
5. NORMAL KAT	915 m ²	670 ₺/m ² /Ay	613.000 ₺/Ay
6. NORMAL KAT	915 m ²	670 ₺/m ² /Ay	613.000 ₺/Ay
7. NORMAL KAT	915 m ²	670 ₺/m ² /Ay	613.000 ₺/Ay
8. NORMAL KAT	915 m ²	670 ₺/m ² /Ay	613.000 ₺/Ay
9. NORMAL KAT	769 m ²	975 ₺/m ² /Ay	750.000 ₺/Ay
10. NORMAL KAT	734 m ²	975 ₺/m ² /Ay	715.500 ₺/Ay
ÇATI KAT	228 m ²	730 ₺/m ² /Ay	166.500 ₺/Ay
TOPLAM	24.263 m²		9.500.000 ₺/Ay

Taşınmazın yakın çevresinde yapılan piyasa araştırmaları sonucunda; benzer nitelikli taşınmazlara ait kapitalizasyon oranlarının genellikle %2,00 - %3,00 civarında gerçekleştiği tespit edilmiştir. Bölgenin ulaşım olanakları, altyapı durumu, sosyo-ekonomik yapısı, kiralama potansiyeli ve taşınmazın konumu dikkate alındığında; değerlendirme konusu taşınmaz için piyasa koşullarına uygun kapitalizasyon oranı %2,50 olarak kabul edilmiştir.

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
TAŞINMAZIN ALANI	24.263,00 m ²
TAŞINMAZIN KİRA BİRİM FİYATI	391,54 ₺/m ²
TAŞINMAZIN AYLIK KİRASI	9.500.000 ₺/Ay
TAŞINMAZIN YILLIK KİRASI	114.000.000 ₺/Yıl
BÖLGE CAP-RATE	2,50%
GELİR YÖNTEMİNE ESAS TOPLAM DEĞERİ	4.560.000.000 ₺
TAKDİR EDİLMİŞ DEĞER	4.560.000.000 ₺



Maliyet Yaklaşım Yöntemi

Maliyet Yönteminde Kullanılan Veriler

Arsa Alanı: 2.721 m ²	Değerlemeye konu taşınmazın tüm katları 5 yıldızlı otel konsepti olarak inşa edildiği için 2025 yılı yapı yaklaşım birim maliyet tablosuna göre V. SINIF (D) GRUBU yapıların birim maliyetine göre hesaplanmıştır.
Birim Arsa Fiyatı: 700.000 ₺/m ²	
V. SINIF (D) GRUBU YAPILAR için Birim Maliyet:	
43.400 ₺/m ²	

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU					
1957 Ada 6. Nolu Parsel Arsa Değeri	ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)	İNŞAAT SEVİYESİ	TOPLAM DEĞER (₺)	
AÇIKLAMA					
Otel Binası Maliyeti	2.721,00 m ²	700.000 ₺/m ²	-	1.904.700.000,00 ₺	
Betonarme H: 7-6-5-4-3-2.1 Bodrum Katlar	11.622,00 m ²	43.400 ₺/m ²	100%	504.394.800,00 ₺	
Betonarme H: Diğer Katlar	9.739,00 m ²	43.400 ₺/m ²	100%	422.672.600,00 ₺	
Betonarme H: Yapı Kayıt Belgesine Ait Alan	2.902,00 m ²	43.400 ₺/m ²	100%	125.946.800,00 ₺	
ŞEREFİYE				887.314.260,00 ₺	
TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ				3.845.030.000,00 ₺	

Gelir İndirgeme Yöntemi

Taşınmazın nihai değeri, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”nda ulaşılan değer baz alınmıştır.

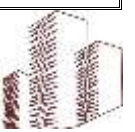
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU (₺)										
OTEL ODASI SAYISI	232 Oda	ORTALAMA YILLIK DOLULUK ORANI	75%	ORTALAMA YILLIK KİRA GELİRİ	0,00 ₺	DİĞER GELİRLER		5%		
OTEL FAAL GÜN SAYISI	365 Gün	ORTALAMA GÜNLÜK ODA GELİRİ	6.950,00 ₺	ORTALAMA YILLIK KİRA ARTIŞI	25%	İŞLETME GİDERLERİ ORANI		45%		
YILLAR	1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL	6.YIL	7.YIL	8.YIL	9.YIL	10.YIL
YILLIK ODA GELİR ARTIŞI	0%	30%	30%	30%	30%	25%	25%	25%	25%	25%
YILLARA GÖRE GÜNLÜK ODA GELİRİ (₺)	6.950,00 ₺	9.035,00 ₺	11.745,50 ₺	15.269,15 ₺	19.849,90 ₺	24.812,37 ₺	31.015,46 ₺	38.769,33 ₺	48.461,66 ₺	60.577,07 ₺
YILLIK OTEL BRÜT ODA GELİRİ (₺)	441.394.500,00 ₺	573.812.850,00 ₺	745.956.705,00 ₺	969.743.716,50 ₺	1.260.666.831,45 ₺	1.575.833.539,31 ₺	1.969.791.924,14 ₺	2.462.239.905,18 ₺	3.077.799.881,47 ₺	3.847.249.851,84 ₺
YILLIK DİĞER İŞLETME GELİRİ (₺)	22.069.725,00 ₺	28.690.642,50 ₺	37.297.835,25 ₺	48.487.185,83 ₺	63.033.341,57 ₺	78.791.676,97 ₺	98.489.596,21 ₺	123.111.995,26 ₺	153.889.994,07 ₺	192.362.492,59 ₺
YILLIK TOPLAM İŞLETME GELİRİ (₺)	463.464.225,00 ₺	602.503.492,50 ₺	783.254.540,25 ₺	1.018.230.902,33 ₺	1.323.700.173,02 ₺	1.654.625.216,28 ₺	2.068.281.520,35 ₺	2.585.351.900,43 ₺	3.231.689.875,54 ₺	4.039.612.344,43 ₺
YILLIK İŞLETME GİDERLERİ (₺)	208.558.901,25 ₺	271.126.571,63 ₺	352.464.543,11 ₺	458.203.906,05 ₺	595.665.077,86 ₺	744.581.347,33 ₺	930.726.684,16 ₺	1.163.408.355,20 ₺	1.454.260.443,99 ₺	1.817.825.554,99 ₺
5. YIL OTEL YENİLEME GİDERİ (₺)					33.092.504,33 ₺					
DÖNEM SONU ARTIK DEĞER (₺)										22.217.867.894,36 ₺
YILLIK KİRA GELİRİ (₺)	0,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺
NET NAKİT AKIŞI (₺)	254.905.323,75 ₺	331.376.920,88 ₺	430.789.997,14 ₺	560.026.996,28 ₺	694.942.590,84 ₺	910.043.868,95 ₺	1.137.554.836,19 ₺	1.421.943.545,24 ₺	1.777.429.431,55 ₺	24.439.654.683,80 ₺
İNDİRGEME ORANI (%)						25%				
YILLARA GÖRE NET BUGÜNKÜ DEĞER (₺)	203.924.259,00 ₺	212.081.229,36 ₺	220.564.478,53 ₺	229.387.057,68 ₺	227.718.788,17 ₺	238.562.539,98 ₺	238.562.539,98 ₺	238.562.539,98 ₺	238.562.539,98 ₺	2.624.187.939,81 ₺
TAŞINMAZIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (₺)	4.672.113.912,48 ₺									

Gelir Yönteminde Kullanılan Veriler

Otel Oda Sayısı: 232	Artık Değer (Dönem Sonu Değer) =Son Yıl Giderlerden Arındırılmış Net Kar X 10 Yıllık Kapitalizasyon
Oda Günlük Oda Geliri: 6.950 ₺/Gün	
Yıllık Doluluk Oranı: %75	
Diğer Gelirler Oranı: %5	
Genel İşletme Gideri Oranı: %45	
İndirgeme Oranı: %25	
Kap Oranı: %12,50	

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdir edilmiştir. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmektedir. Taşınmazın değerlemesinde indirgenmiş nakit akışı yaklaşımı bulunmaktadır.



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

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

PROJE DEĞERİ			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
Projenin Sigortaya Esas Değeri	1.053.025.050,00 ₺	24.486.733,76 \$	20.802.590,48 €
Taşınmazın KDV Hariç Değeri	4.672.120.000,00 ₺	108.644.099,72 \$	92.298.088,30 €
Taşınmazın KDV Dahil Değeri	5.606.544.000,00 ₺	130.372.919,67 \$	110.757.705,96 €
Merkez bankasının 30.12.2025 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		43,0039 ₺	50,6199 €

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 31.12.2025 tarihinde 89 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme ve proje geliştirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

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

