



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



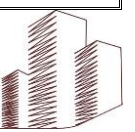
2025.ZGYO.7

ARALIK, 2025



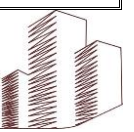


Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	22.12.2025
Rapor Numarası	2025.ZGYO.7
Raporun Konusu	Şanlıurfa, Haliliye, Atatürk Mahallesi, 6994 Ada, 2 Parsel
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Şanlıurfa, Haliliye, Atatürk Mahallesi, 6994 Ada 2 Parsel üzerindeki 12 Katlı Betonarme Otel ve Arsası nitelikli taşınmazın Değer Tespiti Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitine istinaden yapılmıştır.
- İş bu rapor, Seksenbir (81) 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.	

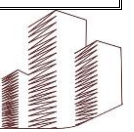


İçindekiler

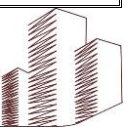
YÖNETİCİ ÖZETİ	6
1. RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1 Rapor Tarihi.....	8
1.2 Rapor Numarası.....	8
1.3 Raporun Türü / Başlık	8
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	8
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	8
1.6 Değerleme Tarihi	8
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	8
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	8
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	8
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	8
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	10
2.1. Değerleme Kuruluşunun Ünvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	10
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	10
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	12
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	12
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:.....	12
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:.....	13
3.1.3. Tanımı:	14
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	15
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	15
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	15
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	16
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	16
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	20
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	20
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:.....	20
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.....	20
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,.....	20
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.....	20
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama.....	21
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	23
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	23
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler.....	23
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	33
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	33
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	34
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler.....	34
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	35
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler.....	35
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	35
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	35
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı.....	35
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	35
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri.....	36
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi.....	36
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi.....	36
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri.....	36
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	37
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	37
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar.....	37
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	38
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları.....	38
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	40
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri.....	40
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri.....	40
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş.....	40
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş.....	40

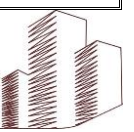


6. SONUÇ	42
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi.....	42
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması.....	42
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,.....	42
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.....	42
7. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Rapor No ve Tarihi	2025.ZGYO.7/ 22.12.2025
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. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayıç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitine istinaden yapılmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Atatürk Mahallesi, Meteoroloji Caddesi No:19 Haliliye / ŞANLIURFA
Tapu Kayıt Bilgisi	Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, 6994 Ada, 2 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Taşınmaz hâlihazırda Dedeman Oteli olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Haliliye Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından alınan bilgiye göre; taşınmazın bulunduğu parselin "1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı dâhilinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının: Konaklama Tesis Alanı (Otel), Ayrık Nizam, Emsal: 3.50, Hmaks: 39.50 m olarak belirlenmiştir." Ayrıca ilgili kurumdan edinilen bilgi göre 6994 ada 2 parsel numaralı taşınmazın yola terk, yeşil alana terk vs. bulunmamakta olup, riskli alan ve kentsel dönüşüm bölgesi içerisinde yer almadığı bilgisi alınmıştır
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	520.000.000,00 ₺ (Beşyüzirmimilyon Türk Lirası)
Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	624.000.000,00 ₺ (Altıyüzirmidörtmilyon Türk Lirası)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	581.860.000,00 ₺ (Beşyüzseksenbirmilyon Sekizyüzaltmışbin Türk Lirası)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	698.232.000,00 ₺ (Altıyüzdoksansekizmilyon İkiyüzotuzikibin Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmaz hâlihazırda Dedeman Oteli olarak kullanılmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Murat DİKİCİ - SPK Lisans No: 408701
Denetmen	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEGİÇ- SPK Lisans No: 400479



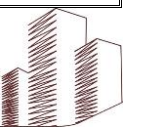
Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 22.12.2025

1.2 Rapor Numarası : 2025.ZGYO.7

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 01.12.2025 ile 19.12.2025 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

13.10.2025 / 2025.ZGYO.7

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine; Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, 6994 ada, 2 parsel üzerindeki 12 Katlı Betonarme Otel ve Arsası nitelikli taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

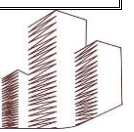
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar özelinde 25.12.2024 tarihinde 2024.ZGYO.10 sayılı raporda K.D.V. hariç 385.900.000,00 ₺ (Üçyüzseksenbeşmilyon Dokuzyüzbin Türk Lirası) takdir edilmiştir.



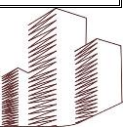
Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



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

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

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

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

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Şirket Adresi : Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B İç Kapı No:12 Ümraniye / İSTANBUL

Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi : 4.693.620.000,-₺

Halka Açıklık : % 18,94

Telefon : 0216 590 15 40

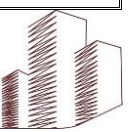
E-Posta : info@ziraatgyo.com.tr

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.

2.4. İşin Kapsamı

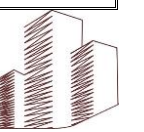
Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, 6994 Ada, 2 Parsel Olan "12 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" Vasıflı Taşınmazın Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



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:

Şanlıurfa, Şanlıurfa, (eski adıyla: Ruha) halk arasındaki kısa adıyla Urfa veya eski çağlarda bilinen adıyla Edessa, Türkiye'nin Şanlıurfa ilinin merkezi olan şehirdir. Yazları son derece sıcak ve kurak bir iklime sahip olan şehir, kışı serin ve nemli geçirir. 2 milyonu aşkın nüfusuyla Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin en kalabalık şehri olan Şanlıurfa, aynı zamanda yaklaşık 20,4 ortalanca yaş ile Türkiye'nin en dinamik nüfusa sahip ilidir.

Şehrin yaklaşık 12 km kuzeydoğusunda, MÖ 10.000 yılına ait olduğu düşünülen ve dünyanın bilinen en eski tapınağı olan Göbeklitepe bulunmaktadır.

Göbeklitepe'nin keşfi ile birlikte bu bölgenin, tarım devriminin gerçekleştiği ilk insan yerleşimleri ağının bir parçası olduğu ve köklü bir tarihi geçmişinin bulunduğu ispatlanmış oldu.

Halk hikâyelerinde ve dini inançlarda İbrahim Peygamber ve Kral Nemrud hikâyelerine konu olmuş olan, Peygamberler şehri ve kutsal şehir gibi tanımlamalarla anılmış olan şehrin Nemrud tarafından kurulduğuna inanılmıştır.

MÖ 1. binyıldan başlayarak Asurlular, Medler, Ahamenişler (Persler), Makedonyalılar, Büyük İskender'in varislerinden biri olan Selevkoslar, Osroene Krallığı ve ardından Roma ile Bizans İmparatorluklarının hakimiyeti altında kalan bu şehir, Hristiyanlık tarihi açısından önemli bir yere sahip olup, Süryani kültürünün merkezi konumundaydı.

Urfa, 7. yüzyılda Müslüman Araplar tarafından fethedildikten sonra bu özelliğini yavaş yavaş kaybetse de ciddi bir Süryani ve Ermeni nüfus, 20. yüzyılın başlarına kadar şehirde varlığını korumuştur. 1516'da Osmanlı padişahı Yavuz Sultan Selim'in Memlûk Devleti'ni Mercidâbık Muharebesi'nde yenmesiyle Osmanlı hakimiyeti altına giren şehir, 1919 yılında önce İngilizler ve ardından Fransızlar tarafından işgal edilene kadar kesintisiz 400 sene Osmanlı idaresinde kaldı.

Şehir, 11 Nisan 1920'de işgalden kurtarıldı ve 20 Ekim 1921'de TBMM ve Fransız Hükûmeti arasında imzalanan Ankara Antlaşması ile Türkiye'ye bırakıldı. Cumhuriyetin ilanından sonra, 1924 yılında il haline getirildi.

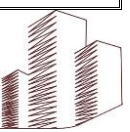
Urfa ilinin adı, 22 Haziran 1984 tarih ve 18439 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 3020 sayılı kanunla Şanlıurfa olarak değiştirilmiştir.

2016 yılında, Şanlıurfa halkının Türk Kurtuluş Savaşı'nda gösterdiği kahramanlıktan dolayı TBMM tarafından şehre İstiklal Madalyası verilmiştir.

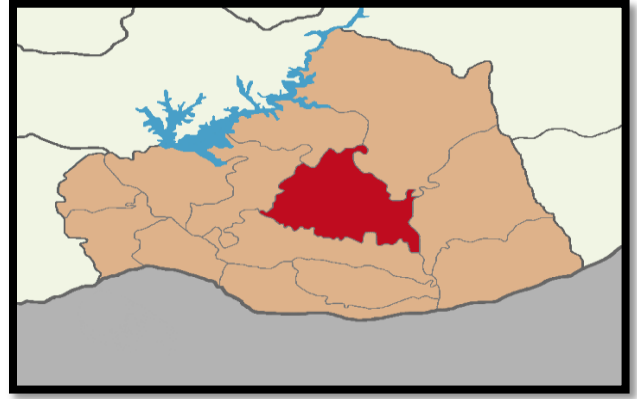
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı 2011 yılına ilişkin "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları" dikkate alınarak Şanlıurfa, 12 Kasım 2012 tarihli ve 6360 sayılı kanun ile büyükşehir oldu.



Haliliye İlçesi,



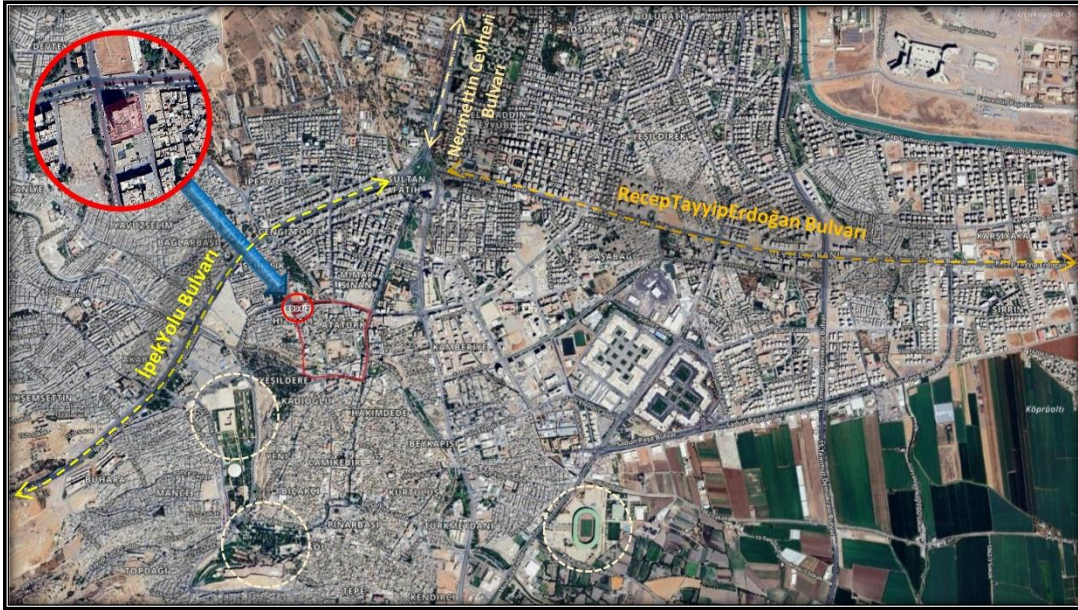
Türkiye'nin tarihi ve kültürel zenginlikleriyle dolu olan Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yer alan Şanlıurfa İl'inin İlçelerinden biri olan Haliliye Belediyesi Şehrin merkezinde yer almaktadır. Doğuda Mardin, kuzeydoğuda Diyarbakır, kuzeybatıda Adıyaman ve batıda Gaziantep illeriyle komşu. Fırat Nehri, Şanlıurfa ili ile Adıyaman arasında sınır oluşturarak bu güzel kenti zenginleştiren doğal güzelliklerden biridir. Şanlıurfa'nın en bilinen ilçelerinden biri olan Haliliye yurt içi ve yurt dışından gelen turistler için önemli bir yer olarak arz ediliyor. Haliliye, sahip olduğu tarihi ve doğal güzellikleriyle unutulmaz bir gezi fırsatı sunuyor.



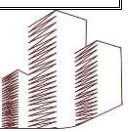
Haliliye, tarihi ve doğal güzellikleriyle dolu olan bu şehrin en çekici ilçelerinden biridir. Ziyaretçiler, Göbekli Tepe gibi dünya mirası olan arkeolojik alanları gezebilir, Balıklıgöl ve Harran'ın antik sokaklarında tarihi bir yolculuğa çıkabilirler. Halil-ür Rahman Camii'nin büyüğü atmosferinde duygusal bir deneyim yaşarken, Cendere Köprüsü'nün tarihi dokusunda adeta zaman yolculuğuna çıkabilirler.

Tarihteki en eski ve en büyük ibadet yeri olan Göbeklitepe, M.Ö 10 bin yılına kadar uzanan bir yapıya ev sahipliği yapıyor. Keşfedildiği tarihten günümüze gelene kadar yerli ve yabancı birçok turist tarafından yoğun ilgi gören Şanlıurfa Haliliye İlçesinin tarihin gizemli gerçeklerini ortaya çıkarıyor ve tekrar sorgulanmasını sağlıyor. Örencik Köyü'nde yer alan Göbeklitepe, Şanlıurfa'ya 20 km mesafede yer alıyor. Mezopotamya olarak adlandırılan Göbeklitepe, yüzyıllar boyunca pek çok uygarlığın hem doğuşuna hem de çöküşüne tanıklık etmiştir. Bu sebepten dolayı kritik ve önemli bir nokta olarak kabul edilen bölge, üst üste dizilmiş taşlardan ve dev sütunlardan oluşuyor. Dini amaçlı yapılan bu T şeklindeki sütunların boyu 3-6 metre arasında olup, üzerinde insan ve hayvan figürleri bulunuyor. Tarihteki en eski tapınaklardan biri olan Göbeklitepe, aynı zamanda dünyanın en büyük tapınma merkezi olarak biliniyor. UNESCO tarafından 2011 yılında Dünya Miras Geçici Listesi'ne alınmıştır.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



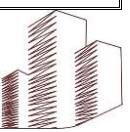
Değerleme konusu taşınmaz, Şanlıurfa ili, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, 6994 ada, 2 parsel olan "12 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz konum olarak, Meteoroloji Caddesi ile Şehit Nusret Caddesi kesişimin de No:19 da yer almakta olup Atatürk Bulvarına 470 m mesafede yer almaktadır.



3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmaz, Şanlıurfa ili, Haliliye ilçesi, Atatürk Mahallesi, 6994 ada, 2 parsel olan 2.040,35 m² alanlı "12 Katlı Betonarme Otel ve Arsası " vasıflı otel binasıdır.

- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz onaylı mimari projesine göre 3 bodrum + zemin + 11 normal + çatı katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Taşınmazın 3. Bodrum katı; sığınak ve kazan dairesi hacimlerinden oluşmakta olup brüt 1.500 m² kullanım alanına sahiptir. 3. Bodrumun zeminleri şap betonu kaplı duvarları plastik boya boyalıdır. 2. bodrum katı; hamam, dinlenme alanı, havuz alanları, eşya deposu, spor salonu, bay-bayan wc-duş-soyunma, çamaşır deposu, servis avlusu ve koridor hacimleri bulunmakta olup brüt 1.500 m² kullanım alanına sahiptir. 2. Bodrum katın zeminleri seramik kaplı duvarlar yer yer seramik, yer yer saten boya boyalıdır. 1. bodrum katı; soğuk malzeme deposu, fuaye, vestiyer, mutfak, içecek deposu, yiyecek deposu, bay-bayan wc, engelli wc, depo hacimleri bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede yaklaşık 400 m² asma kat oluşturulduğu görülmüştür. 1. bodrum kat yasal olarak 1.280 m², mevcutta 1.680 m² kullanım alanına sahiptir. Zemin kat; restaurant, bay-bayan wc, engelli wc, vestiyer, satış ofisi, muhasebe ofisi, sekreter, genel müdür, santral, bagaj, lobi ve otel girişi hacimleri yer almakta olup brüt 1.070 m² kullanım alanına sahiptir. Zemin katın zeminleri seramik kaplama, restoran zeminleri ahşap parke kaplamalı, mutfak alanında zeminler ve duvarlar fayans kaplamadır. İdari odalarda zeminler ahşap parke kaplamalı, duvar zeminleri duvar kâğıdı ile kaplıdır. Zemin katta 50 m² kullanımlı teras hacmi bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede yaklaşık 170 m² büyüklüğünde üzeri elektrikli tente ile kapalı, kenarları cam balkon sistemi ile kapanmış bir alan oluşturulduğu görülmüştür. 1. Normal kat; brüt 670,00 m² kullanım alanına sahip olup toplantı odası, fuaye, bay-bayan wc, servis mutfak, business center, vip toplantı salonu, fuaye, 2 adet toplantı odası, fuaye zeminleri seramik kaplama, toplantı odalarında zeminler halı ile kaplı olup duvarlar ahşap kaplamadır. Oda ve hol zeminleri halı ile kaplı, duvarlar saten boyalı, ıslak zeminlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplamadır. Ayrıca 1. katta 50 m² kullanımlı teras hacmi bulunmaktadır. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11 normal katlar brüt 710,00 m² ye sahip olup bu katlarda çeşitli sayılarda otel odaları bulunmaktadır. Tüm odaların zeminleri seramik kaplı duvarları duvar kâğıdı kaplıdır. Banyo-wc alanlarının zeminleri ve duvarları seramik kaplı vitrifiye ve armatürleri mevcuttur. 2. 3. 4. 5. normal katta 1'er adet engelli odası, 13'er adet standart oda, 6. 7. 8. 9. 10. normal katlarda, 13'er adet standart oda, 11. normal katta kral dairesi, 12 adet standart oda bulunmaktadır. Çatı katı onaylı mimari projesine göre 245 m² teknik hacim 250 m² ve 310 açık teras alanlarından oluşmakta olup mahallinde yapılan incelemede 14 oda oluşturulduğu ve otel odası olarak kullanıldığı görülmüştür. Çatı katı mahallinde yaklaşık 700 m² kullanım alanına sahiptir.
- ❖ OTEL ÖZELLİKLERİ: Değerleme konusu taşınmaz Dedeman Otel adıyla işletilmektedir. Projesine göre 133 oda bulunmaktadır. Ancak mahalline yapılan incelemede çatı katına 14 adet oda oluşturulduğu görülmüştür. Otel toplamda 147 oda ve toplam yatak kapasitesi 294 adettir. Otelde 4 adet engelli odası, 142 adet standart oda ve 1 adet kral dairesi bulunmaktadır. Otelin lobi alanlarında zeminler mermer kaplı iken katlarda zeminleri duvardan duvara halı kaplı olup, duvarları duvar kâğıdı. Otel lobisinde 2 adet müşteri ve 1 adet personel asansör olmak üzere 3 adet asansör bulunmaktadır. Otel içinde zemin katta bekleme alanı ve restoran bulunmaktadır. Otelin 3. bodrum katında kazan dairesi ve sığınak alanı, 2. bodrum katında hamam, dinlenme alanı, havuz alanları, eşya deposu, spor salonu, bay-bayan wc-duş-soyunma, çamaşır deposu, servis avlusu ve koridor hacimleri 1. Bodrum katında malzeme deposu, fuaye, vestiyer, mutfak, içecek deposu, yiyecek deposu, bay-bayan wc, engelli wc, zemin katında lobi, 1. normal katında fuaye, bay-bayan wc, servis mutfak, business center, vip toplantı salonu, fuaye, 2 adet toplantı odası. 2 ile 12 katlarda toplamda 147 adet oda bulunmaktadır. Odaların tamamında banyo, klima, minibar, tv ve iç hat telefon bulunmaktadır. Odalarda ise klima, minibar, televizyon ve iç hat telefonları bulunmaktadır. Otelde destek ekipman olarak 1 adet 250 KW gücünde jeneratör bulunmaktadır.



3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Şanlıurfa
İlçesi	:	Haliliye
Mahallesi	:	Atatürk
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	N41-C-06-C-4-B
Ada No.	:	6994
Parsel No.	:	2
Yüzölçümü	:	2.040,35 m ²
Ana Taşınmaz Vasfı	:	12 Katlı Betonarme Otel ve Arsası
Malik	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Tarih	:	28.11.2022
Cilt	:	57
Sayfa	:	5276
Yevmiye No.	:	45053
Taşınmaz ID	:	125633105

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

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

Değerleme konusu Taşınmaza ait Haliliye Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv dosyası içerisinde 23.07.2004 tarihli 488/4 sayılı yeni yapı ruhsatı, 01.09.2006 tarih ve 2006/17/68 sayılı tadilat ruhsatı ve 19.04.2007 tarih 08/21 sayılı Yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

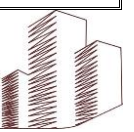
RUHSAT TABLOSU										
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
6994	2	YENİ YAPI RUHSATI	23.07.2004	488/4	OTEL	3	12	15	9.992,00 m ²	İNŞA EDİLMEMİŞ
6994	2	TADİLAT RUHSATI	01.09.2006	2006/17/68	OTEL	3	12	15	11.247,00 m ²	İNŞA EDİLMİŞ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ 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	İNŞA DURUMU
6994	2	YAPI KULLANMA İZİN	19.04.2007	08/21	OTEL	3	12	15	11.247,00 m ²	İNŞA EDİLMİŞ

Değerleme konusu Taşınmaza ait Haliliye Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv dosyası içerisinde 23.07.2004 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi, 29.08.2006 tarihli mimari tadilat projesi incelenmiştir.

MİMARİ PROJE TABLOSU						
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	KULLANIM AMACI		KAPSADIĞI ALAN
6994	2	MİMARİ PROJE	23.07.2004	OTEL		9.992,00 m ²
6994	2	TADİLAT PROJE	29.08.2006	OTEL		11.247,00 m ²

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerleme konusu taşınmaza ait 21.12.2020 tarihinde verilmiş olan 10 yıl süreli M2763F1A72E61 sayılı olan C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.



***İrtibat kişisinden temin edilen belgeye göre 07.07.2009 tarihli, 11940 sayılı Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 5 yıldızlı otel statüsünde olarak Turizm İşletmesi Belgesi beyan edilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

15.10.2025 tarihinde TKGM Webtapu Online Takbis Sistemi üzerinden alınmış takyidat kaydına göre değerlendirme konusu parsel 12 Katlı Betonarme Otel ve Arsası niteliğindedir. Değerleme konusu taşınmaz Otel olarak kullanılmakta olup, takyidat kaydı ile halihazırdaki kullanımları uyumlu durumdadır.

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

TKGM Webtapu Online Takbis Sistemi üzerinden alınmış takyidat kaydına göre son üç yıl içerisinde mülkiyet değişikliği görülmemiştir..

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

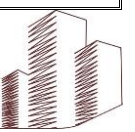
Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 15.10.2025 tarihinde TKGM Webtapu Online Takbis Sistemi üzerinden alınmış takyidat kaydı üzerinden incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

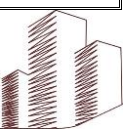
-Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

Teferruat Bilgileri:

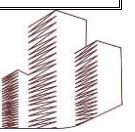
- 26-32"TV (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- KETTLE (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SAÇ KURUTMA MAKİNESİ (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- ELEKTRONİK KASA SAFE STAR (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- MAKYAJ AYNASI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- MİNİ BAR (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- YATAK (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- ETAJER (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- MASA LAMBASI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- AYAKLI LAMBA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- ÇALIŞMA MASASI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SANDALYE (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SEHPAHA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- KOLTUK (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- TELEFON (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- BANYO RAFI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- GARDROP (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- KANEPE (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)



- YUVARLAK MASA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- KOLTUK TAKIMI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- 10 KİŞİLİK TOPLANTI MASASI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- DÖNER SANDALYE (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- AVİZE (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- TV (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- PROJEKSİYON (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- PROJEKSİYON PERDESİ (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- DİKDÖRTGEN MASA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- DAR DÜZ MASA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SANDALYE (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- YUVARLAK MASA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- TEKLİ KOLTUK (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SEHPA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SALON TİPİ KLİMA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SES SİSTEMİ EUROPOWER (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- IŞIK SİSTEMİ (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SPLİT KLİMA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- KÜRSÜ (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- YEMEK MASASI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SANDALYE (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- OFİS MASASI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SANDALYE (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- PC (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SPLİT KLİMA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- TELEFON (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- PRİNTER (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- KİTAPLIK (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SERVER (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- KAT TEMİZLİK EKİPMANLARI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- KAMERA SİSTEMİ (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)



- TRAFO (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- DAĞITIM PANOSU VE KOMPANZASYON (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- UPS (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- ÇAMAŞIR KURUTMA MAKİNASI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- BANTLI KURUTMALI ÜTÜ BUHAR ISIT. (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- KURUTEMİZLEME MAKİNASI BUHAR IST. (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- PRES ÜTÜ VAKUMLU (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- VAKUMLU LEKE ÇIKARMA MAKİNASI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- UTU PASKALASI VAKUMLU KOLLU (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- EL UTUSU (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- AVADANLIK (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- 22 TON PRIZMA MOD. DEPO (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- 74 TON PRIZMA MOD. DEPO (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- 112 TON PRIZMA MOD. DEPO (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SANAYİ TİPİ DUZ DİKİS MAKİNASI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- MUTFAK PİŞİRİCİLERİ (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- MUTFAK HAZIRLAMA TEZGAHLARI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- MUTFAK SOĞUTUCULARI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- MUTFAK YIKAMA MAKİNALARI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- ÇAY KAHVE MAKİNASI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- JENERATÖR (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- ISITMA SOĞUTMA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SOĞUK ODA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)



BU BELGE TOPLAM 11 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-10-2025-16:25



Kayıd Oluşturan: ÇETİN BEĞİÇ (FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
256325709403	20251015-1531-F14443	70940

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	6994/2
Taşınmaz Kimlik No:	125633105	AT Yüzölçümü(m2):	2040.35
İl/İlçe:	ŞANLIURFA/HALİLİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Haliliye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ATATÜRK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	57/5276	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	12 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
1195937	26-32"TV	26-32"TV	133	300 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195938	KETTLE	KETTLE	133	20 Türk	Şanlıurfa

1 / 11

		MAKİNALARI		Türk Lirası	(Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1196005	ÇAY KAHVE MAKİNASI	ÇAY KAHVE MAKİNASI	1	4500 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1196006	JENERATÖR	JENERATÖR	1	13000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1196007	ISITMA SOĞUTMA	ISITMA SOĞUTMA	1	230000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1196008	SOĞUK ODA	SOĞUK ODA	1	37000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436

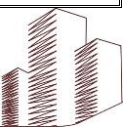
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
711540714	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2040.35	2040.35	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel	-

10 / 11

						Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 28-11-2022 45053
--	--	--	--	--	--	---

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sfldcpd7oh7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Haliliye Belediyesi incelenmiştir. Mevcut imar planına göre “1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı dahilinde, Şanlıurfa İli Halil-ür Rahman Gölü Besleme Havzasında olduğu, imar fonksiyonunun; Konaklama Tesis Alanı (Otel), Emsal: 3.50, Hmaks: 39.50 m, kuzey ve doğudan 5 metre, güney ve batıdan 7 metre olarak belirlenen yapı yaklaşma mesafelerinde yapılaşma koşullarına sahip olduğu, parselin yola terkinin bulunmadığı belirtilmiştir.

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

Haliliye Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye istinaden taşınmaz özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

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

Haliliye Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye istinaden değerleme konusu taşınmazların kadastro durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

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.

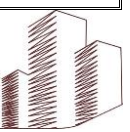
Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu’nun 02.01.2019 tarihli resmî gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

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. Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde “Bina” olarak bulunmasında 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 taşınmazlar yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Taşınmazların üzerindeki projeye ait yapı denetim firması bilgisine ruhsat ve iskân belgesinden ulaşılamamıştır. Fenni Mesul olarak; İ. Murat TEPE, Ahmet YÜKSEL, M. Yılmaz AKSOY, Mustafa YAVUZ ve Ziya Oyman geçmektedir.

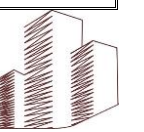


3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmaz “12 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” niteliğinde olup, takyidat belgesi ve resmi evrakları ile uyumlu durumdadır. Değer farklılığı oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

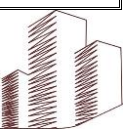
Gayrimenkule ilişkin yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazın konumlu olduğu yapı Haliliye İlçe Merkezinde yer almakta olup, Konut ve Ticaret lejantlı yapılaşmanın yoğunluklu olduğu lokasyonda bulunmaktadır. Bölgede taşınmaza benzer şekilde yapılaşmış ticari üniteler, AVM alanları, donatı alanları ve iç kısımlarda konut alanları mevcuttur. Bölge ana arterlere yakın konumda bulunması ve prestijli yapıların yoğunlukta olduğu bölgede konumlu olması sebebiyle tercih seviyesi yüksektir. Bölgede herhangi bir ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

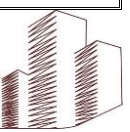
2024 yılında küresel ölçekte büyüme görünümü, enflasyonda gerileme eğilimi sürerken jeopolitik gerginlikler ve ticarete belirsizliklerin gölgesinde, dayanıklı bir performans sergilemiştir. Gelişmiş ekonomiler büyümesini korurken gelişmekte olan ekonomiler ise özellikle Asya ekonomileri kaynaklı ivme 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.

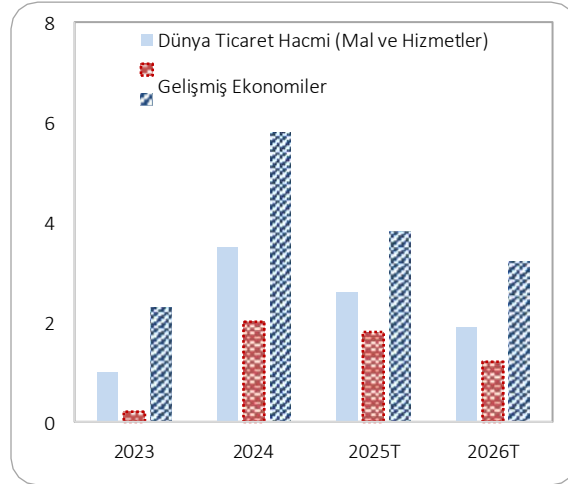
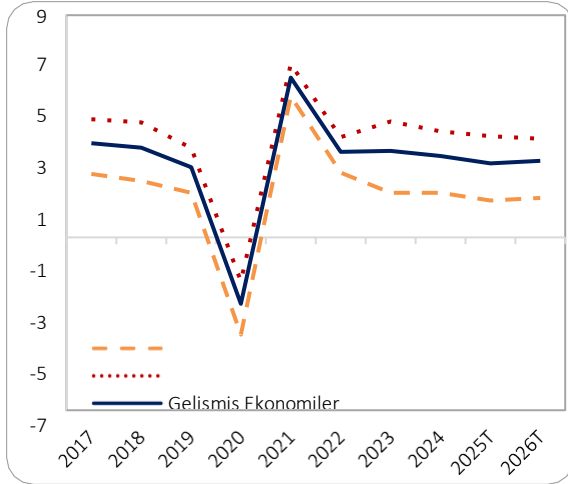
Ülkelere göre incelendiğinde, 2024 yılında ABD ekonomisi güçlü iç talep sayesinde yüzde 2,8 ile görece yüksek bir büyüme kaydederken Avro Bölgesinde büyüme yüzde 0,9 ile sınırlı düzeyde kalmış, özellikle imalat sanayiindeki durgunluk ve yüksek enerji maliyetleri büyümeyi baskılamıştır. Çin ekonomisi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

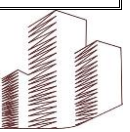
Enflasyon oranlarının birçok ekonomide hedef seviyelere yaklaşması ve bazı ülkelerde iktisadi faaliyette yavaşlamanın belirginleşmesi, küresel finansal koşullarda sınırlı bir gevşemeye zemin hazırlamıştır. Bununla birlikte, ticaret politikalarındaki belirsizlikler, özellikle büyük ekonomiler arasında 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)

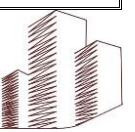
2025 yılı küresel iktisadi faaliyet görünümünde bir önceki yıla kıyasla yaşanan kısmi yavaşlama ve artan belirsizliklerle dünya ticaret hacmi artış hızındaki yavaşlamanın daha da belirginleşmesi öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacmindeki artış, küresel düzeyde yüzde 3,5, gelişmiş 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.



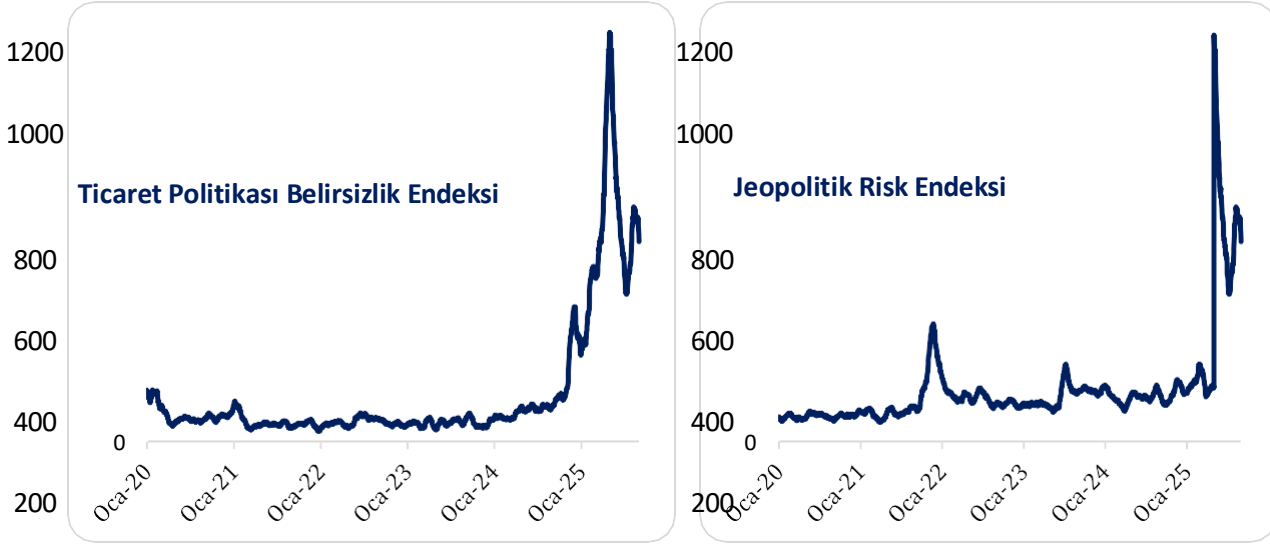
Tablo 1: Küresel Ekonomik Görünüm (Yüzde Değişim)

	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

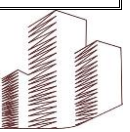
Sıkı finansal koşullarla gerileme kaydeden küresel enflasyon, özellikle hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir nedeniyle hedef seviyelere tam olarak yakınsayamamıştır. 2025 yılında zayıflayan özel tüketim ve yatırımlar manşet enflasyonda düşüşü desteklerken çekirdek enflasyon birçok gelişmiş ve gelişmekte 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.

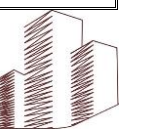
Türkiye ekonomisi 2024 yılının ilk yarısında ılımlı bir performans sergileyerek yıllık bazda yüzde 3,7 oranında büyümüştür. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü sıkı politikalara rağmen milli gelire sınırlı 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.

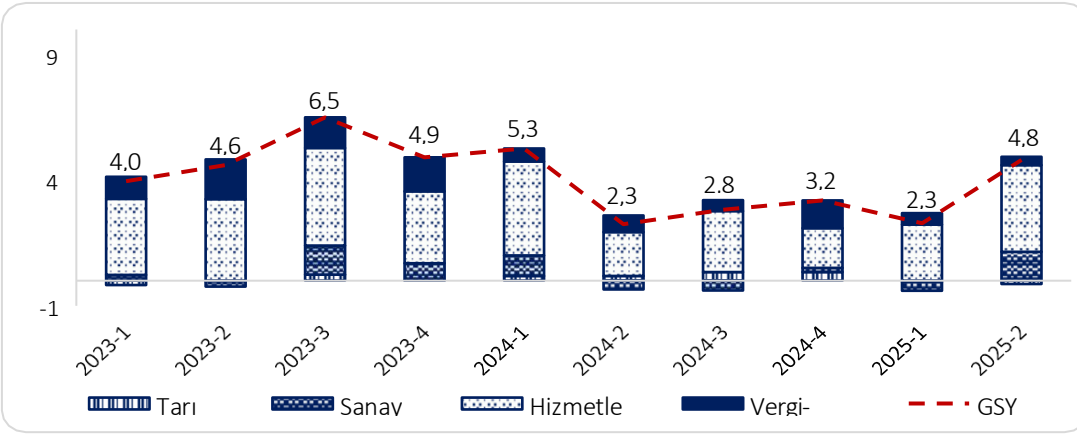
2024 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer artışı, yüzde 3,0 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetin ivme kaybetmesine rağmen pozitif seyrini koruduğunu ortaya koymuştur. İnşaat dâhil hizmetler sektörü bu dönemde yüzde 3,2 oranında büyüyerek ekonomik aktivitenin lokomotifine olmaya 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.

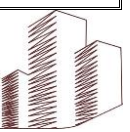
2024 yılının ilk yarısında, Türkiye ekonomisi iç talebin öncülüğünde büyümeyi sürdürmüştür. Özel tüketim harcamaları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,7 oranında artarak büyümeye 3,2 puan katkı sağlamıştır. Aynı dönemde uygulanan dezenflasyonist politikaların da etkisiyle kamu tüketimi yüzde 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.

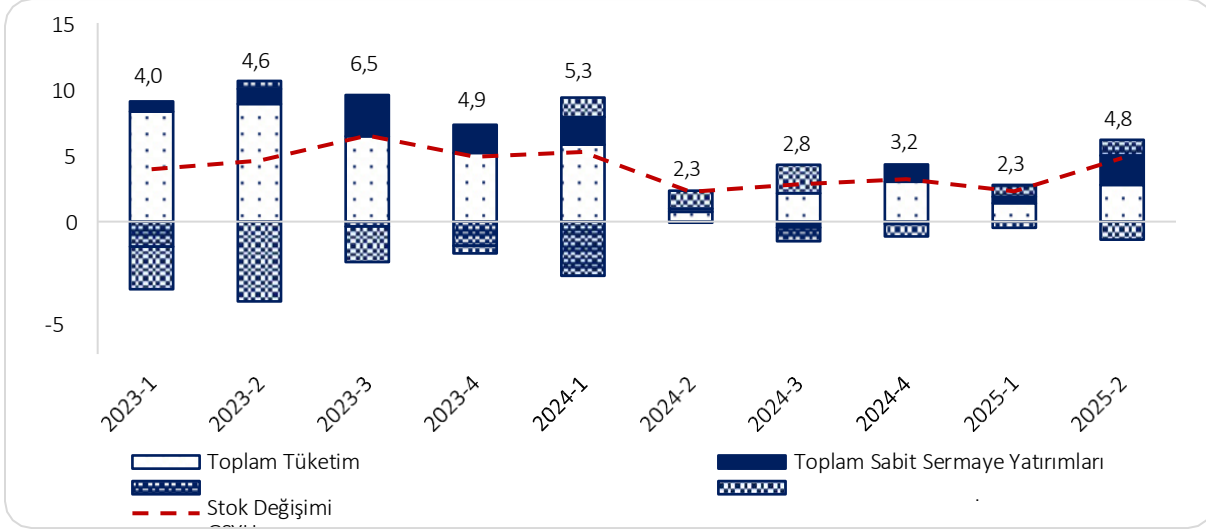
2025 yılı ikinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 5,1 oranında artarken, kamu harcamalarında yüzde 5,2 oranında düşüş yaşanmıştır. 2025 yılı ikinci çeyreğinde toplam tüketim büyümesi yüzde 3,5 oranında kaydedilirken sabit sermaye yatırımlarının büyümesi ise yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir. 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)



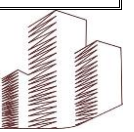
Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

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

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

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



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

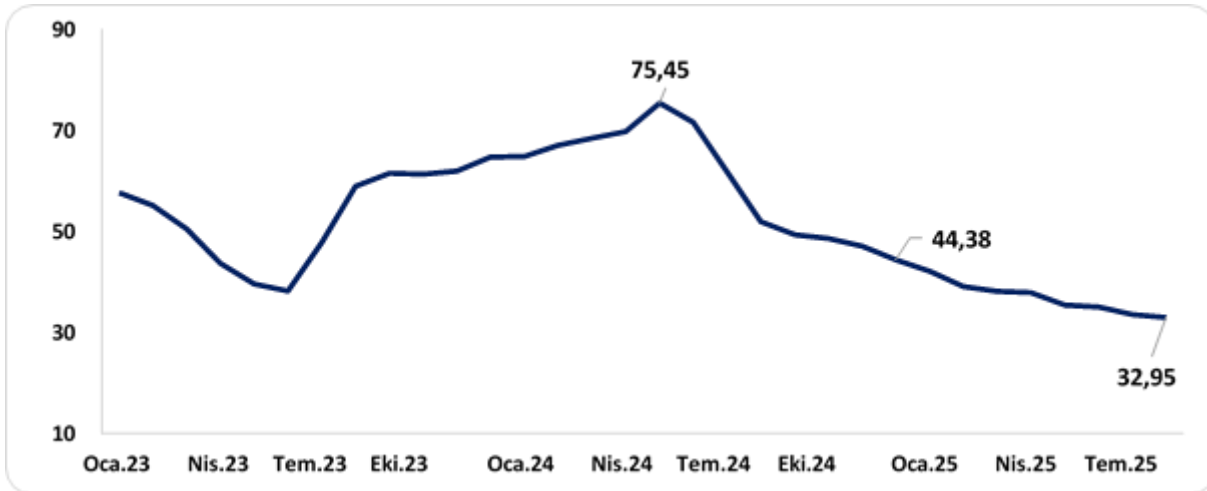
Parasal koşullardaki sıkışmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatla 165 bin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

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

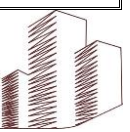
2024 yılı başlarında tüketici fiyat artışlarında maliyet yönlü gelişmelerin yanı sıra ücret ayarlamaları ile geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi belirleyici olmuştur. Bu dönemde enerji fiyatlarındaki 25 m³'e kadar bedelsiz doğal gaz kullanımına yönelik düzenlemenin sona ermesiyle oluşan baz etkisi kaynaklı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

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

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



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



Para politikasında sürdürülen kararlı duruş, maliye politikasının güçlü desteği ve arz yönlü politikaların etkisiyle, yurt içi talebin dengelenmesi, döviz kurundaki istikrarlı görünüm ve enflasyon beklentilerindeki iyileşmenin devam etmesi sonucunda, aylık enflasyonun ana eğilimindeki düşüşün yılın geri kalanında da sürmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 28,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

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

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

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

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

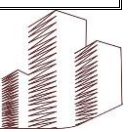
2025 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,1 oranında artarak 156,3 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Bu artışta, küresel ticaretteki yavaşlamaya rağmen ihracat miktar endeksindeki yükselişin yanı sıra ihracat birim değerindeki artış da belirleyici olmuştur. 2025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

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

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

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

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



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

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

BDDK’nın, Sermaye Yeterliliği Rasyosu (SYR) hesaplamasında kullanılan döviz alış kurlarını artırıcı yönde kararı 2025 yılı Ocak ayı itibarıyla uygulanmaya başlanmış, karar sektörün SYR’inde 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.

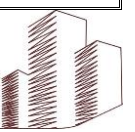
KKM uygulamasından çıkış stratejisi kapsamında, daha önce sağlanan desteklerin tedricen azaltılmasıyla birlikte KKM bakiyesi hızla düşüş eğilimine girmiştir. Ağustos 2025 tarihi itibarıyla toplam KKM bakiyesi geçen yılın aynı dönemine kıyasla 47 milyar dolardan 9,7 milyar dolara gerilemiştir. TL dönüşümlü 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 yaklaşılırken ilerleyen dönemlerde küresel piyasalarda yaşanan belirsizliklerin risk iştahını düşürmesine paralel olarak aşağı yönlü hareketler görülmüştür. Buna karşın enflasyonun ve faiz oranlarının gerileyeceği beklentisiyle Endekste tekrar 11 bin puan seviyelerinde yukarı yönlü seyir sürmektedir. Pay senedi piyasalarının arz tarafında ise firmaların özkaynak finansmanını yılın ilk iki ayında gerçekleştirdikleri gözlenmiştir. 2025 yılının ilk altı ayı itibarıyla yapılan 12 adet halka arzın toplam büyüklüğü 28,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

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



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

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

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

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

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

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

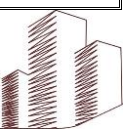
2024 yıl sonu TÜFE artış oranı %44,4 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomi yönetimince 2025 yıl sonu TÜFE artış oranının %28,5, 2026 yıl sonu TÜFE artış oranının %16, 2027 yıl sonu TÜFE artış oranının %9, 2028 yıl sonu TÜFE artış oranının %8 olarak gerçekleşmesi hedeflenmiştir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var ☒	Yok ☐
Yapım yılı	2007	Otopark	Var ☒	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☒	Yok ☐
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☒	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Dış cephe kaplaması	
Su Deposu-Hid.	-	Çatı Tipi	Teras Çatı	
Yangın Tesisatı	-	Jeneratör	Var ☒	Yok ☐



4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

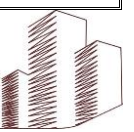
Konum Özelliği	: Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %90
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 15 (3 Bodrum + Zemin + 11 Normal kat + Çatı kat)
Yapı Sınıfı	: 4/B
Deprem Bölgesi	: 3. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskân Belgesi	: Var
Yaşı	: 18
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

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

- Taşınmazın il ve ilçe merkezine yakın konumda bulunmaları
- Bölgenin tercih edilen, eski ve tarihi bir bölgede bulunması
- Taşınmaza erişim imkanının alternatifli olması
- Ticari ünitelere ve donatı alanlarına yakınlığı

Olumsuz Etkenler:

- Alıcı kitlesinin kısıtlı olması
- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler
- Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar



4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

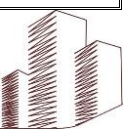
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

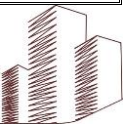
Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Arsa Emsalleri

ARSA EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	MERKEZ EMLAK	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, Turizm+ Ticari imarlı Emsal: 3,30 yapılaşma koşuluna sahip 7.256 m ² arsa vasıflı taşınmaz 450.000.000-₺ bedel ile pazarlanmaktadır. Kısmen fazla istendiği için pazarlık fazla tutulmuştur.	450.000.000 ₺	380.000.000 ₺	7.256,00 m ²	52.370,45 ₺/m ²
	0506 999 99 55					
2	Coldwell Banker Acar Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, Konut+ Ticari imarlı Emsal: 2,80 yapılaşma koşuluna sahip 2.360 m ² arsa vasıflı taşınmaz 59.000.000-₺ bedel ile pazarlanmaktadır.	59.000.000 ₺	57.500.000 ₺	2.360,00 m ²	24.364,41 ₺/m ²
	0532 465 46 58					
3	Hayat Emlak Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, Konut+ Ticari imarlı Emsal: 1,75 yapılaşma koşuluna sahip 2.000 m ² arsa vasıflı taşınmaz 100.000.000-₺ bedel ile pazarlanmaktadır. Kısmen fazla istendiği için pazarlık fazla tutulmuştur.	100.000.000 ₺	85.000.000 ₺	2.000,00 m ²	42.500,00 ₺/m ²
	0543 682 26 18					
4	Hayat Emlak Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, Konut+ Ticari imarlı Emsal: 1,75 yapılaşma koşuluna sahip 2.425 m ² arsa vasıflı taşınmaz 132.850.000-₺ bedel ile pazarlanmaktadır. Kısmen fazla istendiği için pazarlık fazla tutulmuştur.	132.850.000 ₺	105.000.000 ₺	2.495,00 m ²	42.084,17 ₺/m ²
	0543 682 26 18					
5	Berçeste Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, Sağlık imarlı Emsal: 0,60 yapılaşma koşuluna sahip 2.980,93 m ² arsa vasıflı taşınmaz 90.000.000-₺ bedel ile pazarlanmaktadır. Kısmen fazla istendiği için pazarlık fazla tutulmuştur.	90.000.000 ₺	85.000.000 ₺	2.980,93 m ²	28.514,59 ₺/m ²
	0538 971 67 67					
6	Royal Eren Emlak	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, Konut imarlı 5 kat yapılaşma koşuluna sahip 324 m ² arsa vasıflı taşınmaz 15.000.000-₺ bedel ile pazarlanmaktadır.	15.000.000 ₺	12.500.000 ₺	324,00 m ²	38.580,25 ₺/m ²
	0530 468 30 33					
7	Royal Eren Emlak	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, Konut imarlı 5 kat yapılaşma koşuluna sahip 178 m ² arsa vasıflı taşınmaz 12.900.000-₺ bedel ile pazarlanmaktadır. Kısmen fazla istendiği için pazarlık fazla tutulmuştur.	12.900.000 ₺	10.500.000 ₺	178,00 m ²	58.988,76 ₺/m ²
	0530 468 30 33					
8	Beyan	Bölgeye hâkim gayrimenkul danışmanından alınan beyana göre, birim m ² satış değerlerinin 25.000 t/m ² - 30.000 ₺/m ² aralığında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.	28.500 ₺	28.500 ₺	1,00 m ²	28.500,00 ₺/m ²
	0506 999 99 55					

ARAZİ EMSAL ANALİZİ TABLOSU							
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	Merkez Emlak	Coldwell Banker Acar Gayrimenkul	Hayat Emlak Gayrimenkul	Hayat Emlak Gayrimenkul	Berçeste Gayrimenkul	Royal Eren Emlak	Royal Eren Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0506 999 99 55	0532 465 46 58	0543 682 26 18	0543 682 26 18	0538 971 67 67	0530 468 30 33	0530 468 30 33
İMAR DURUMU	TURİZM+TİCARET	KONUT+TİCARET	KONUT+TİCARET	KONUT+TİCARET	SAĞLIK	KONUT	KONUT
SATIŞ FİYATI (₺)	450.000.000 ₺	59.000.000 ₺	100.000.000 ₺	132.850.000 ₺	90.000.000 ₺	15.000.000 ₺	12.900.000 ₺
PAZARLIK ORANI	16%	3%	15%	21%	6%	17%	19%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	380.000.000 ₺	57.500.000 ₺	85.000.000 ₺	105.000.000 ₺	85.000.000 ₺	12.500.000 ₺	10.500.000 ₺
ARAZİ ALANI (m ²)	7.256,00 m ²	2.360,00 m ²	2.000,00 m ²	2.495,00 m ²	2.980,93 m ²	324,00 m ²	178,00 m ²



BİRİM FİYAT (₺/m²)	52.370,45 ₺/m ²	24.364,41 ₺/m ²	42.500,00 ₺/m ²	42.084,17 ₺/m ²	28.514,59 ₺/m ²	38.580,25 ₺/m ²	58.988,76 ₺/m ²
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-20%
YAPILAŞMA DURUMU	BENZER	BENZER	SEYREK	SEYREK	BENZER	SEYREK	SEYREK
YAPILAŞMA DÜZELTMESİ	0%	0%	-20%	-20%	0%	-20%	-20%
EMSAL DURUMU	İYİ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
EMSAL DÜZELTMESİ	-20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BULVAR-CADDE	SOKAK	BULVAR-CADDE	CADDE-SOKAK	CADDE	SOKAK	SOKAK
KONUM DÜZELTMESİ	-35%	0%	-35%	-30%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-55%	0%	-55%	-50%	0%	-40%	-40%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	23.566,70 ₺/m ²	24.364,41 ₺/m ²	19.125,00 ₺/m ²	21.042,08 ₺/m ²	28.514,59 ₺/m ²	23.148,15 ₺/m ²	35.393,26 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	25.022,03 ₺/m ²						

1 GECELİK OTEL ODASI EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	1 GECELİK FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (Oda)	BİRİM FİYAT (₺/Oda)
1	DoubleTree by Hilton Şanlıurfa 0414 290 66 66	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan Vatan Caddesi üzerinde konumlu otel odası 4.800,- ₺ ile bedel ile 1 gecelik kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	4.800,00 ₺	1 Oda	4.800,00 ₺/Oda
2	Hilton Garden Inn Şanlıurfa 0414 318 50 00	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 11 Nisan Fuar Caddesi üzerinde konumlu otel odası 4.300,- ₺ ile bedel ile 1 gecelik kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	4.300,00 ₺	1 Oda	4.300,00 ₺/Oda
3	Hotel Sandra 0414 315 66 20	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 3. Sokak üzerinde konumlu otel odası 3.200,- ₺ ile bedel ile 1 gecelik kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	3.200,00 ₺	1 Oda	3.200,00 ₺/Oda

EMSAL KİRALIK OTEL ODASI ANALİZ TABLOSU			
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3
EMSAL DURUMU	Kiralık	Kiralık	Kiralık
NİTELİK	Otel Odası	Otel Odası	Otel Odası
İLANA VEREN KİŞİ	DoubleTree by Hilton Şanlıurfa	Hilton Garden Inn Şanlıurfa	Hotel Sandra
İLANA VEREN TELEFON NO	0414 290 66 66	0414 318 50 00	0414 315 66 20
KİRALIK FİYATI (₺)	4.800,00 ₺/Oda	4.300,00 ₺/Oda	3.200,00 ₺/Oda
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/Oda)	4.100 ₺/Oda		

Değer belirlenirken, değerleme konusu gayrimenkul, emsal taşınmazlar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları ile emlakçı görüşleri de dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır.

Gelir yaklaşımı ve Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

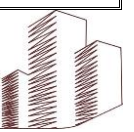
Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerlemeye konu olan taşınmazlar için herhangi bir proje geliştirilmemiştir.



4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

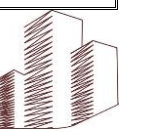
Değerleme konusu taşınmazın ticari kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu 6994 ada 2 parselin değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır. Taşınmazın değeri Rapor'un 6.2 'inci bölümünde gösterilmiştir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

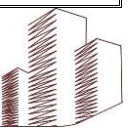


Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde yeterli ve örnek gösterilebilecek emsal taşınmazlar bulunması dikkate alınarak UDES 10.4 Maddesi kapsamında sadece emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak değerlendirilmiştir. UDES 10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

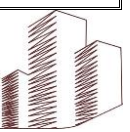
Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaza yönelik incelenen proje dokümanı, ruhsat ve iskân belgeleri doğrultusunda mahallindeki durumu göz önünde bulundurularak gerekli yasal gereklilikleri karşıladığı kanaatine varılmıştır. Bununla birlikte yapılan diğer araştırmalarda da taşınmazın tasarrufunu olumsuz etkileyecek herhangi bir durum bulunmadığı görülmüştür.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) "(Değişik: RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir," bendi gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle "Bina" başlığı altında GYO portföyde bulunmasında bir engel yoktur.



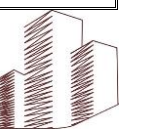
Bölüm 6

SONUÇ

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ**6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazların 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.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması**Maliyet Yöntemi Yaklaşımı**

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

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmaz incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın Haliliye 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.

Yapı birim fiyatı 31.01.2025 tarihinde yayınlanan Resmi Gazete’deki “Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” yer alan 4/B yapı sınıfı birim maliyeti dikkate alınmıştır. Arsa birim fiyatı ise emsal ortalaması olan ~25.000 ₺ olarak kabul edilmiştir.

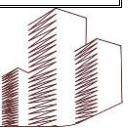
İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdir edilmiştir. Tarafımıza mizan iletilmemiş olup bölge otel trendleri dikkate alınarak bilgi amaçlı gelir yöntemi uygulanmıştır.

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

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

DÖVİZ BAZINDA DEĞER			
NİTELİK	DEĞER (₺)	USD (\$)	EURO (€)
Taşınmazların KDV Hariç Yasal Durum Değeri	520.000.000,00 ₺	12.151.179,37 \$	10.373.733,71 €
Taşınmazların KDV Dahil Yasal Durum Değeri	624.000.000,00 ₺	14.581.415,24 \$	12.448.480,45 €
Taşınmazların KDV Hariç Mevcut Durum Değeri	581.860.000,00 ₺	13.444.345,26 \$	11.477.738,37 €
Taşınmazların KDV Dahil Mevcut Durum Değeri	698.232.000,00 ₺	16.133.214,31 \$	13.773.286,04 €
Merkez bankasının 19.12.2025 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		42,7942 ₺	50,1266 €



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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 22.12.2025 tarihinde 81 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

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

