



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME A.Ş

İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ HALASKARGAZİ MAHALLESİ
680 Ada, 14 Parsel, ASMA KATLI LOKANTA (KİLER)
VASIFLI TAŞINMAZIN
DEĞERLEME RAPORU
29.09.2026

Bu belge *****
kimlik numaralı
**MUHARREM
TACIKAYAN**
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

**MUHARREM
TACIKAYAN**

e-imza

Tarih: 29/09/2026
17:20

Bu belge *****
kimlik numaralı
HÜSEYİN ELGÜN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

**HÜSEYİN
ELGÜN**

e-imza

Tarih: 29/09/2026
16:59

Bu belge *****
kimlik numaralı
EVREN İPEK
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

**EVREN
İPEK**

e-imza

Tarih: 29/09/2026
17:11

UYGUNLUK BEYANIMIZ

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	4
1.1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
3. GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	24
4.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	24
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....	25
4.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	26
4.3.1.1. TAPU KAYITLARI	26
4.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	26
4.3.2.1. İMAR DURUMU	27
4.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	28
4.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	28
4.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI	28
4.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	29
4.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	29
5. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	29
5.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	29
5.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	32
5.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	32
5.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	32
5.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR	33
5.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ /EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME	35
5.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	36
5.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	36
5.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	36
5.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	36
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
6.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	36
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	37
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	37
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	38
7. SONUÇ.....	38
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	38
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	39

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	İSTANBUL İli, ŞİŞLİ İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 Ada, 14 Parsel numaralı, ASMA KATLI LOKANTA (KİLER) nitelikli taşınmazın güncel satış değerinin tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	:	Değerlemeye konu parsel İSTANBUL İli, ŞİŞLİ İlçesi, HALASKARGAZİ Mahallesi, 680 Ada, 14 Parsel ; 221,50 m ² alana sahip olup geometrik olarak dikdörtgen formdadır
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi
SÖZLEŞME TARİHİ/NUMARASI	:	26.01.2026
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	KDV HARIÇ: 295.000.000-TL Yasal Durum Değeri KDV HARIÇ: 295.000.000-TL Mevcut Durum Değeri KDV DAHİL: 354.000.000-TL Yasal Durum Değeri KDV DAHİL: 354.000.000-TL Mevcut Durum Değeri
TESPİT EDİLEN KİRA DEĞERİ	:	514.000.-TL / Ay

1.1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	29.09.2026
RAPORUN NUMARASI	:	2026_ÖZL_91
DEĞERLEME TARİHİ	:	25.09.2026
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	:	Rapor Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemler için hazırlanmış olup değerlendirme konusu taşınmazların güncel piyasa şartlarında değerlerini tespit için hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	İş bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 Ada, 14 parselde yer alan Asma Katlı Lokanta (Kiler) nitelikli taşınmazın güncel satış değerinin tespiti için hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	MUHARREM TACİKAYAN (SPK Lisans No: 406088) Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME UZMANI / DENETMEN	:	HÜSEYİN ELGÜN (SPK Lisans No: 405913) Değerleme Uzmanı / Denetmen
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	MAHMUT EVREN BARIŞ İPEK (SPK Lisans No: 403778) Sorumlu Değerleme Uzmanı

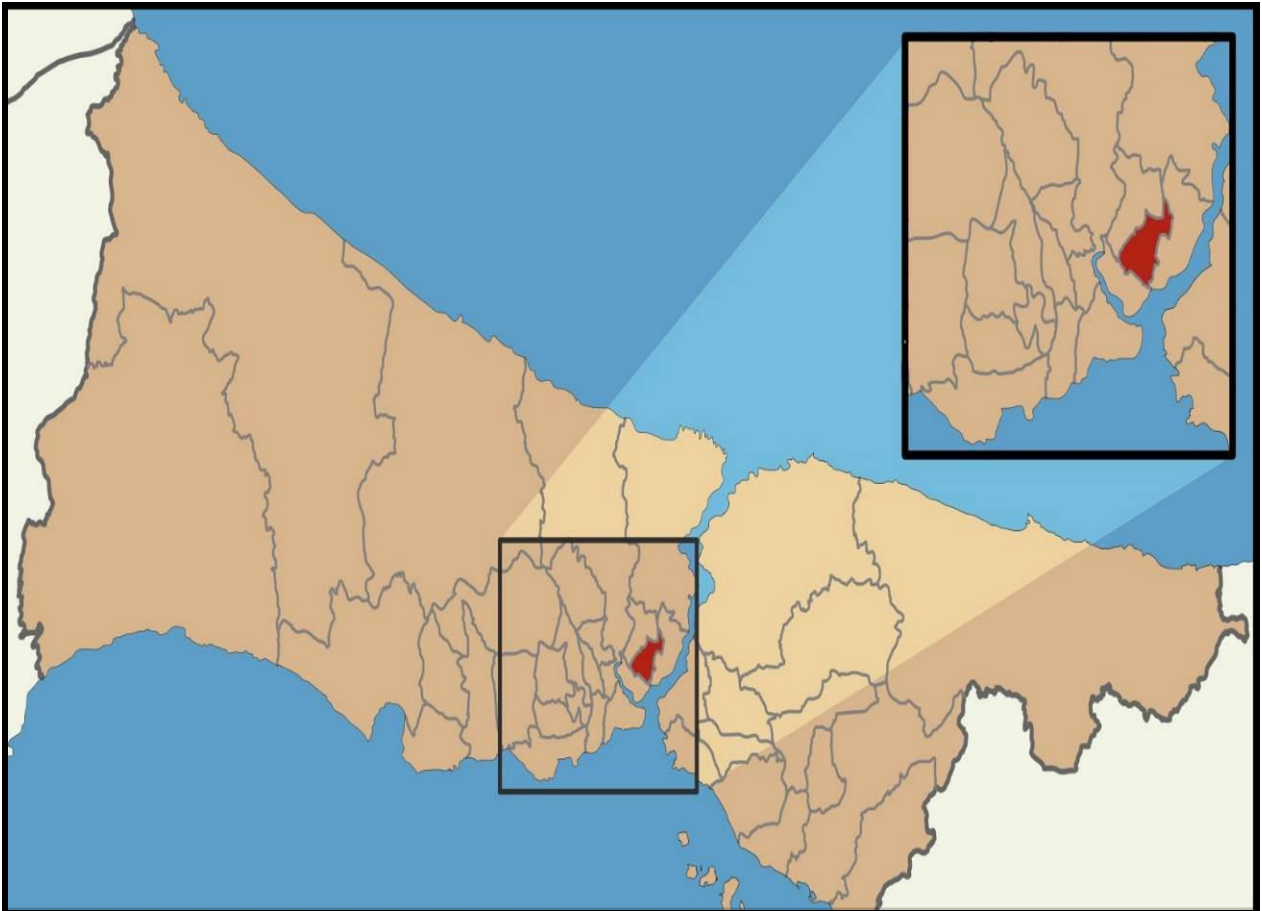
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: A.R.E.A. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Hilal Mahallesi, Sukarno Caddesi, No: 9/6 Çankaya/ANKARA
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, İstanbul Finans Merkezi Halk Ofis Kuleleri, B Blok, No:28/51 Ümraniye / İstanbul adresinde faaliyet gösteren HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME A.Ş için hazırlanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

3. GENEL ANALİZ VE VERİLER

3.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ



İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve kültürel açıdan zengin şehri olup, tarih boyunca pek çok medeniyete ev sahipliği yapmış bir metropol şehridir. İstanbul'un coğrafi yapısı, Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nde, Karadeniz'in kuzeydoğusunda, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda ve Ege Denizi'nin kuzeybatısında stratejik bir konumda yer alır. Bu benzersiz coğrafi konum, tarih boyunca İstanbul'u önemli bir kara ve deniz ticaret yolu kavşağı haline getirmiştir. Şehir, Boğaziçi ve Çanakkale Boğazları ile çevrili olan bir yarımada konumlanmıştır, bu durum ise şehre hem denizden hem de karadan erişimi mümkün kılar. Toprakları genellikle engebeldir ve kuzeydeki Karadeniz kıyılarından, güneydeki Marmara kıyılarına kadar farklı iklim ve bitki örtüsüne sahiptir.

İstanbul'un coğrafi konumu, tarihi boyunca pek çok medeniyetin ve kültürün kesişim noktası olmasını sağlamıştır. Aynı zamanda, Boğaziçi'nin etkileyici manzarası ve su yollarının sağladığı stratejik avantajlar, şehrin ekonomik ve kültürel zenginliğine katkıda bulunmuştur. Coğrafi olarak çeşitlilik arz eden bu alan, tarım, ticaret ve deniz taşımacılığı gibi sektörlerdeki faaliyetlerin çeşitlenmesine olanak tanır. Şehir, kara ve deniz yollarının kesişim noktasında bulunması nedeniyle tarih boyunca birçok farklı medeniyetin hüküm sürdüğü, kültürlerin birleştiği ve ticaretin canlı olduğu bir merkez olmuştur. İstanbul'un coğrafi özellikleri, şehrin sadece Türkiye'nin değil, aynı zamanda dünya genelindeki önemini belirleyen temel faktörlerden biridir.

İstanbul'un ekonomik yapısı, Türkiye'nin önde gelen ekonomik merkezlerinden birini oluşturarak, çeşitli sektörlerdeki yoğun faaliyetleri ve dinamizmi yansıtmaktadır. Finans, ticaret, turizm, inşaat ve sanayi alanlarında gerçekleşen gelişmeler, İstanbul'u bir ekonomik güç merkezi haline getirmiştir. Finans sektörü, Levent ve Maslak gibi finansal merkezlerde yükselen gökdelenleri ve uluslararası bankaları içermektedir. Bu bölgeler, Türkiye'nin ve bölgenin finansal karar alma merkezleri olarak önemli bir rol oynamaktadır.

İstanbul, turizm açısından da büyük bir potansiyele sahiptir. Tarihi zenginlikleri, kültürel çeşitliliği ve benzersiz atmosferi, yıl boyunca ziyaretçileri cezbetmektedir. Kapalıçarşı, Ayasofya, Topkapı Sarayı gibi önemli turistik yerler, şehrin turizm gelirlerini artıran ana unsurlardır. Ayrıca, modern alışveriş merkezleri, lüks oteller ve eğlence sektörü de turizmin gelişimine katkıda bulunur.

İstanbul'un sanayi sektörü, özellikle tekstil, otomotiv, elektronik ve gıda gibi alanlarda faaliyet gösteren bir dizi endüstriyel tesis içermektedir. Bu sektörler, şehirde istihdamı artırır ve ekonomik çeşitliliği destekler. Ayrıca, İstanbul Limanı, Türkiye'nin en büyük ve en işlek limanlarından biridir, bu da dış ticaretin canlılığına önemli bir katkı sağlar. İstanbul'un ekonomik başarısında eğitim de kritik bir rol oynamaktadır. Şehir, birçok ünlü üniversite ve araştırma kurumuna ev sahipliği yapar. Bu kurumlar, nitelikli işgücünün yetişmesine ve teknolojik gelişmeye katkıda bulunarak şehrin ekonomik rekabet gücünü artırır. Ancak, bu ekonomik dinamizm ve büyüme beraberinde bazı zorlukları da getirmiştir. Artan nüfus ve ekonomik faaliyet, altyapı ihtiyaçlarını artırarak ulaşım, konut ve çevresel sürdürülebilirlik gibi konularda yeni meydan okumalar ortaya çıkarmaktadır. İstanbul, bu zorluklarla başa çıkarken, sürdürülebilir ve kapsayıcı bir ekonomik büyüme stratejisi geliştirmeye odaklanmaktadır.

İstanbul'un sosyo-kültürel yapısı, zengin tarihî mirası ve çeşitli kültürel dokusu ile dikkat çeken bir karmaşıklığa sahiptir. Şehir, uzun bir tarih boyunca farklı medeniyetlere ev sahipliği yapmış olup, bu durum, kentte çok katmanlı bir kültürel mirasın oluşmasına neden olmuştur. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii gibi tarihi yapılar, Osmanlı İmparatorluğu'nun izlerini taşıyan başlıca turistik mekanlardır ve ziyaretçilere geçmişin görkemini yaşama şansı tanır. Modern İstanbul, sanat galerileri, müzeler, tiyatrolar ve konser salonları ile kültürel çeşitliliğini sürdürür. İstanbul Modern, Pera Müzesi ve Sakıp Sabancı Müzesi gibi çağdaş sanat galerileri, şehrin sanatsal canlılığını yansıtarak yerel ve uluslararası sanatçılara ev sahipliği yapar. Ayrıca, İstanbul Bienali ve Film Festivali gibi uluslararası etkinlikler, şehri kültür ve sanat dünyasının önemli bir parçası haline getirir. İstanbul'un çok kültürlü nüfusu, farklı etnik grupları, dinleri ve dilleri bir araya getirir. Türk, Kürt, Arap, Rum, Ermeni gibi farklı etnik gruplar yanı sıra Müslüman, Hristiyan ve Musevi gibi çeşitli dini inançları barındırır. Bu çoklu kültürel yapı, şehirdeki yaşamın dinamik ve renkli olmasını sağlar. Sosyal yaşamda kahvehane kültürü, çay bahçeleri ve geleneksel pazarlar gibi unsurlar, İstanbul'un sosyal dokusunu oluşturan önemli öğelerdir. Aynı zamanda, mahalleler arası dayanışma ve komşuluk ilişkileri de şehirdeki günlük yaşamın önemli bir parçasıdır. Ancak, şehirdeki hızlı kentsel dönüşüm ve büyüme, geleneksel ve modern değerler arasında bir denge kurma çabalarını da beraberinde getirmiştir. İstanbul, sosyal ve kültürel zenginliğini koruyarak, aynı zamanda modernleşme ve küreselleşme etkisi altında şekillenen toplumsal dinamiklere uyum sağlama çabasında olan dinamik bir metropol olarak öne çıkmaktadır.

İstanbul'un yapılaşma durumu, tarihi ve modern unsurların etkileşimiyle şekillenen çeşitli yapı tiplerini içermektedir. Boğaz kıyısında yükselen modern gökdelenler, iş ve finans merkezlerini temsil ederken, tarihi yarımada da yer alan Osmanlı dönemi konutları, camiler ve çarşılar, şehrin tarihî kimliğini korumaktadır. Şehir, bu benzersiz yapılaşma özelliği ile hem geleneksel hem de çağdaş mimariye ev sahipliği yapmaktadır. Özellikle Levent, Maslak ve Ataşehir gibi finansal merkezlerde yükselen gökdelenler, İstanbul'u modern bir metropol haline getirirken, Karaköy, Eminönü ve Beyoğlu gibi bölgelerdeki tarihi dokular, geçmişin izlerini günümüze taşır. Tarihi ahşap konutlardan saraylara, modern rezidanslardan endüstriyel komplekslere kadar geniş bir yapı çeşitliliği gözlemlenir. Kent içindeki yapılaşma, gecekondü bölgelerinden planlı konut alanlarına kadar geniş bir yelpazede yer alır. Günümüzde, İstanbul'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri, eski yapıları modern konutlara dönüştürme çabasını yansıtarak, şehirdeki

yaşam standartlarını ve çevresel kaliteyi artırmayı hedefler. Ancak, bu dönüşüm süreci sıklıkla tartışmalıdır, çünkü tarihi dokunun ve yerel kimliğin korunması ile modernleşme ve yeniden yapılanma arasında denge sağlamak zorlu bir görevdir. Şehrin, hem geçmişini yansıtan tarihi yapılarını koruma amacını taşıırken, aynı zamanda geleceğe yönelik sürdürülebilir kentsel planlama ve mimari projelerin uygulanmasını da içerir. Şehir, bu dengeyi sağlama çabası içinde, tarihî mirasını gelecek nesillere aktarıırken, aynı zamanda çağdaş bir metropol olarak kendini güncellemeye devam etmektedir.

İstanbul'un eğitim sistemi, çeşitli prestijli üniversitelere, lise ve ilkokullara ev sahipliği yaparak şehrin eğitimdeki zenginliğini ve çeşitliliğini yansıtmaktadır. Boğaziçi Üniversitesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi gibi ulusal ve uluslararası alanda tanınan yükseköğretim kurumları, mühendislik, bilim, sanat ve sosyal bilimler alanlarında kaliteli eğitim sunmaktadır. Ayrıca, Koç Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi gibi özel üniversiteler de kentin eğitim portföyünü zenginleştirmektedir. Şehirdeki eğitim kurumları, öğrencilere geniş bir yelpazede eğitim fırsatları sunmaktadır. Fen liseleri, sosyal bilimler liseleri, mesleki ve teknik okullar, sanat ve spor liseleri gibi çeşitli liseler, öğrencilere ilgi alanlarına uygun özel eğitim imkânları sunmaktadır. İstanbul ayrıca, yabancı dil ağırlıklı eğitim veren okullarıyla da öne çıkar, bu da öğrencilere küresel bir bakış açısı kazandırır. Şehirdeki eğitimde sadece üniversiteler değil, aynı zamanda ilkokul ve ortaokullar da önemli bir role sahiptir. Kamu okulları yanı sıra özel okullar da kaliteli bir eğitim sunar. Eğitimdeki bu çeşitlilik, öğrencilere farklı alanlarda uzmanlaşma ve kariyer hedeflerine uygun bir eğitim alma imkânı tanır. İstanbul'un eğitim sistemi, sadece akademik başarıları değil, aynı zamanda öğrencilere kültürel, sanatsal ve sportif faaliyetlerde de katılım fırsatları sunarak bireylerin çok yönlü gelişimine odaklanır. Şehirdeki kütüphaneler, müzeler, sanat galerileri ve spor tesisleri, öğrencilere geniş bir eğitim çerçevesi sunar. Ancak, şehirdeki eğitim sistemine yönelik bazı zorluklar da vardır. Yoğun nüfus ve altyapı sorunları, özellikle bazı bölgelerde eğitim kalitesini etkileyebilir. Bu nedenle, İstanbul'daki eğitim sistemi sürekli olarak geliştirilmekte ve şehirdeki eğitim olanakları genişletilmeye çalışılmaktadır.

İstanbul'un iklimi, coğrafi konumu nedeniyle kara iklimi etkisi altındadır. Kışlar genellikle soğuk ve yağışlı geçer, sıcaklık sıklıkla 0°C'nin altına düşerken, kar yağışlarına da sıkça rastlanır. Bahar ayları, ılıman bir geçiş dönemini temsil eder ve yeşilliklerin canlanmasına tanıklık eder. Yaz ayları ise genellikle sıcak ve kurak geçer, sıcaklık 30°C'nin üzerine çıkabilir. Özellikle Temmuz ve Ağustos aylarında, sıcak ve nemli bir hava hakimdir. Sonbahar, tekrar ılıman bir dönemle başlar ancak Ekim ayı itibarıyla hava soğumaya başlar ve yağışlar artar. Boğazlar, iklimi dengeleyen bir etken olarak görev yapar. Kışın ılımanlık, yazın ise sıcaklığı hafifletir. İstanbul'un iklimi, şehrin tarih boyunca farklı kültürlerin ve medeniyetlerin etkileşimine tanıklık etmesine rağmen, mevsim geçişlerini belirgin bir şekilde yansıtarak şehre karakteristik bir atmosfer katar.

İstanbul'un ulaşım ağı, kapsamlı ve çeşitlilik arz eden bir yapıya sahiptir, şehrin büyüklüğü ve nüfusu göz önüne alındığında bu ağın önemi bir kat daha artmaktadır. Kara yolu ulaşımında, Boğaz köprüleri ve tüneller şehir içi ulaşımı büyük ölçüde kolaylaştırmaktadır. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan bu köprüler, trafik akışını dengeleyerek şehir içindeki hareketliliği artırır. Deniz yolu ulaşımında, deniz otobüsleri ve feribotlar, Boğaz'ın sunduğu su yollarını kullanarak şehir içi ve şehirlerarası ulaşımı hızlandırır. Boğaz'ın kuzeyi ve güneyi arasında sıklıkla yapılan deniz seyahatleri, günlük hayatta etkin olarak kullanılmaktadır. Hava yolu ulaşımında, İstanbul Havalimanı şehri dünya genelindeki birçok noktaya bağlayarak uluslararası ve iç hat uçuşlarına ev sahipliği yapar. Modern terminalleri, gelişmiş teknolojik alt yapısı ve geniş uçuş ağı ile İstanbul Havalimanı, şehrin küresel ölçekte bir ulaşım merkezi olmasına olanak sağlar. Ayrıca, şehir içi ulaşımında metrobüs, metro, tramvay ve otobüs hatları gibi toplu taşıma araçları da yoğun bir şekilde kullanılarak şehir trafiğini rahatlatmaya yönelik çözümler sunar. İstanbul'daki sürekli ulaşım projeleri, şehirdeki hareketliliği daha verimli ve sürdürülebilir hale getirme hedefiyle planlanmaktadır. Bu, İstanbul'un günlük yaşamında ulaşımın etkin ve çeşitli bir şekilde kullanılmasını sağlar, şehir sakinlerine ve ziyaretçilere geniş bir ulaşım seçeneği yelpazesi sunar.

İstanbul'un demografik yapısı, şehrin tarihsel, kültürel ve ekonomik çeşitliliğini yansıtan bir karmaşıklığa sahiptir. Şehir, Türk, Kürt, Arap, Rum, Gürcü, Ermeni ve diğer çeşitli etnik gruplara ev sahipliği yapmaktadır. Bu çok kültürlü atmosfer, İstanbul'u farklı inanç, dil ve geleneklere sahip bireyleri bir araya getiren bir mozaik haline getirir. Şehir, Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olması nedeniyle tarih boyunca pek çok göç dalgasına maruz kalmıştır. Bu durum, İstanbul'u sadece etnik açıdan değil, aynı zamanda dini ve kültürel çeşitlilik açısından da zenginleştirmiştir. Göçün yanı sıra, İstanbul'un demografik yapısını etkileyen bir diğer faktör de nüfus yoğunluğudur. Şehir, Türkiye'nin en kalabalık metropolüdür ve bu durum, farklı sosyo-ekonomik sınıflardan, yaş gruplarından ve meslek gruplarından gelen geniş bir nüfusu içermektedir. İstanbul'un demografik çeşitliliği, şehirdeki yaşam tarzını, kültürel etkileşimi ve toplumsal dinamikleri etkiler, aynı zamanda ekonomik kalkınmaya ve kültürel zenginliğe de katkı sağlar. Gelişen ekonomik olanaklar, kültürel etkileşim ve eğitim imkânları, İstanbul'u çeşitli alanlardan insanları çekmektedir. Şehir, genç nüfusun ve profesyonellerin yanı sıra emeklilerin ve sanatçıların da tercih ettiği bir yer haline gelmiştir. Ancak, bu hızlı nüfus artışı ve çeşitliliği beraberinde getirirken, altyapı, ulaşım ve konut gibi kentsel sorunların yönetimi konusunda da yeni zorluklar doğurmaktadır. İstanbul'un demografik yapısındaki bu dinamizm, şehrin gelecekteki sosyal ve ekonomik gelişimini etkileyen önemli bir faktördür.

ŞİŞLİ İLÇESİ



Şişli, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. Şişli, 5 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kağıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur. Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde, İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında yer alan ilçe topraklarının deniz kıyısı yoktur. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli pennelemleri arasına dağılmış, boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi-Haliç arasını dolduran Beyoğlu Platosu' nun kuzey uzantısında bulunmaktadır. İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-1 Otoyolu (İstanbul 1. Çevre Yolu), Zincirlikuyu-Mecidiyeköy-Çağlayan güzergahını izledikten sonra Haliç yönüne doğru devam eder. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer ilçesine kadar uzanan Büyükdere Caddesi Mecidiyeköy'de O-1 Otoyolu, Levent'te de Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-2 Otoyoluyla kesişir. Piyalepaşa Bulvarı ile Halaskargazi Caddesi diğer önemli ulaşım akslarıdır. Şişli'nin merkez semtlerinde, özellikle 1980'li yıllarda yıldızı parlayan ticaret sektörü önemini korumakla birlikte, 1990'lardan itibaren açılmaya başlanan büyük alışveriş merkezleri (avm) nedeniyle Nişantaşı-Osmanbey-Şişli aksındaki mağaza ve dükkânlar eski canlılığını yitirmiştir. Özellikle 1990'ların sonlarından itibaren Büyükdere Caddesi üzerinde çok sayıda avm hizmete girmiştir. Şişli ilçesi, 1990'lı ve 2000'li yıllarda Büyükdere Caddesi üzerine yapılan yüksek katlı rezidans ve işyeri amaçlı olarak inşa edilen binalarla tekrar değişim yaşamaktadır. Büyükdere Caddesi'nin, özellikle Şişli merkezinden Maslak'a kadar uzanan kesimi İstanbul'un New York ve Tokyo'su görünümünü kazanmış, Şişli İlçesi yaşanan bu hızlı değişim sonucunda, İstanbul ve Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumuna gelmiştir. Halil Rıfat Paşa Mahallesinde bulunan Perpa Ticaret Merkezi, (Perşembe Pazarı) Karaköy'deki Perşembe Pazarı esnafını tek çatı altına toplayarak sektörel enerjiyi ve ekonomik potansiyeli tek merkezde birleştirmek amacıyla 1986'da kurulmuş çok ortaklı bir kooperatiftir. 1988 yılında inşaatı bitirilen Perpa geçen süre zarfında farklı sektörlerden birçok firmanın bir araya gelmesiyle bir ticaret merkezi haline gelmiştir. 69 bin metrekare ile dünyanın en büyük monoblok gövdelerinden birine sahiptir. Şişli İlçesi eğitim kurumları açısından oldukça zengindir. İlçe sınırları içinde 14 okulöncesi eğitim kurumu, 36 ilköğretim okulu ve 29 ortaöğretim kurumu vardır. Nişantaşı Anadolu Lisesi, Notre Dame de Sion Fransız Lisesi, Nişantaşı Nuri Akın Anadolu Lisesi), Saint Michel Lisesi, Şişli Anadolu Lisesi ve Maçka Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi ilçedeki köklü ortaöğretim kurumlarıdır. Birçok sosyal, kültürel ve sanatsal etkinlik merkezine ev sahipliği yapan Şişli, İstanbul'un bu konuda en zengin ilçelerinden biri olarak sayılabilir. İlçedeki gösteri ve performans merkezlerinden bazıları Cemil Topuzlu Açık hava Tiyatrosu, Harbiye Muhsin Ertuğrul Sahnesi, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, Küçük Çiftlik Park, Nazım Hikmet Kültür ve Sanat Evi, Bomonti ada, İstanbul Kongre Merkezi ve Cemil Candaş Kent Kültür Merkezi'dir.

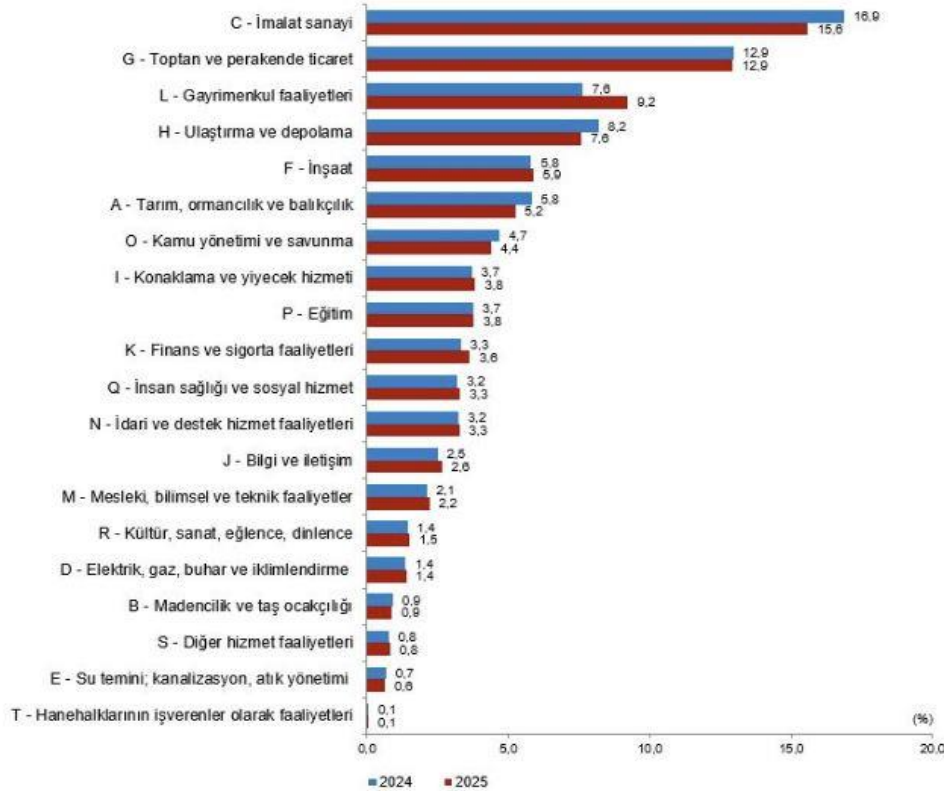
Yıllık Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, 2025

➤ Global Ekonomik Görünüm

Yıllık verilere dayalı olarak hesaplanan bağımsız yıllık gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH), zincirlenmiş hacim endeksiyle 2025 yılında bir önceki yıla göre %3,7 arttı. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2025 yılında bir önceki yıla göre %41,6 artarak 63 trilyon 240 milyar 524 milyon TL oldu. Gayrisafi yurt içi hasılda en yüksek payı 2025 yılında %15,6 ile imalat sanayi aldı. İmalatı, %12,9 ile toptan ve perakende ticaret; motorlu kara taşıtlarının ve motosikletlerin onarımı ve %9,2 ile gayrimenkul faaliyetleri sektörü izledi. Yıllık gayrisafi yurt içi hasılda en düşük pay hane halklarının işverenler olarak faaliyetleri için gerçekleşti.

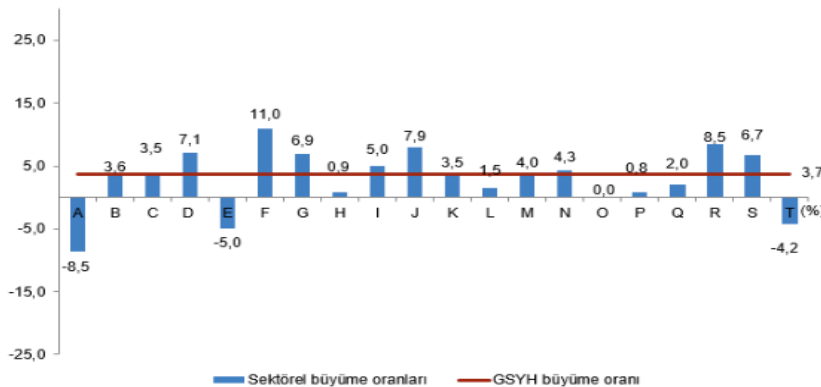
Kişi başına gayrisafi yurt içi hasıla 2025 yılında 714 bin 682 TL oldu Kişi başına GSYH, 2025 yılında cari fiyatlarla 714 bin 682 TL, ABD doları cinsinden 18 bin 103 dolar oldu.

Üretim yöntemine göre GSYH hesabında sektörlerin payları, cari fiyatlarla, 2024, 2025



İnşaat %11,0 ile en çok büyüyen sektör oldu

Sektörel büyüme oranları, zincirlenmiş hacim endeks değişim oranları, 2025



Yerleşik hane halkı nihai tüketim harcamaları 2025 yılında bir önceki yıla göre %4,2 arttı

Yerleşik hane halkı nihai tüketim harcamaları 2025 yılında bir önceki yıl zincirlenmiş hacim endeksine göre %4,2 arttı. Yerleşik hane halkı nihai tüketim harcamalarının cari değerlerle GSYH içindeki payı %54,4 oldu. Hane halkı harcamalarında en yüksek payı alan harcama grupları sırasıyla, %21,4 ile gıda ve alkolsüz içecekler, %18,0 ile konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlar ve %15,0 ile ulaştırma oldu

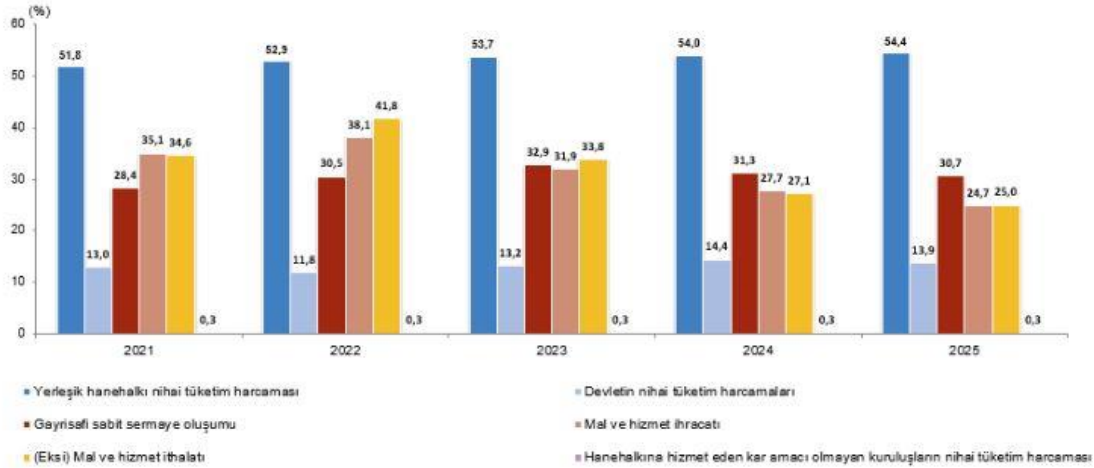
Devletin nihai tüketim harcamaları 2025 yılında bir önceki yıla göre %1,0 arttı

Devletin nihai tüketim harcamalarının GSYH içindeki payı 2025 yılında %13,9 olurken, gayrisafi sabit sermaye oluşumunun payı %30,7 olarak gerçekleşti. Bir önceki yıl zincirlenmiş hacim endeksine göre, devletin nihai tüketim harcamaları %1,0 artarken, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %7,3 arttı.

Mal ve hizmet ihracatı 2025 yılında %0,6 azalırken ithalatı %4,6 arttı

Mal ve hizmet ihracatı 2025 yılında zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,6 azalırken, ithalatı ise %4,6 arttı. Harcama yöntemine göre cari GSYH ana bileşenleri içerisinde toplam mal ve hizmet ihracatının payı %24,7, ithalatının payı ise %25,0 olarak gerçekleşti.

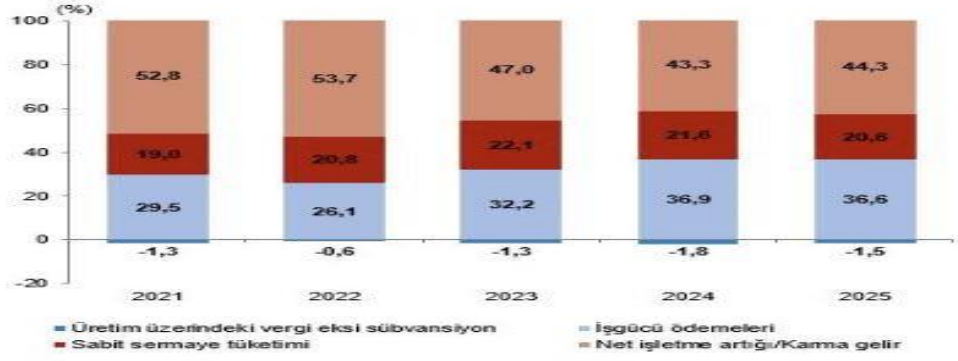
Harcama yöntemiyle GSYH ana bileşenlerinin payları, 2021-2025



İşgücü ödemeleri 2025 yılında %40,0 arttı

Gelir yöntemiyle gayrisafi yurt içi hasıla hesaplamalarına göre işgücü ödemeleri, 2025 yılında bir önceki yıla göre %40,0 artarken, brüt işletme artışı/karma gelir %41,3 arttı.

Gelir yöntemiyle gayrisafi katma değerin ana bileşenleri, 2021-2025

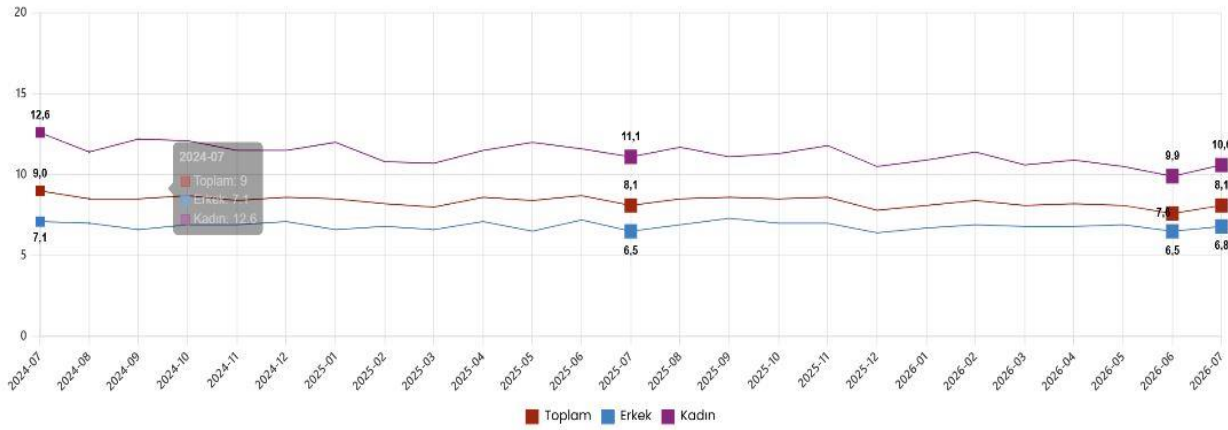


İşgücü İstatistikleri, Temmuz 2026

Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,1 seviyesinde gerçekleşti

Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı, Temmuz 2024 - Temmuz 2026

(%)

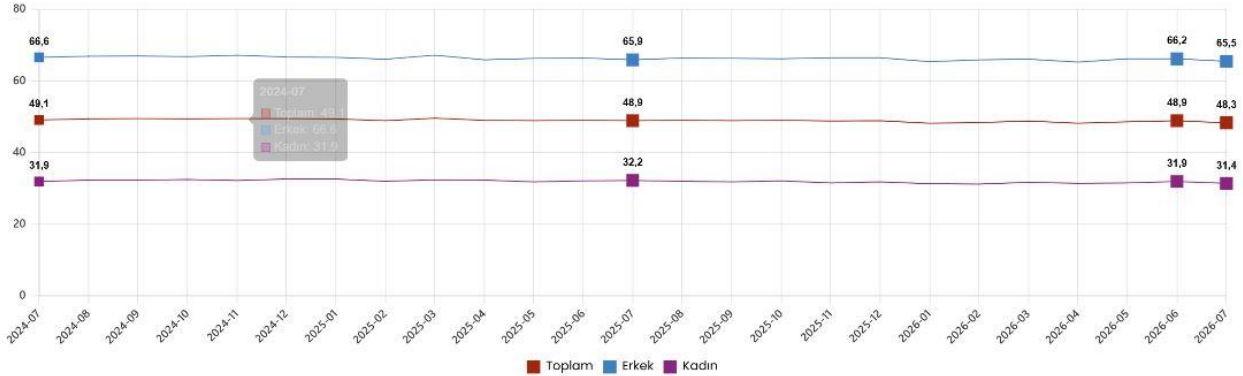


Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı %48,3 oldu

İstihdam edilenlerin sayısı 2026 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre 388 bin kişi azalarak 32 milyon 362 bin kişi, istihdam oranı ise 0,6 puan azalarak %48,3 oldu. Bu oran erkeklerde %65,5 iken kadınlarda %31,4 olarak gerçekleşti.

Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı, Temmuz 2024 - Temmuz 2026

(%)



Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı %52,5 olarak gerçekleşti

İşgücü, 2026 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre 238 bin kişi azalarak 35 milyon 222 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,4 puan azalarak %52,5 olarak gerçekleşti. İşgücüne katılma oranı erkeklerde %70,3 iken kadınlarda %35,2 oldu.

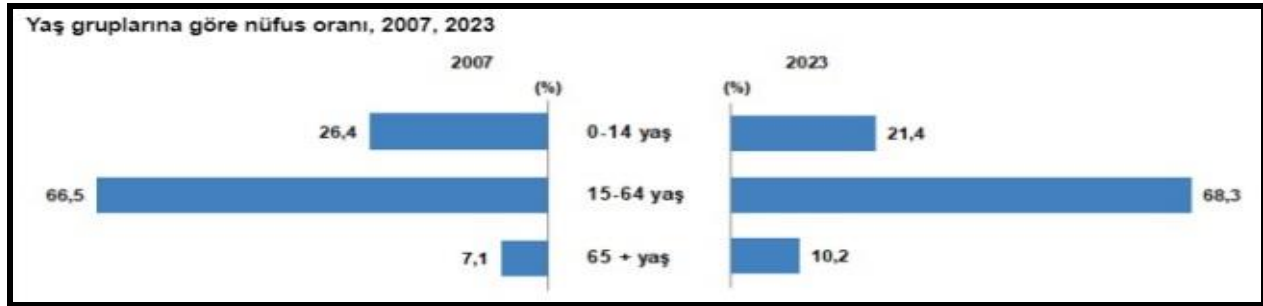
Genç nüfusta mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %14,5 oldu

15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı bir önceki aya göre 1,5 puan artarak %14,5 oldu. Bu yaş grubunda işsizlik oranı; erkeklerde %11,3, kadınlarda ise %20,3 olarak tahmin edildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış temel işgücü göstergeleri, 15+ yaş, Temmuz 2026

	Temmuz 2026			Bir önceki ay			Bir önceki aya göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
(Bin kişi)									
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	67 043	33 140	33 903	66 983	33 112	33 871	60	28	32
İşgücü	35 222	23 295	11 928	35 460	23 459	12 001	- 238	- 164	- 73
İstihdam	32 362	21 704	10 658	32 750	21 932	10 818	- 388	- 228	- 160
İşsiz	2 860	1 591	1 269	2 710	1 527	1 183	150	64	86
İşgücüne dahil olmayanlar	31 821	9 845	21 976	31 523	9 653	21 870	298	192	106
(%)									
İşgücüne katılma oranı	52,5	70,3	35,2	52,9	70,8	35,4	-0,4	-0,5	-0,2
İstihdam oranı	48,3	65,5	31,4	48,9	66,2	31,9	-0,6	-0,7	-0,5
İşsizlik oranı	8,1	6,8	10,6	7,6	6,5	9,9	0,5	0,3	0,7
Genç nüfusta işsizlik oranı (15-24 yaş)	14,5	11,3	20,3	13,0	10,5	17,6	1,5	0,8	2,7

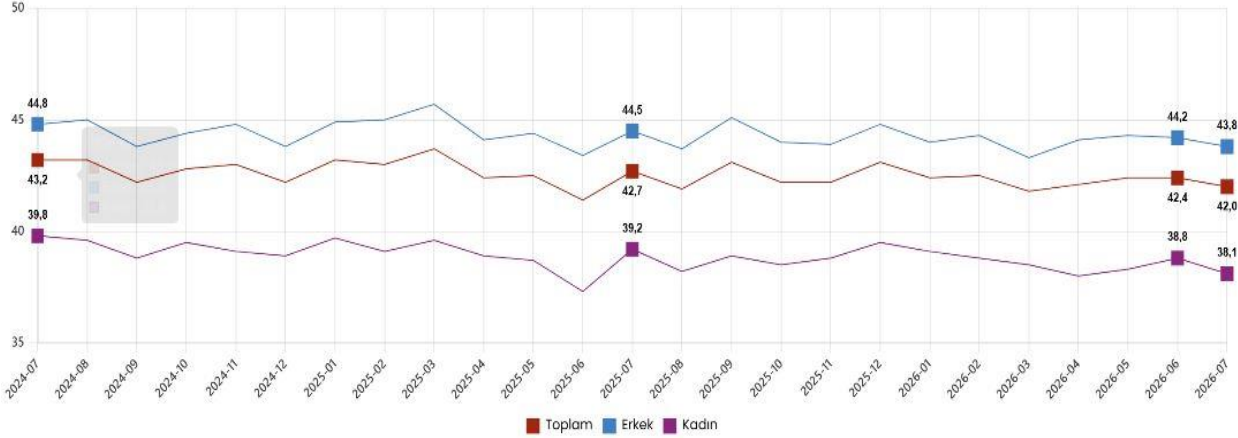
Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir. Mevsimsel etkilerden arındırma yöntemi gereği geçmiş aylara ilişkin tahminler revize edilerek yayımlanmaktadır



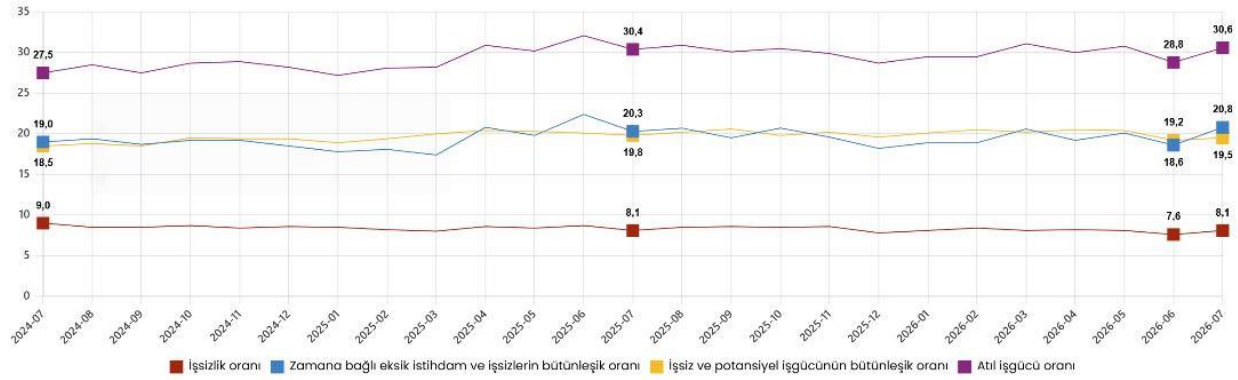
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi 42,0 saat oldu

İstihdam edilenlerden referans döneminde işbaşında olanların, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi 2026 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre 0,4 saat azalarak 42,0 saat olarak gerçekleşti.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi, Temmuz 2024 - Temmuz 2026 (Saat)



Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış işgücüne ilişkin tamamlayıcı göstergeler, Temmuz 2024 - Temmuz 2026 (%)



Tüketici Fiyat Endeksi, Ağustos 2026

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %31,51 arttı, aylık %1,84 arttı

TÜFE'deki (2025=100) değişim 2026 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,84 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,07 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,51 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %31,79 artış olarak gerçekleşti.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2026

TÜFE değişim oranları (%), Ağustos 2026

	Ağustos 2026	Ağustos 2025	Ağustos 2024
Bir önceki aya göre değişim oranı	1,84	2,04	2,47
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	22,07	21,50	31,94
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	31,51	32,95	51,97
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	31,79	39,62	64,91

TÜFE gıda ve alkolsüz içeceklerde yıllık %33,79 arttı

En yüksek ağırlığa sahip üç ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %33,79 artış, ulaştırmada %35,08 artış ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda %39,77 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana

harcama gruplarının yıllık değişime olan katkıları ise gıda ve alkolsüz içeceklerde 8,12, ulaşırmada 5,94 ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda 5,01 yüzde puan oldu.

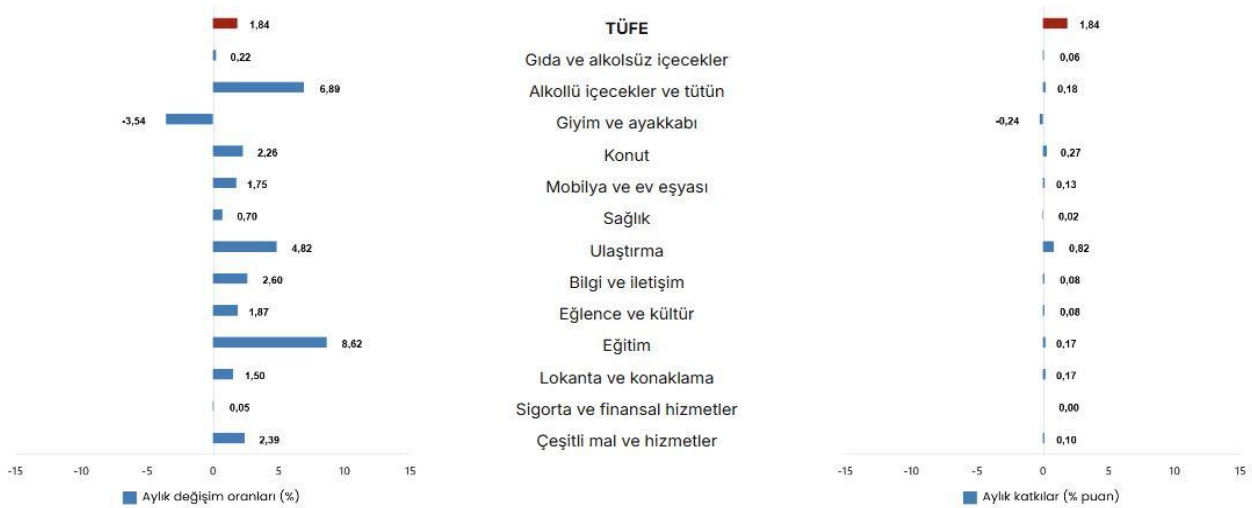
TÜFE ana harcama gruplarının yıllık değişim oranları ve genel endeks değişimine katkıları, Ağustos 2026



TÜFE gıda ve alkolsüz içeceklerde aylık %0,22 arttı

En yüksek ağırlığa sahip üç ana harcama grubunun aylık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,22 artış, ulaşırmada %4,82 artış ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda %2,26 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların aylık değişime olan katkıları ise gıda ve alkolsüz içeceklerde 0,06, ulaşırmada 0,82 ve konutta 0,27 yüzde puan oldu. (Ana harcama gruplarına göre endeksler, ağırlıklar ve değişim oranları Ek Tablo-1'de, ana harcama gruplarının genel endeksteeki aylık ve yıllık değişime olan katkıları Ek Tablo-3'tedir).

TÜFE ana harcama gruplarının aylık değişim oranları ve genel endeks değişimine katkıları (%), Ağustos 2026



Endekste kapsanan 174 alt sınıftan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 2018 5'li Düzey) 2026 yılı Ağustos ayı itibarıyla, 35 alt sınıfın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 alt sınıfın endeksinde değişim olmadı. 134 alt sınıfın endeksinde ise artış gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %30,68 arttı, aylık %1,84 arttı

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2026 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,84 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,97 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %30,68 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %31,12 artış olarak gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Ağustos 2026

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Ağustos 2026

Grup	Kapsam	Değişim oranları (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	2,80	23,64	32,98	33,39	137,28
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	1,84	20,97	30,68	31,12	133,99
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	1,81	20,81	30,07	30,47	133,34
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	2,18	21,94	31,25	31,65	135,07
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	1,71	22,01	31,57	31,82	134,61
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	1,72	20,38	29,96	30,67	132,73

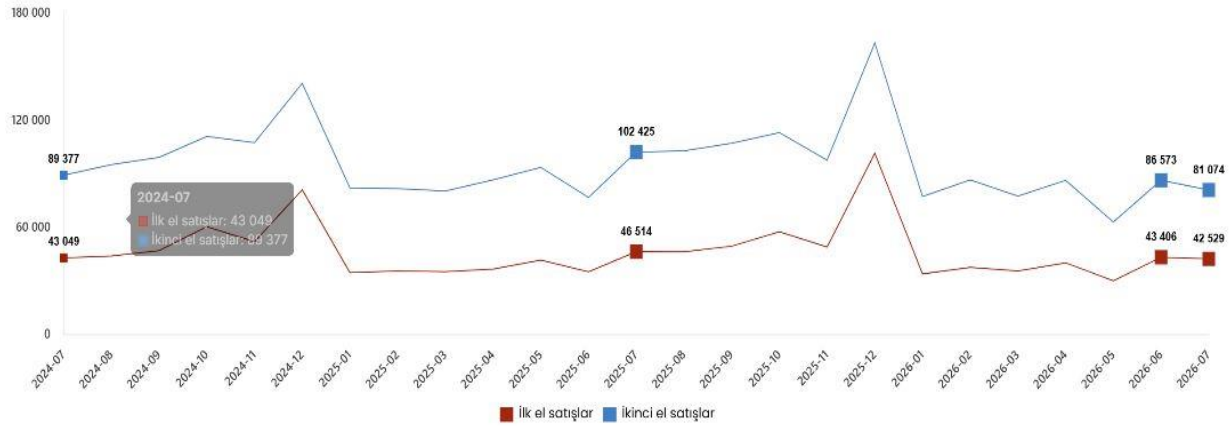
Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri, Temmuz 2026

İlk el konut satışları 42 bin 529, ikinci el konut satışları 81 bin 74 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,6 oranında azalarak 42 bin 529 oldu. İkinci el konut satışları ise Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,8 oranında azalarak 81 bin 74 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %34,4, ikinci el konut satışlarının payı %65,6 oldu

Satış durumuna göre konut satışı, Temmuz 2026

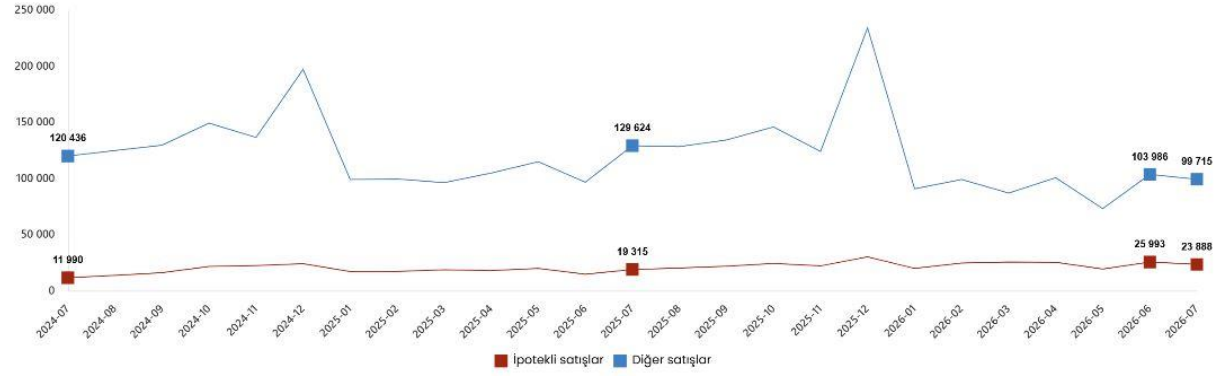
(Adet)



İpotekli konut satışları 23 bin 888, diğer konut satışları 99 bin 715 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,7 oranında artarak 23 bin 888 oldu. Diğer konut satışları ise Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 oranında azalarak 99 bin 715 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %19,3 diğer satışların payı %80,7 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Temmuz 2026
(Adet)



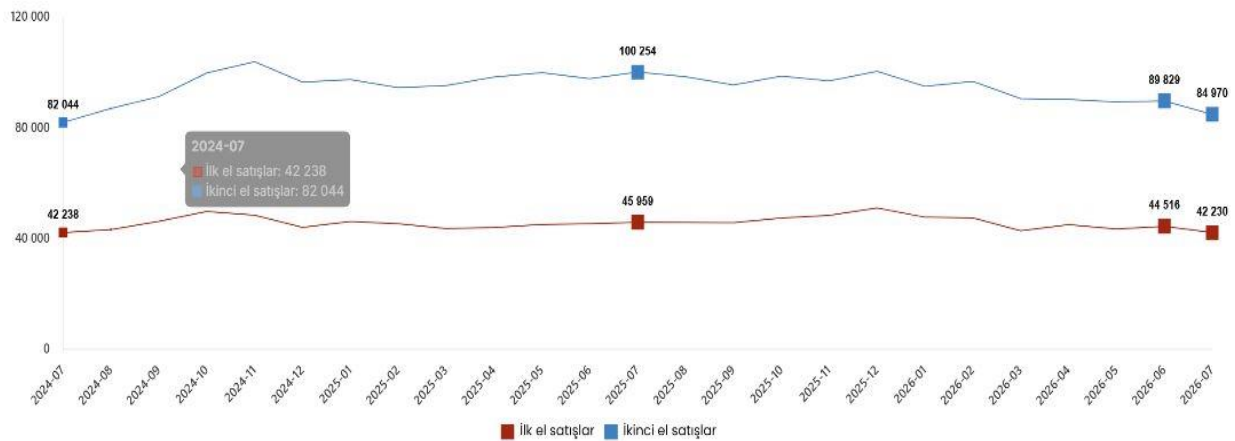
Konut satış sayısı, Temmuz 2026

	Temmuz			Ocak-Temmuz		
	2026	2025	Değişim (%)	2026	2025	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	123 603	148 939	-17,0	823 119	870 767	-5,5
İlk el satış	42 529	46 514	-8,6	264 016	266 175	-0,8
İkinci el satış	81 074	102 425	-20,8	559 103	604 592	-7,5
Satış şekline göre toplam satış	123 603	148 939	-17,0	823 119	870 767	-5,5
İpotekli satış	23 888	19 315	23,7	166 682	127 299	30,9
Diğer satış	99 715	129 624	-23,1	656 437	743 468	-11,7

Takvim etkilerinden arındırılmış ilk el konut satışları Temmuz ayında %8,6 azaldı

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el konut satışları %8,6 azaldı; ikinci el konut satışları %20,9 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el konut satışları %5,1 azaldı; ikinci el konut satışları %5,4 azaldı

Satış durumuna göre mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış konut satışı, Temmuz 2026
(Adet)

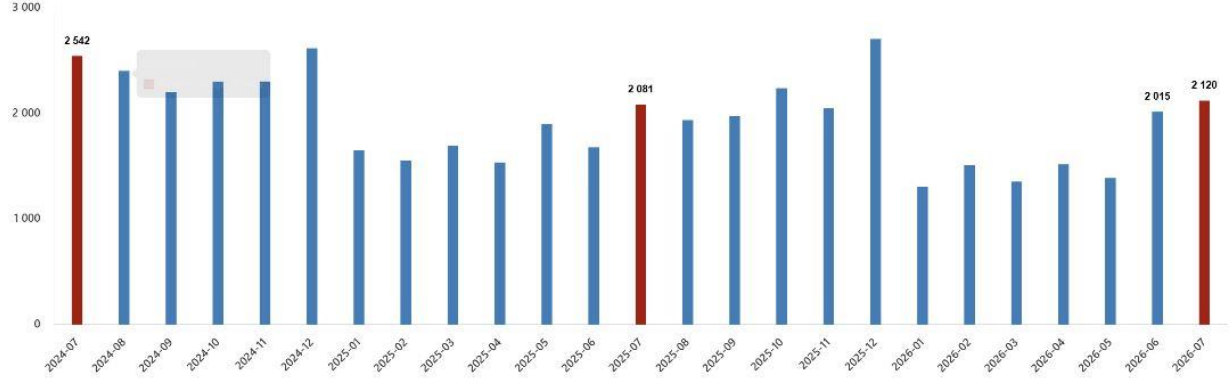


Yabancılar Temmuz ayında 2 bin 120 konut satışı gerçekleşti

Yabancılar yapılan konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,9 oranında artarak 2 bin 120 oldu. Temmuz ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde yabancılar yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,3 oranında azalarak 11 bin 203 olarak gerçekleşti. Temmuz ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 394 ile Rusya Federasyonu, 189 ile İran ve 145 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

Yabancılar yapılan konut satışı, Temmuz 2026

(Adet)

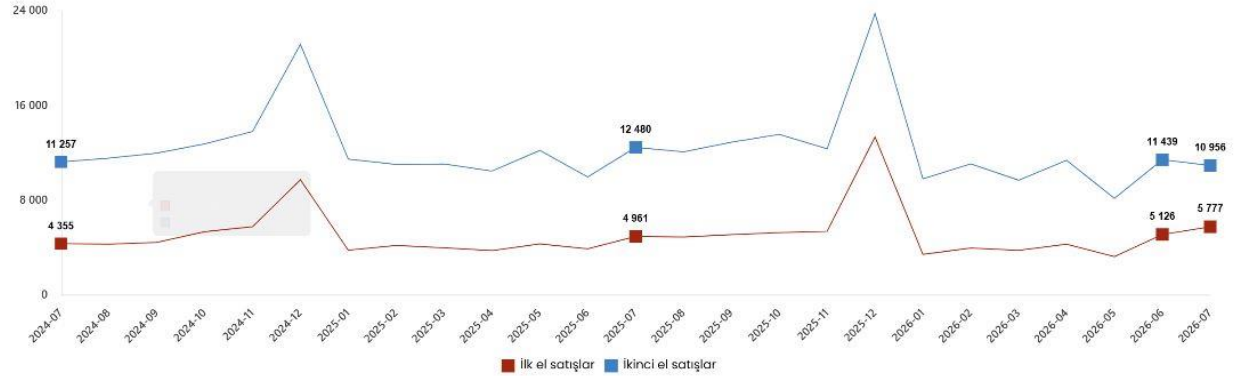


İlk el iş yeri satışları 5 bin 777, ikinci el iş yeri satışları 10 bin 956 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el iş yeri satış sayısı temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,4 oranında artarak 5 bin 777 oldu. İkinci el iş yeri satışları ise temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,2 oranında azalarak 10 bin 956 oldu.

Satış durumuna göre iş yeri satışı, Temmuz 2026

(Adet)



İpotekli iş yeri satışları 695, diğer iş yeri satışları 16 bin 38 olarak gerçekleşti

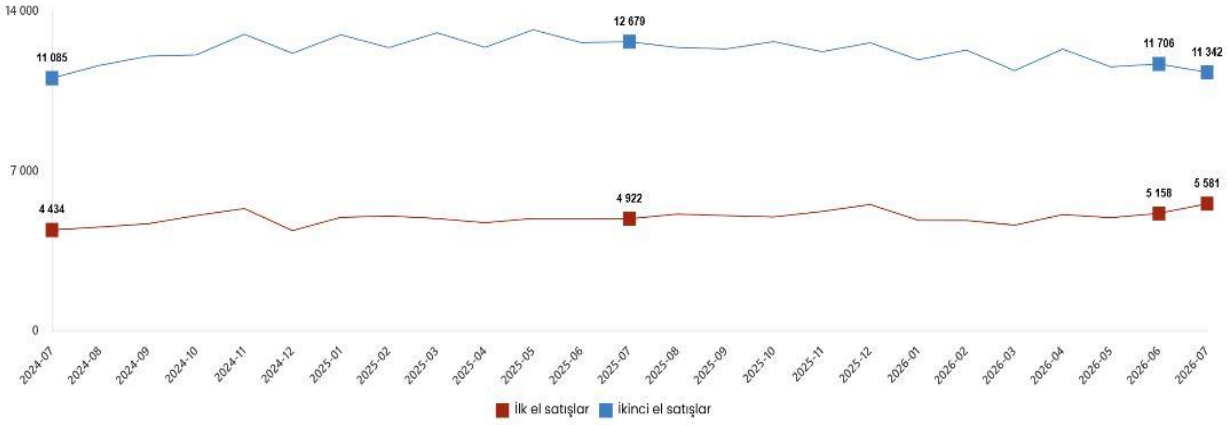
Türkiye genelinde ipotekli iş yeri satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,6 oranında artarak 695 oldu. Diğer iş yeri satışları ise Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,7 oranında azalarak 16 bin 38 oldu.

İş yeri satış sayısı, Temmuz 2026

	Temmuz			Ocak-Temmuz		
	2026	2025	Değişim (%)	2026	2025	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	16 733	17 441	-4,1	102 261	107 747	-5,1
İlk el satış	5 777	4 961	16,4	29 671	28 972	2,4
İkinci el satış	10 956	12 480	-12,2	72 590	78 775	-7,9
Satış şekline göre toplam satış	16 733	17 441	-4,1	102 261	107 747	-5,1
İpotekli satış	695	441	57,6	4 700	2 845	65,2
Diğer satış	16 038	17 000	-5,7	97 561	104 902	-7,0

Takvim etkilerinden arındırılmış ilk el iş yeri satışları Temmuz ayında %16,5 arttı

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el iş yeri satışları %16,5 arttı; ikinci el iş yeri satışları %12,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el iş yeri satışları %8,2 arttı; ikinci el iş yeri satışları %3,1 azaldı

Satış durumuna göre mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış iş yeri satışı, Temmuz 2026**Gelir Dağılımı İstatistikleri, 2025****En yüksek gelir grubunun toplam gelirden aldığı pay %48,0 oldu**

Gelir Dağılımı İstatistiklerinin hesaplandığı Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması 2025 yılı sonuçlarına ilişkin gelir bilgileri, bir önceki takvim yılı olan 2024 yılını referans almaktadır. Gelir hesaplamalarında hane halkı gelirleri; hane halkı büyüklüğü ve kompozisyonu dikkate alınarak eşdeğer hane halkı kullanılabilir fert gelirine dönüştürülmektedir. Son yapılan araştırma sonuçlarına göre; en yüksek eşdeğer hane halkı kullanılabilir fert gelirine sahip %20'lik grubun toplam gelirden aldığı pay bir önceki yıla göre 0,1 puan azalarak %48,0 olurken en düşük gelire sahip %20'lik grubun aldığı pay ise 0,1 puan artarak %6,4 oldu

Sıralı %20'lik gruplar itibarıyla yıllık eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert gelirinin dağılımı (%), 2016-2025

Anket yılı	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gelir referans yılı	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Toplam	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
İlk %20 (En düşük)	6,2	6,3	6,1	6,2	5,9	6,1	6,0	6,1	6,3	6,4
İkinci %20	10,6	10,7	10,6	10,9	10,6	10,8	10,4	10,2	10,4	10,4
Üçüncü %20	15,0	14,8	14,8	15,2	14,9	15,1	14,7	14,3	14,6	14,6
Dördüncü %20	21,1	20,9	20,9	21,4	21,1	21,3	20,9	20,6	20,7	20,7
Son %20 (En yüksek)	47,2	47,4	47,6	46,3	47,5	46,7	48,0	48,7	48,1	48,0

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Gini katsayısı 0,410 olarak tahmin edildi

Gelir dağılımı eşitsizliği ölçütlerinden olan Gini katsayısı, sıfıra yaklaştıkça gelir dağılımında eşitliği, bire yaklaştıkça gelir dağılımında bozulmayı ifade etmektedir. Gini katsayısı hesabında hanenin ve fertlerin elde ettiği yıllık gelirlerin toplamından, gelir referans döneminde ödenen vergiler ve diğer hane veya kişilere yapılan düzenli transferler düşüldükten sonra bulunan han ehalkı kullanılabilir geliri kullanılmaktadır. Daha önceki yıllardan farklı olarak 2025 yılı sonuçları ile birlikte, idari kayıtlardan elde edilen vergi ve sosyal güvenlik priminin net kullanılabilir gelire dahil edilmesi ile elde edilen brüt gelir için Gini katsayısı hesaplandı. En son yapılan araştırma sonuçlarına ilişkin Gini katsayısı bir önceki yıla göre 0,003 puan azalış ile 0,410 olarak tahmin edildi. Tüm sosyal transferler hariç tutulduğunda Gini katsayısı 0,473, emekli ve dul yetim maaşı dahil diğer tüm sosyal transfer gelirleri hariç tutulduğunda ise 0,420 olarak tahmin edildi. Brüt gelir üzerinden hesaplanan Gini katsayısı ise 0,422 oldu

Eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert gelirine göre gelir dağılımı göstergeleri, 2016-2025

Anket yılı	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gelir referans yılı	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
P80/P20 oranı	7,7	7,5	7,8	7,4	8,0	7,6	7,9	7,9	7,7	7,5
P90/P10 oranı	13,6	13,4	13,7	13,0	14,6	13,7	14,2	13,8	13,3	12,9
Gini katsayısı	0,404	0,405	0,408	0,395	0,410	0,401	0,415	0,420	0,413	0,410
Gini katsayısı (Brüt)	-	-	-	-	-	-	-	0,428	0,422	0,422
Gini katsayısı (Sosyal transferler hariç)	0,465	0,468	0,473	0,463	0,470	0,482	0,487	0,488	0,476	0,473
Gini katsayısı (Emekli ve dul-yetim maaşı dahil diğer tüm sosyal transfer gelirleri hariç)	0,412	0,414	0,417	0,405	0,420	0,419	0,423	0,431	0,423	0,420

Toplulun en yüksek gelir elde eden %20'sinin elde ettiği payın en düşük gelir elde eden %20'sinin elde ettiği paya oranı şeklinde hesaplanan P80/P20 oranı bir önceki yıla göre 0,2 puan azalarak 7,5, gelirden en fazla pay alan %10'unun elde ettiği gelirin en az pay alan %10'unun elde ettiği gelire oranı şeklinde hesaplanan P90/P10 oranı ise 0,4 puan azalarak 12,9 olarak gerçekte

Yıllık ortalama hane halkı kullanılabilir geliri 662 bin 414 TL oldu

Türkiye'de yıllık ortalama hane halkı kullanılabilir geliri bir önceki yıla göre %76,7 artarak 662 bin 414 TL oldu

Yıllık ortalama hanehalkı kullanılabilir geliri ve bir önceki yıla göre değişim, 2016-2025

Anket yılı	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gelir referans yılı	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Yıllık ortalama hanehalkı geliri (TL)	41 399	46 131	51 374	59 873	69 349	76 733	98 416	181 200	374 899	662 414
Bir önceki yıla göre değişim (%)	14,9	11,4	11,4	16,5	15,8	10,6	28,3	84,1	106,9	76,7

Yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert geliri 332 bin 882 TL oldu

Türkiye'de yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert geliri bir önceki yıla göre %77,3 artarak 187 bin 728 TL'den 332 bin 882 TL'ye yükseldi.

Yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert geliri ve bir önceki yıla göre değişim, 2016-2025

Anket yılı	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gelir referans yılı	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı fert geliri (TL)	19 139	21 577	24 199	28 522	33 428	37 400	48 642	90 116	187 728	332 882
Bir önceki yıla göre değişim (%)	15,9	12,7	12,2	17,9	17,2	11,9	30,1	85,3	108,3	77,3

Tek kişilik hanehalklarında yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir geliri 418 025 TL oldu

Yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert gelirlerinde en yüksek gelir, geçen yıla göre 194 bin 166 TL artarak 418 bin 025 TL ile tek kişilik hanehalklarının oldu. Çekirdek aile bulunmayan birden fazla kişiden oluşan hanehalklarının yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert geliri 386 bin 713 TL iken tek çekirdek aileden oluşan hanehalklarında bu değer 338 bin 164 TL oldu. En düşük yıllık ortalama eşdeğer kullanılabilir hanehalkı fert gelirine sahip hanehalkı tipi ise 264 bin 413 TL ile en az bir çekirdek aile ve diğer kişilerden oluşan hanehalkları oldu

Hanehalkı tipine göre yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert geliri (TL), 2024, 2025

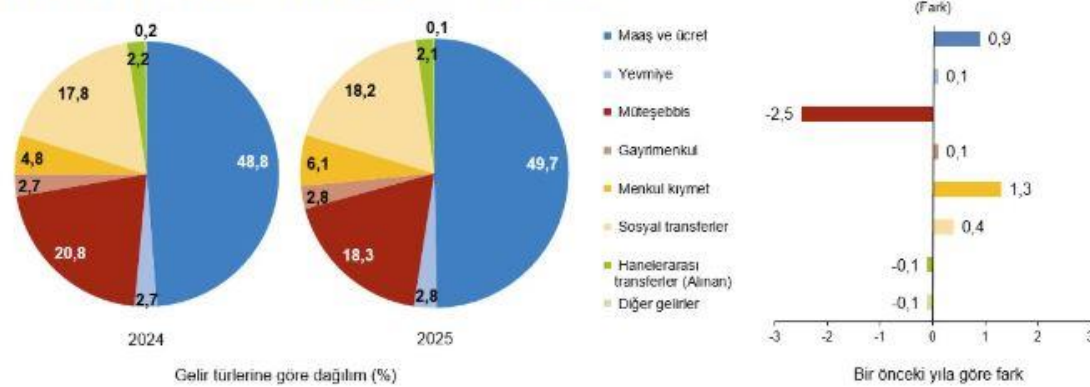


Gelir referans dönemi bir önceki takvim yılıdır.

Toplam gelirden en yüksek payı %49,7 ile maaş ve ücret geliri aldı

Toplam gelir içerisinde en yüksek payı, %49,7 ile bir önceki yıla göre 0,9 puan artan maaş ve ücret geliri aldı. İkinci sırayı %18,3 ile önceki yıla göre 2,5 puan azalan müteşebbis geliri alırken üçüncü sırayı %18,2 ile önceki yıla göre 0,4 puanlık artış gösteren sosyal transfer geliri oluşturdu. Tarım gelirinin müteşebbis geliri içindeki payı %15,6 olurken, emekli ve dul-yetim aylıklarının sosyal transferler içindeki payı ise %89,3 olarak gerçekleşti

Gelir türlerine göre dağılım (%) ve geçen yıla göre fark, 2024, 2025



Gelir referans dönemi bir önceki takvim yılıdır.
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

En yüksek yıllık ortalama esas iş geliri 566 bin 839 TL ile yükseköğretim mezunlarının oldu

Eğitim durumuna göre yıllık ortalama esas iş gelirleri sırasıyla yükseköğretim mezunlarında 566 bin 839 TL, lise ve dengi okul mezunlarında 376 bin 932 TL, lise altı eğitimlilerde 290 bin 323 TL, bir okul bitirmeyenlerde 183 bin 900 TL olarak hesaplandı. Geçen yıla göre yıllık ortalama esas iş gelirinde en yüksek artış %83,0 ile yükseköğretim, en düşük artış ise %56,7 ile lise ve dengi okul mezunlarında oldu.

Eğitim durumuna göre yıllık ortalama esas iş gelirleri (TL), 2024, 2025

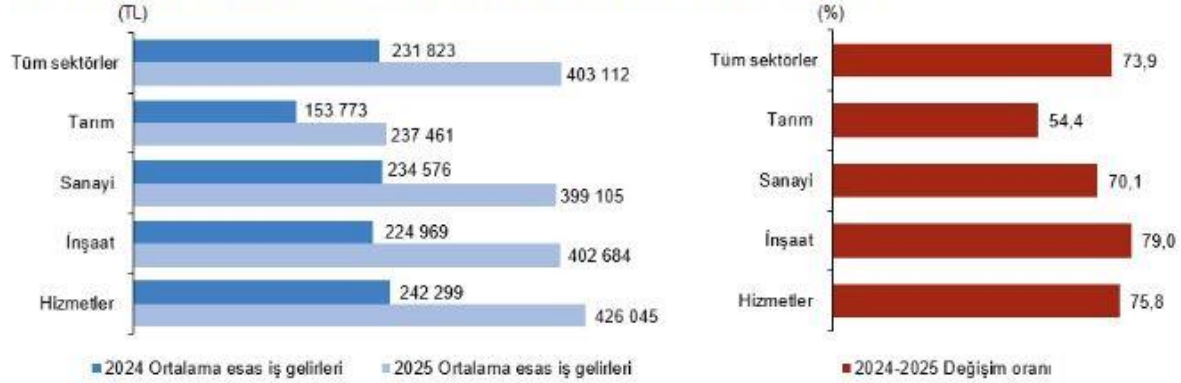
Eğitim durumu	Toplam			Erkek			Kadın		
	2024	2025	Değişim (%)	2024	2025	Değişim (%)	2024	2025	Değişim (%)
Tüm eğitim düzeyleri	231 823	403 112	73,9	251 050	431 555	71,9	183 153	332 316	81,4
Bir okul bitirmeyen	106 478	183 900	72,7	133 841	229 118	71,2	68 918	126 794	84,0
Lise altı eğitilmiş	168 407	290 323	72,4	182 523	315 009	72,6	111 455	191 244	71,6
Lise ve dengi okul	240 470	376 932	56,7	268 394	414 809	54,6	145 046	253 199	74,6
Yükseköğretim	309 721	566 839	83,0	348 658	634 988	82,1	251 923	465 848	84,9

Gelir referans dönemi bir önceki takvim yılıdır.

Yıllık ortalama esas iş gelirinde en yüksek artış %79,0 ile inşaat sektöründe oldu

Esas iş gelirleri sektörel ayırmada incelendiğinde; en yüksek yıllık ortalama gelirin 426 bin 045 TL ile hizmet sektöründe, en düşük yıllık ortalama gelirin ise 237 bin 461 TL ile tarım sektöründe olduğu görüldü. Bir önceki yıla göre; yıllık ortalama esas iş gelirinde en yüksek artış %79,0 ile inşaat sektöründe gözlenirken, bunu %75,8 ile hizmet sektörü izledi. Diğer taraftan sanayi sektöründe %70,1, tarım sektöründe ise %54,4 artış gözlemlendi.

Sektörlere göre yıllık ortalama esas iş gelirleri ve geçen yıla göre değişim, 2024, 2025



Gelir referans dönemi bir önceki takvim yılıdır.

En yüksek yıllık ortalama esas iş geliri 1 milyon 204 bin 791 TL ile işverenlerin oldu

İşteki duruma göre yıllık ortalama esas iş gelirleri sırasıyla işverenlerde 1 milyon 204 bin 791 TL, ücretli maaşlılarda 379 bin 047 TL, kendi hesabına çalışanlarda 348 bin 045 TL ve yevmiyelilerde 186 bin 682 TL olarak hesaplandı. Geçen yıla göre en yüksek artış %80,7 ile ücretli ve maaşlılarda, en düşük artış ise %49,7 ile işverenlerde oldu.

Esas işteki durumlarına göre yıllık ortalama esas iş gelirleri (TL), 2024, 2025

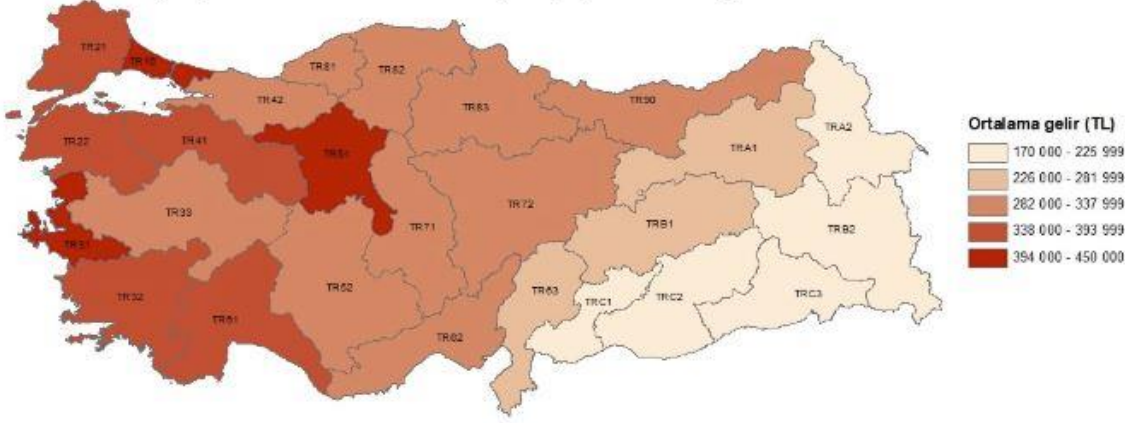
İşteki durum	Toplam			Erkek			Kadın		
	2024	2025	Değişim (%)	2024	2025	Değişim (%)	2024	2025	Değişim (%)
Tüm çalışanlar	231 823	403 112	73,9	251 050	431 555	71,9	183 153	332 316	81,4
Ücretli, maaşlı	209 764	379 047	80,7	221 964	399 920	80,2	184 695	337 001	82,5
Yevmiyeli	105 712	186 682	76,6	117 059	205 994	76,0	61 014	109 145	78,9
İşveren	804 882	1 204 791	49,7	846 879	1 264 500	49,3	509 751	807 591	58,4
Kendi hesabına	210 679	348 045	65,2	221 720	362 311	63,4	147 792	264 987	79,3

Gelir referans dönemi bir önceki takvim yılıdır.

En düşük gelir TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkari) bölgesinde gerçekleşti

Araştırma sonuçlarına göre 2025 yılında, Türkiye'de yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert geliri 332 bin 882 TL iken, İBBS 2. Düzey bölgeleri itibarıyla en yüksek olduğu bölge 449 bin 618 TL ile TR51 (Ankara) bölgesi oldu. Bu bölgeyi, 434 bin 929 TL ile TR10 (İstanbul) bölgesi ve 405 bin 896 TL ile TR31 (İzmir) bölgesi izledi. En düşük yıllık ortalama eşdeğer hane halkı kullanılabilir fert geliri ise 172 bin 552 TL ile TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkari) bölgesinde gerçekleşti.

Yıllık ortalama eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert geliri (TL), İBBS 2. Düzey, 2025



Gelir eşitsizliği en fazla TR71 (Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir) bölgesinde oldu

Son yapılan araştırma sonuçlarına göre P80/P20 oranı Türkiye'de 7,5 iken, bu değer en düşük olduğu İBBS 2. Düzey bölgesi 4,6 ile TRB1 (Malatya, Elazığ, Bingöl, Tunceli) ve TR42 (Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu, Yalova) olurken bu bölgeyi 4,9 ile TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın) ve TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkari) bölgeleri izledi. P80/P20 oranının en yüksek olduğu İBBS 2. Düzey bölgeleri ise 8,5 ile TR71 (Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir), 8,3 ile TR61 (Antalya, Isparta, Burdur) ve 8,1 ile TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan) oldu.

Bir önceki yıla göre son %10'luk grupta olanların %68,1'i aynı gelir grubunda kaldı

Eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert gelirine göre sıralı %10'luk gelir grupları itibarıyla fertlerin bir önceki yıla göre yüzdelik geçişleri incelendiğinde; bir önceki yılda ilk %10'luk grupta olan fertlerin 2025 yılında %58,9'unun, son %10'luk grupta olan fertlerin ise %68,1'inin gelir grubu değişmedi. Ayrıca 2024 yılında ilk %10'luk grupta olan fertlerin %19,8'i 2025 yılında bir gelir grubundan fazla yükseldi. Son %10'luk grupta olan fertlerin %11,4'ü ise bir gelir grubundan fazla düştü

Fertlerin bir önceki yıla göre %10'luk gelir gruplarındaki geçiş oranları (%), 2024, 2025

2024 yılındaki %10'luk gruplar		2025 yılındaki %10'luk grup değişimleri				
		%10'luk gelir grubu bir gruptan fazla azalan	%10'luk gelir grubu bir grup azalan	%10'luk gelir grubu değişmeyen	%10'luk gelir grubu bir grup artan	%10'luk gelir grubu bir gruptan fazla artan
İlk %10 (En düşük)	100,0	-	-	58,9	21,2	19,8
İkinci %10	100,0	-	24,3	36,2	18,3	21,1
Üçüncü %10	100,0	8,4	21,7	30,5	18,6	20,9
Dördüncü %10	100,0	14,1	20,3	25,5	18,4	21,7
Beşinci %10	100,0	18,4	21,4	25,5	16,9	17,8
Altıncı %10	100,0	19,9	18,9	24,6	19,3	17,3
Yedinci %10	100,0	20,5	19,3	28,4	20,9	10,9
Sekizinci %10	100,0	19,0	19,3	33,1	22,6	6,1
Dokuzuncu %10	100,0	18,9	20,0	40,5	20,6	-
Son %10 (En yüksek)	100,0	11,4	20,5	68,1	-	-

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Bir önceki yılda işsiz olan fertlerin %38,7'si 2025 yılında çalışmaya başladı

Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması panel veriden elde edilen sonuçlara göre 2024 yılında işsiz olan fertlerin %38,7'si 2025 yılında çalışmaya başladı. Faaliyet durumu 2024 yılında çalışan olarak belirlenen fertlerin %90,3'ü 2025 yılında çalışma hayatına devam etti. Bir önceki yıl işgücüne dahil olmayan fertlerin ise %10,1'i işgücüne (çalışan+işsiz) katıldı.

Fertlerin bir önceki yıla göre faaliyet durumundaki değişimi (15-64 yaş) (%), 2024, 2025

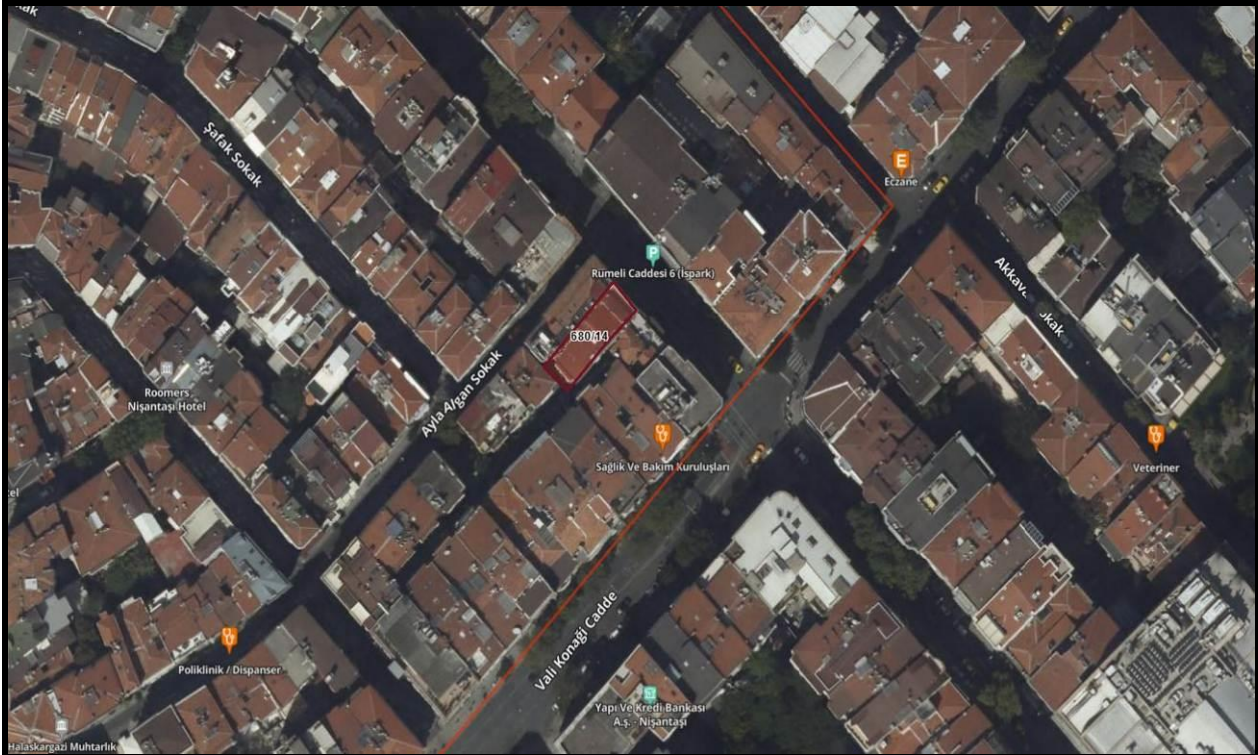
2024 yılı faaliyet durumu	Toplam	2025 yılı faaliyet durumu		
		Çalışan	İşsiz	İşgücüne dahil olmayan
Çalışan	100,0	90,3	4,4	5,4
İşsiz	100,0	38,7	44,0	17,3
İşgücüne dahil olmayan	100,0	7,1	3,0	89,9

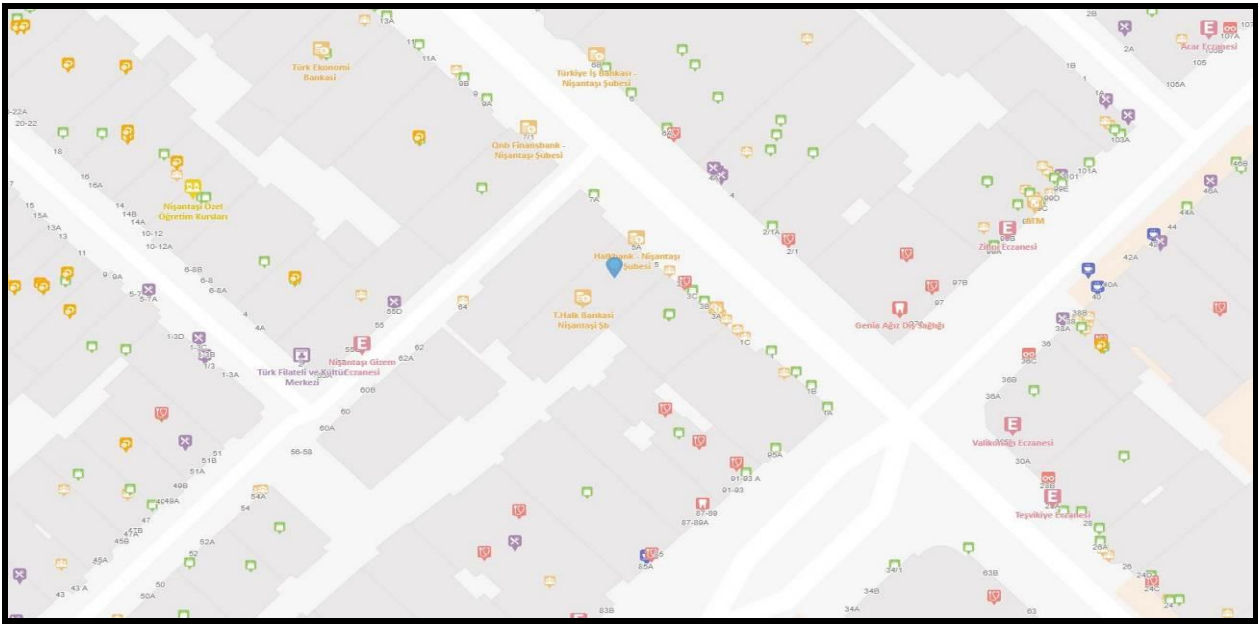
Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, Rumeli Caddesi, Şimşek Apartmanı No: 5A posta adresinde yer alan arsasıdır. Açık adres tarifi olarak ise Cumhuriyet Caddesi üzerinden Mecidiyeköy istikametinde ilerlerken sol kolda yer alan TRT İstanbul Radyosunu geçtikten yaklaşık 350 m sonra çataldan sağa Valikonağı Caddesine dönülür. Cadde üzerinde kısa bir mesafe düz devam ettikten sonra ikinci ışıklardan sola taşınmazın konumlu olduğu Rumeli Caddesine bağlanılır. Söz konusu taşınmaz Rumeli Caddesi üzerinde, Şimşek Apartmanı, 5A dükkân kapı numaralı Nişantaşı Halkbank Şubesidir. Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede konut ve ticari amaçlı, ağırlıklı olarak 1970 yılı sonrası dönemde inşa edilmiş 8 ve 9 katlı binalar söz konusudur. Taşınmaza yakın konumda; Nişantaşı City Avm, Teşvikiye Cami ve Harbiye Askeri Müze gibi röper noktaları bulunmaktadır.





4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün bulunduğu bina İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi'nde, Rumeli Caddesi üzerinde 680 ada, 14 parseldeki 221,50 m² alanlı arsa üzerine 3/B yapı sınıfında, bitişik nizamda, betonarme yapı tarzında, Bodrum + Zemin+ Asma + 7 Normal katlı olarak inşa edilmiştir.

680 ADA 14 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN BİNA	
Kat Dağılımı	Bodrum + Zemin + Asma + 7 NORMAL KAT
Parsel Alanı	221,50 m ²
Toplam İnşaat Alanı	1804 m ²
Bağımsız Bölüm Sayısı	1 Adet Asma Katlı Lokan (Killer) ile 7 adet mesken
Yapı Sınıfı	3B

4.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Taşınmazında içerisinde bulunduğu binanın projesindeki bodrum katında ; sığınak , kazan dairesi, zemin kattaki dükkana killer alanı ve kapıcı dairesi, zemin ve asma katında 1 numaralı Asma Katlı Lokanta ve (Kiler), 1. normal katında 2 numaralı mesken, 2. normal katında 3 numaralı mesken, 3. normal katında 4 numaralı mesken, 4. normal katında 5 numaralı mesken, 5. normal katında 6 numaralı mesken, 6. normal katında 7 numaralı mesken, 7. normal katında; 8 numaralı mesken olmak üzere Şimşek Apartmanında toplamda 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi hem onaylı mimari projesinde hem de mahallinde Rumeli Caddesi üzerinde, zemin kattan, bina ön cephesine göre sol taraftan yapılmaktadır. Bina dış cephesi, su bazlı dış cephe boyalı olup bina giriş kapısı camlı demir kapıdır. Binada yolcu asansörü bulunmaktadır.

PROJESİNE GÖRE ANA TAŞINMAZINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ	
Bodrum Kat	Lokantaya Ait Killer + Kapıcı Dairesi , Sığınak ,
Zemin Kat	1 Nolu Asma Katlı Lokanta (Killer)
Asma Kat	Lokantaya Ait Asma Kat
1. Normal Kat	2 Nolu Mesken
2. Normal Kat	3 Nolu Mesken
3. Normal Kat	4 Nolu Mesken
4. Normal Kat	5 Nolu Mesken
6. Normal Kat	6 Nolu Mesken
6. Normal Kat	7 Nolu Mesken
7. Normal Kat	8 Nolu Mesken

4.2.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Ekspertize konusu 1 bağımsız bölüm numaralı Asma Katlı Lokanta (Kiler) nitelikli taşınmaz: Rumeli Caddesi üzerinden binaya bakıldığından binanın zemin katında yer alan dükkandır. Onaylı mimari projesine göre bodrum katı brüt 63 m² alanlı arşiv ve server odası, zemin katı brüt 162 m² müşteri gişeleri, bekleme alanı, bireysel müşteri temsilcileri bölümlü, asma katı brüt: 58 m² alanlı (Mahallinde asma katında beton tabya ile 91 m² kontur büyümesi yapılmıştır.) Su deposu, çay ocağı, bay ve bayan wc, kobi odaları wc, şube müdürü odası bölümlüdür. Taşınmaz projesinde her üç katı brüt 283 m² kullanım alanına sahip iken mahallinde 374 m² kullanım alanına sahip olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın tüm zeminleri seramik kaplı, duvarları alçı sıva üzerine plastik boyalı, dükkân bölümünde spot lambalı asma tavan uygulamaları mevcut olup, dükkân dış doğramaları alüminyum malzemeden imaldir. Taşınmazın ısıtması elektrikli ısıtıcılar ve klima ile sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz mahallinde kurumsal banka şubesi olarak kullanılmaktadır. NOT: Değerleme günü itibariyle taşınmaza dışardan ekspertiz işlemi yapılmıştır. Rapor arşiv kaydımızda yer alan 26.01.2026 tarihli 2026 ÖZL 32 talebinde taşınmazın içerisine girilmiştir. Taşınmazın içerisinde yapılan proje hilafı tespitleri ve taşınmazın iç mekân resimleri eski rapor referans alınmıştır.

TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT KULLANIM DURUMU			
KAT	Yasal m ²	Mevcut m ²	Mahallindeki İç Teşrifatı
BODRUM	63 m ²	63 m ²	Arşiv ve Server odası ,
ZEMİN	162 m ²	162 m ²	Müşteri Gişeleri , Bekleme Alanı , Bireysel Müşteri Temsilcileri Bölümlü
ASMA	58 m ²	149 m ²	Su deposu , Çay ocağı , Bay ve Bayan wc , Kobi Odaları ile Şube Müdürü Odası
TOPLAM	283 m ²	374 m ²	

4.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

4.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

4.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ŞİŞLİ
MAHALLESİ	:	HALASKARGAZİ
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	64
ADA NO	:	680
PARSEL NO	:	14
YÜZÖLÇÜMÜ	:	221,50 m ²
NİTELİĞİ	:	SEKİZ KAT BİR LOKANTA YEDİ MESKENLİ K APART
B. BÖLÜM NO	:	1
BLOK NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	ASMA KATLI LOKANTA (KİLER)
KAT	:	ZEMİN
ARSA PAYI	:	300/1000
YEVMIYE NO	:	25368
CİLT NO	:	17
SAHİFE NO	:	1627
TAŞINMAZ ID	:	24898894
EDİNİM TAR.	:	28-12-2020
MALİK	:	HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TAPU CİNSİ	:	Kat Mülkiyeti

4.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web tapu sistemi üzerinden 13.08.2026 tarihinde, saat 10:09 itibari ile Halk Yapı Projeleri Geliştirme Anonim Şirketi tarafından alınan taşınmazın Tapu Kayıt Örneği Belgesine göre konu taşınmazın tapu kayıtlarında aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın güncel tabu kaydında taşınmazın alım ve satımına ilişkin herhangi bir hukuki riskli takyidat görülmemiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın devredilmesine risk teşkil edebilecek herhangi bir riskli takyidat görülmemiştir.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın güncel tapu kaydında değerini etkiyebilecek herhangi bir riskli takyidat görülmemiştir.

EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR

Beyan Hanesinde:

YÖNETİM PLANI:27/08/1974 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: Bila Yev: Bila)

Diğer (Konusu: Kentsel sit alanında kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (Tarih: Bila Yev: Bila)

4.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

4.3.2.1. İMAR DURUMU

07.09.2026 tarihinde, Şişli Belediyesi İmar Şefliğinden alınan şifahi bilgiye göre, Konu taşınmazın yer aldığı parsel 24.06.2006 tarihli, Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ticaret ve Ticaret + Konut Alanları Kat Yüksekliği Hakkında Tadil Planında H= 8 Kat (Hmax =28.50 m) irtifada blok nizam Konut + Ticaret alanında , parselin tescilli eski eser komşuluğu (680 ada 13 ve 15 parsel) sebebiyle Bölge Koruma Kurulundan görüş alma şartlarında kalmakta iken 23.11.2018 Tarih 6888 sayılı , 25.11.2022 Tarih 11425 Sayılı Kurul Sayılı Kurul Kararı bölge sit alanı ilan edilmiştir. Parsel üzerinde yapılaşma olması halinde yapılaşma koşulları Bölge Koruma Kurulu tarafından alınacak görüş ile netleşeceği öğrenilmiştir.



4.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

(*) Değerlemeye konu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu Şişli Belediyesinde görülen imar paftasından ve TKGM coğrafi bilgi sisteminden teyit edilmiştir.

(*) Şişli Belediyesi İmar Arşivinde ana taşınmaza ait 02.08.1973 tarih ve 971/594 sayılı mimari proje incelenmiştir. Taşınmazın mahallinde yaptığımız incelemede ve ölçümde konu taşınmaz onaylı mimari projesine göre kat sayı ile binadaki konumu olarak projesi ile uyumlu olup brüt kullanım alanı olarak ise uyumsuz olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın asma katında beton tabya ile 91 m² büyüme yapılmıştır.

(*) Şişli Belediyesi İmar Arşivinde bulunan 02.08.1973 tarih ve 971/594 sayılı mimari proje incelenmiştir. Mimari proje üzerinde bağımsız bölüm numaratajı bulunmamaktadır. Binada her katta tek bağımsız bölümün bulunması sebebiyle konum tespitleri yapılabilmektedir.

(*) Şişli Belediyesinde ana taşınmaza ait 27.09.1973 tarih ve 5920 sayılı yeni yapı ruhsatı ve ruhsatın eki olan 01.11.1974 tarih ve 6177 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. Belgeler, yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 7 kat, 7 adet konut, 1 adet dükkân olmak üzere ortak alanlarda dahil toplam 1804 m² kapalı inşaat alanı için düzenlenmiştir. Taşınmazın işlem dosyası içerisinde temel tezkeresi (yeni yapı ruhsatı) görülmüştür. Ruhsat tarihi iskân belgesi üzerinden temin edilmiştir. Ana taşınmazın toplam inşaat alanında projesi üzerinde yaklaşık hesaplanmıştır.

(*) Şişli Belediyesinde ekspertiz konusu 1 numaralı taşınmaza ait 3194 Sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesine istinaden düzenlenen 22.12.2018 tarih ve DRUT7T2Z belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi görülmüştür. Yapı Kayıt Belgesi taşınmazın asma katında yapılan 91 m² lik kontur büyümesi için alındığı düşünülmektedir. Söz konusu yapı kayıt belgesine istinaden düzenlenen mimari rölöve projesi işlem dosyasında görülmüştür. Taşınmazın asma katında yapılan 91 m² büyüme ait yapı kayıt belgesinin bulunması taşınmazın yasal değerlemesinde bu alan dikkate alınmıştır.

MİMARİ PROJE					
TARİH	NO				İNŞAAT ALANI
2.08.1973	971/594	Kat İrtifakına Esas Mimari Proje (Şişli Belediyesi)			1804 m²
TEMEL TEZKERESİ					
TARİH	NO :	YOL KAT ALTI KAT	YOL KOT ÜSTÜ KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM	İNŞAAT ALANI
27.09.1973	5920	1	8	8	1804 m²
İSKAN					
TARİH	NO :	YOL KAT ALTI KAT	YOL KOT ÜSTÜ KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM	İNŞAAT ALANI
1.11.1974	6117	1	8	8	1804 m²
YAPI KAYIT BELGESİ					
TARİH	NO :	VERİLDİĞİ BAĞIMSIZ BÖLÜM			İNŞAAT ALANI
22.12.2018	DRUT7T2Z	1 Nolu Bağımsız Bölüm			374 m²

NOT: Taşınmaz onaylı mimari projesinde nitelik hanesinde ve projesinde ASMA KATLI LOKANTA (KİLER) olarak tescil edilmiştir. Taşınmaz mahallinde banka şubesi tarafından kullanılmaktadır.

4.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

(*) Taşınmazın işlem dosyası içerisinde 09.03.1974 tarih ve 1 sayılı yapı tatil tutanağında 7. Numaralı dairenin çatı arası kat ile dubleks olarak birleştirildiği ifade edilmiştir. Bu evrak haricinde ve tarihten sonra Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde ana gayrimenkule ait yapı tatil tutanağı ve encümen kararı gibi olumsuz bir evraka rastlanılmamıştır.

Taşınmazlarla ilgili olarak Şişli Belediyesinde yapılan incelemeye göre güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 başlığı altında anlatılmış olup, son 3 yıldaki gelişmeler ise raporun 5.3.3 başlığı altında verilmiştir.

4.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Ana taşınmaz iskânlı olup değerlendirme günü itibarıyla yapı denetime tabi değildir

4.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Beş Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Değerleme konusu taşınmazlar son 5 yıl içinde 28.12.2020 tarihinde HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ lehine satış işlemine konu edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel gelinen durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuştur.

4.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmaz üzerinde ticari nitelikli proje gerçekleştirilmiş olup yakın zamanda herhangi bir farklı proje geliştirilmesi söz konusu değildir.

5. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

5.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmaktadır.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- Pazar (Emsal) Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- Yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.
- 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 değerlemesi 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

değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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.

➤ **PAZAR (EMSAL) YAKLAŞIMI:**

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

➤ **GELİR YAKLAŞIMI:**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir. Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir. Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

➤ **MALİYET YAKLAŞIMI:**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma

paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) Toplama yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

Amortisman kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları;

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk mevzuatında tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (İntifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı. (Geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk;

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi,
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

5.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- o Bölgenin orta ve üst düzey gelir grubuna hitap etmesi
- o Şehrin önemli yerleşim ve ticaret alanı olması
- o Taşınmazın brüt kullanım alanı yüksek olması
- o Taşınmazın geometrik formları düzgün olması
- o Taşınmazın cadde cepheye olması
- o Taşınmazın iskanlı yapıda konumlu olması
- o Taşınmazın konumlu olduğu Rumeli Caddesi yaya ve araç sirkülasyonu açısından iyi olması

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- o Ana taşınmazın 50 ve üzeri yaşta olması
- o Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk

5.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ayrıca bu yöntem çerçevesinde taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi olası proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki yapılaşmanın satış rakamlarına yönelik olarak da piyasa araştırma yapılmıştır.

5.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

SATILIK DÜKKAN EMSAL BİLGİLERİ

- **EMSAL 1**

REMAX REFORM 0 (530) 561 84 19

Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda benzer yaya ve araç sirkülasyonuna sahip noktada, iki katlı, 125 m² beyan edilen (bodrum: 80 m² + zemin :45 m²) ancak 80 m² (bodrum: 60 m² + zemin :20 m²) olduğu düşünülen depolu dükkân 60.500.000 TL bedel ile satılıktır. Bodrum katın zemin kata indirilmesi 1/5 alınmıştır. (İndirilmiş alan: 64 m²)

- **EMSAL 2**

BOSPHORUS REAL ESTATE 0 (532) 502 62 34

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumunda benzer yaya ve araç sirkülasyonuna sahip noktada, üç katlı, 300 m² beyan edilen (bodrum: 100 m² + Zemin :100 m² + Asma :100 m²) ancak 240 m² (bodrum: 80 m² + zemin :80 m² + Asma: 80 m²) olduğu düşünülen dükkân 170.000 TL bedel ile satılıktır. Bodrum katın zemin kata indirilmesi 1/5, asma katın zemin kata indirilmesi 1/3 alınmıştır. (İndirilmiş alan: 122 m²)

- **EMSAL 3**

MAYA EMLAK 0 (532) 277 00 36

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumunda benzer yaya ve araç sirkülasyonuna sahip noktada, iki katlı, 140 m² beyan edilen (bodrum: 80 m² + zemin :60 m²) ancak 110 m² (bodrum: 60 m² + zemin :50 m²) olduğu düşünülen depolu dükkân 69.500.000 TL bedel ile satılıktır. Bodrum katın zemin kata indirilmesi 1/5 alınmıştır. (İndirilmiş alan: 62 m²)

- **EMSAL 4**

BAHTİYAR EMLAK 0 (530) 826 37 37

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumunda benzer yaya ve araç sirkülasyonuna sahip noktada, iki katlı, 300 m² beyan edilen (Bodrum: 150 m² + Zemin :150 m²) ancak 280 m² (bodrum: 140 m² + zemin :140 m²) olduğu düşünülen depolu dükkân 275.000.000 TL bedel ile satılıktır. Bodrum katın zemin kata indirilmesi 1/5 alınmıştır. (İndirilmiş alan: 168 m²).

SATILIK DÜKKAN EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU

Düzeltilme Tablosu	Değer (TL)	Beyan Edilen Alan (m2)	Tahmini Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Düzeltilmeler					Toplam Düzeltilme Miktarı	Düzeltilme Sonrası Birim Değer (TL/m2)	Düzeltilme Sonrası Emsal Değeri (TL)
					Konum	Kat	İç Dekorasyon / Alan Büyüklüğü	Pazarlık	Cephe			
Emsal-1	60.500.000,00	125,00	64,00	945.312,50	-20%	0,00%	-30,00%	5,00%	0,00%	-45,00%	1370703	87.725.000,00
Emsal-2	170.000.000,00	300,00	122,00	1.393.442,62	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	10,00%	1254098	153.000.000,00
Emsal-3	69.500.000,00	140,00	62,00	1.120.967,74	0,00%	0,00%	-20,00%	5,00%	0,00%	-15,00%	1289113	79.925.000,00
Emsal-4	275.000.000,00	300,00	168,00	1.636.904,76	5,00%	0,00%	0,00%	20,00%	0,00%	25,00%	1227679	206.250.000,00

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ KROKİ ALANI



KİRALİK DÜKKÂN EMSALLERİ

- **EMSAL 1**

İKON EMLAK: 0 (532) 065 12 14

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda benzer yaya ve araç trafiğine sahip noktada 190 m² beyan edilen ancak 130 m² olduğu tahmin edilen düz giriş dükkân emlak ofisi tarafından pazarlıklı olarak 270.000 TL/AY bedel ile kiralıktır.

- **EMSAL 2**

KW PLATİN EMLAK 0 (532) 204 17 94

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda benzer yaya ve araç sirkülasyonuna sahip nokta 3 katlı zemin : 170 m² , asma : 130 m² , bodrum : 150 m² toplamda 450 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak zemin : 150 m² , asma : 110 m² , Bodrum : 130 m² toplamda 390 m² olduğu düşünülen dükkân emlak ofisi tarafından pazarlıklı olarak 850.000 TL/AY bedel ile kiralıktır. (Zemin kata indirgenmiş hali 212 m² dir.)

- **EMSAL 3**

PARTNER EMLAK 0 (530) 827 04 42

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda benzer yaya ve araç sirkülasyonuna sahip nokta 2 katlı zemin : 150 m² , bodrum : 60 m² toplamda 210 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak zemin katı : 130 m² , bodrum katı : 40 m² toplamda 170 m² olduğu düşünülen dükkân emlak ofisi tarafından pazarlıklı olarak 400.000 TL/AY bedel ile kiralıktır. (Zemin kata indirgenmiş hali 136 m² dir.)

- **EMSAL 4**

NİŞANTAŞI EMLAK 0 (535) 832 14 28

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda benzer yaya ve araç sirkülasyonuna sahip nokta 2 katlı zemin: 170 m² , Bodrum : 50 m² toplamda 220 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak zemin katı : 160 m² , bodrum katı : 40 m² toplamda 200 m² olduğu düşünülen dükkân emlak ofisi tarafından pazarlıklı olarak 575.000 TL/AY bedel ile kiralıktır. (Zemin kata indirgenmiş hali 168 m² dir.)

KİRALIK DÜKKÂN EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU

Düzeltilme Tablosu	Değer (TL)	Beyan Edilen Alan (m2)	Tahmini Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Düzeltilmeler					Toplam Düzeltilme Miktarı	Düzeltilme Sonrası Birim Değer (TL/m2)	Düzeltilme Sonrası Emsal Değeri (TL)
					Konum	Kat	İç Dekorasyon / Alan Büyüklüğü	Pazarlık	Cephe			
Emsal-1	270.000,00	190,00	130,00	2.076,92	-20,00%	0,00%	-10,00%	5,00%	0,00%	-25,00%	2596	337.500,00
Emsal-2	850.000,00	450,00	212,00	4.009,43	15,00%	0,00%	0,00%	20,00%	0,00%	35,00%	2606	552.500,00
Emsal-3	400.000,00	210,00	136,00	2.941,18	0,00%	0,00%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%	2500	340.000,00
Emsal-4	575.000,00	220,00	168,00	3.422,62	10,00%	0,00%	0,00%	15,00%	0,00%	25,00%	2567	431.250,00

KİRALIK DÜKKAN EMSALİ KROKİ ALANI



Değerleme emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınarak yapılmıştır. Emsal verilerden hareketle taşınmazların konum ve durumlarına göre şerefiye farklılıkları ayrıştırılarak elde edilen satış birim değerleri ile sonuca gidilmiş, satış birim değerleri saptanmıştır. Raporu konu emsallere ait konum bilgileri noktasal değil, bölgesel olarak işaretlenmiştir. Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış/kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlamaları yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için fiyat belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, mimari özellik, inşaat kalitesi, bina yası ve manzara gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş olup pazarlık payları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

5.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ /EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında pazarlık payları, konumları, yapılaşma hakları gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmaza; **295.000.000,00.-TL** değer takdir edilmiştir.

5.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

5.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazlara maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Taşınmaza kira değeri analizi yapılmıştır.

KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazın konumlu olduğu bölgede zemin kat dükkân alanlarının birim kira değerlerinin 2.500.-TL/m² – 2.900.-TL/m², civarında olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın Bodrum katı; 1/5 asma katı ise 1/3 oranında zemin indirgenmesi yapılarak kira değeri tespiti yapılmıştır.

5.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde satış kabiliyetini sınırlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

5.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımının; Mevcut kullanımı olduğu kanaatindeyiz.

5.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti bağımsız bölümün tamamı için yapılmıştır.

5.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Yapılan çalışmada; Değerlemeye konu taşınmazların emsal bilgileri ışığında satış değerleri Emsal karşılaştırma Yöntemi analizinde tespit edilmiştir.

Yaklaşım	TL
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Yasal Piyasa Değeri) Yaklaşım	295.000.000 TL
Gelir Yaklaşımı Yöntemine Göre Yasal Piyasa Değeri)	~ 224.290.909 TL

6.1.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi yapılan değerlendirme işleminde;

Değerleme emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınarak yapılmıştır. Piyasa araştırması esnasında taşınmazların yakın çevresinde taşınmazlara doğrudan emsal teşkil edecek benzer özelliğe sahip emsaller dikkate alınmıştır. Ayrıca bölge hakkında bilgi sahibi olduğu düşünülen bölge emlak ofisleri ile görüşülerek beyan niteliğinde bilgiler ile emsal verileri kontrol edilmiştir. Rapora konu emsallere ait konum bilgileri noktasal değil, bölgesel olarak işaretlenmiştir.

6.1.2. Gelir Yaklaşımı Yöntemi yapılan değerlendirme işleminde;

Direkt Kapitalizasyon Yönteminde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu cadde ve yakın çevresinde yapılan

araştırmalar sonucunda taşınmazla benzer niteliğe sahip dükkanların birim kira değerlerinin lokasyon, görünürlük ve reklam kabiliyeti, bina durumu, kat sayısı gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği, buna istinaden konu taşınmazın zemin kat birim kira değerinin 2.200.-TL/m² – 2.400.-TL/m² / ay civarında olabileceği tespit edilmiştir. Bölgedeki halihazırda satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 2,75 olarak kabul edilmiştir. Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN KAT ANALİZİ			
KAT	Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
Bodrum	63	407.936	25.700.000
Zemin	162	1.254.938	203.300.000
Asma	149	442.953	66.000.000
TOPLAM	374	788.770	295.000.000

TAŞINMAZIN KAT ANALİZİ			
KAT	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)
Bodrum	63	490,47	31.000
Zemin	162	2.283,95	370.000
Asma	149	758	113.000
TOPLAM	374	1.374	514.000
KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNDE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
KİRA DEĞERİ	YILLIK KİRA GELİRİ	KAPİTALİZASYON ORANI	DEĞER
514.000 TL	6.168.000 TL	2,75%	224.290.909 TL

SİGORTAYA ESAS DEĞERLER				
KAT	Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
Bodrum	63	3/B	21.050	1.326.150
Zemin	162	3/B	21.050	3.410.100
Asma	149	3/B	21.050	3.136.450
TOPLAM	374			7.872.700

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu taşınmazın gerekli tüm izinleri alınmış, ilgili evraklar incelenmiş, tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkullerin SPK mevzuatı uyarınca G.Y.O portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor içerisinde değerlendirme uzmanı tarafından yapılan analiz ve sonuçların kontrolü tarafımda yapılmış olup uzman tarafından ulaşılan sonuçlara katılıyorum.

(*) Taşınmazın piyasa değeri, emsal bilgileri kapsamında yapılan mukayeseler, olumlu ve olumsuz özellikleri ile oluşan şerefiyesi doğrultusunda düzeltilerek **295.000.000 TL (İki Yüz Doksan Beş Milyon Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Bu takdir, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

(*) Şişli Belediyesi İmar Arşivinde ana taşınmaza ait 02.08.1973 tarih ve 971/594 sayılı mimari proje incelenmiştir. Taşınmazın mahallinde yaptığımız incelemede ve ölçümde konu taşınmaz onaylı mimari projesine göre kat sayı ile binadaki konumu olarak projesi ile uyumlu olup brüt kullanım alanı olarak ise uyumsuz olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın asma katında beton tabya ile 91 m² kontur büyümesi yapılmıştır.

(*) Projenin **toplam 514.000.-TL/Ay** bedel ile kiralanabileceği öngörülmektedir.

(*) Şişli Belediyesinde ekspertiz konusu 1 numaralı taşınmaza ait 3194 Sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesine istinaden düzenlenen 22.12.2018 tarih ve DRUT7T2Z belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi görülmüştür. Yapı Kayıt Belgesi taşınmazın asma katında yapılan 91 m² lik kontur büyümesi için alındığı düşünülmektedir. Söz konusu yapı kayıt belgesine istinaden düzenlenen mimari rölöve projesi işlem dosyasında görülmemiştir. Taşınmazın asma katında yapılan 91 m² büyüme ait yapı kayıt belgesinin bulunması taşınmazın yasal değerlemesinde bu alan dikkate alınmıştır.

(*) Taşınmazın konumlu olduğu Rumeli Caddesi yaya ve araç sirkülasyonu açısından şehrin önemli arterlerinden biridir. Bu durum taşınmazın emsallerinde ve değerlemesinde dikkate alınmıştır.

7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkullerin arsasının alanı, geometrik şekli, topografik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşa sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin konut alanı olarak kullanılması, ticari aktivitenin yoğun olması, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak;

29/09/2026 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL ve MEVCUT PİYASA DEĞERİ **(KDV Hariç)**

295.000.000 TL

6.012.763.-USD

29/09/2026 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL ve MEVCUT PİYASA DEĞERİ **(KDV Dahil)**

354.000.000 TL

7.215.316.-USD

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa satış değeridir.
- 2- KDV hariçtir.
- 3- 28/09/2026 itibarıyla T.C.M.B 1 USD efektif satış kuru = 49.0623,- TL dir.. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

DEĞERLEME UZMANI // DEĞERLEME UZMANI/DENETMEN // SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
MUHARREM TACİKAYAN HÜSEYİN ELGÜN MAHMUT EVREN BARIŞ İPEK