



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

İSTANBUL İLİ BEYOĞLU İLÇESİ

ŞEHİTMUHTAR MAHALLESİ

381 ADA 1 PARSEL NOLU

8 KATLI BETONARME OTEL, BANKA ŞUBESİ, OFİS,

İŞYERİ VE ARSA VASIFLI TAŞINMAZA İLİŞKİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası

25-162
Aralık, 2025



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ		
Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
Raporu Hazırlayan Kurum	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Rapor Numarası	25-162	
Rapor Tarihi	18.12.2025	
Değerleme Tarihi	18.12.2025	
Sözleşme Tarihi	09.10.2025	
Değerleme Konusu İşin İsmi ve Kapsamı	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, 381 ada 1 parselin SPK mevzuatı gereği yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme rapordur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
İl	İstanbul	
İlçe	Beyoğlu	
Mahalle	Şehitmuhtar	
Ada/Parsel	381 Ada 1 Parsel	
Yüzölçüm, m ²	410,00	
Anataşınmaz Nitelik	8 Katlı Betonarme Otel, Banka Şubesi, Ofis, İşyeri ve Arsa	
İmar Durumu	Turizm, Hizmet ve Ticaret, Bitişik Nizam, Hmax:21,50	
Mevcut Kullanım Durumu	Banka Binası, Dükkan ve Otel Olarak Kullanılmaktadır.	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
Değer Takdiri	KDV Hariç, ₺	KDV Hariç, USD
Yasal Durum Değeri	1.347.880.000,00	31.492.891,27
Mevcut Durum Değeri	1.407.460.000,00	32.884.963,61

*18.12.2025 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 1 USD= 42,7995 ₺

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	6
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	17
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm	20
4.3 Demografik Veriler	24
4.4 Gayrimenkul ve Konut Sektörünün Değerlendirilmesi	26
4.5 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi	29
4.6 Turizm Sektör Analizi	30
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	35
5.1 Bölge Analizi	35
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri	38
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	41
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	42
5.5 İmar Durum Bilgileri	43
5.6 Yasal İzin ve Belgeler	44
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	44
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	45
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması	46
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	47
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	47

5.12 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	47
5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	47
5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	48
5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	48
5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	48
5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	48
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	49
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	49
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	49
6.3 Satılık Komple Bina Emsal Araştırması	49
6.4 Kiralık Dükkan Emsal Araştırması	52
6.5 Kiralık Otel Emsal Araştırması.....	54
6.6 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	56
6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	57
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	58
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	58
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri ..	59
7.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	59
7.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	59
7.5 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	59
7.6 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	59
7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	60
8. SONUÇ	61
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	61
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	62
RAPOR EKLERİ:	63

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

18.12.2025

1.2 Rapor Numarası

25-162

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, 381 ada 1 parsel üzerinde konumlu taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, güncel rayiç değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti amacıyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 34. maddesi 1. fıkrası (g) bendi (*portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş varlıkların yıl sonu değerlerinin belirlenmesi*) kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

18.12.2025

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Esra DERE ve Değerleme Uzmanı Gözde GEYİK VARLI tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından kontrol edilmiş, Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir. Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı da olan Yasin PEKTAŞ, 1972 yılı Afyonkarahisar, Bolvadin İlçesi doğumludur. Harita ve Kadastro Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında Kadastro Teknisyeni, Kontrol Mühendisi, Hendek Kadastro Müdürü ve İstanbul Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü Bölge Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Yasin PEKTAŞ 1997 yılında Hazine Gayrimenkullerinin en verimli değerlendirilmesine ilişkin yürütülen MEGİP (Milli Emlak ve Gecekondu Islah Projesi) Projesinde, Başbakan Müşaviri sıfatı ile görev yapmıştır. Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği'nden 16.01.2007 tarihinde Değerleme Uzmanlığı Lisans belgesini almıştır.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 09.10.2025 tarihinde imzalanan sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaza yönelik şirketimizce hazırlanmış değerlendirme raporu aşağıdaki gibidir.

Rapor Bilgileri	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	30.11.2023	25.12.2024	-
Rapor Numarası	23-135	24-133	-
Raporu Hazırlayanlar	Selim Serhat TÜMEN	Esra DERE	-
	Hasan Serhat BERKLİ	Hasan Serhat BERKLİ	-
Raporu Kontrol Edenler	Yasin PEKTAŞ	Yasin PEKTAŞ	-
Yasal Durum Değeri, ₺ (KDV Hariç)	677.025.000,00	1.018.545.000,00	-
Mevcut Durum Değeri, ₺ (KDV Hariç)	706.950.000,00	1.063.565.000,00	-

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No: 44/B 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 getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi: 4.693.620.000.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 590 15 40

e-posta: info@ziraatgyo.com.tr

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, 381 ada 1 parsel üzerinde konumlu taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, güncel rayiç değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti amacıyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 34. maddesi 1. fıkrası (g) bendi (portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş varlıkların yıl sonu değerlerinin belirlenmesi) kapsamında hazırlanmıştır. Taşınmaza yönelik tapu kayıt belgesi Müşteri tarafından temin edilmiştir.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanlarının, değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere üç nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esasları(nın) değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
- Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
 - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat,

satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip

olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve

uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- 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 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 esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - 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,
 - Yöntem (ler)in 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 değerleme 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.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle 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.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

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) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *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. (intifa 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, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2025'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2024, 2025 ve 2026 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM										
Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri										
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)								
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya	
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5,0	0,1	
	2025	3,2	1,2	2,0	2,4	0,6	6,6	4,8	1,1	
	2026	3,1	1,1	2,1	1,9	1,0	6,2	4,2	0,6	
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,5	5,0	-0,2	
	2025	3,2	1,3	2,0	2,4	0,7	6,7	5,0	1,3	
	2026	2,9	1,2	1,7	1,7	0,5	6,2	4,4	0,9	
Dünya Bankası	2024	2,8	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5,0	0,2	
	2025	2,3	0,7	1,4	2,4	1,4	6,3	4,5	0,7	
	2026	2,4	0,8	1,6	2,2	1,2	6,5	4,0	0,8	

Kaynak: IMF 2025 Ekim ayı Görünüm Raporu, OECD 2025 Aralık ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2025 Haziran ayı Görünüm Raporu

2024, 2025 ve 2026 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM										
Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler										
DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)					IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)					
Bölgeler	2024	2025	2026		Reel Değişim (%)	2024	2025	2026		
Dünya Mal Ticaret Hacmi	2,8	2,4	0,5		Küresel Ticaret Hacmi	3,3	3,2	3,1		
İhracat Artışı					İhracat					
Kuzey Amerika	2,3	-3,1	-1,0		Gelişmiş Ülkeler	1,8	2,1	1,7		
Güney Amerika	6,2	2,4	-1,9		Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	6,5	5,9	3,3		
Avrupa	-1,7	0,7	2,0		İthalat					
Asya	8,0	5,3	0,0		Gelişmiş Ülkeler	2,1	3,1	1,3		
İthalat Artışı					Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	5,6	4,3	4,0		
Kuzey Amerika	4,7	-4,9	-5,8							
Güney Amerika	6,0	8,8	-0,6							
Avrupa	-2,3	2,4	0,8							
Asya	5,1	5,7	2,7							

Kaynak: DTÖ (Ekim 2025)

Kaynak: IMF (Ekim 2025)

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

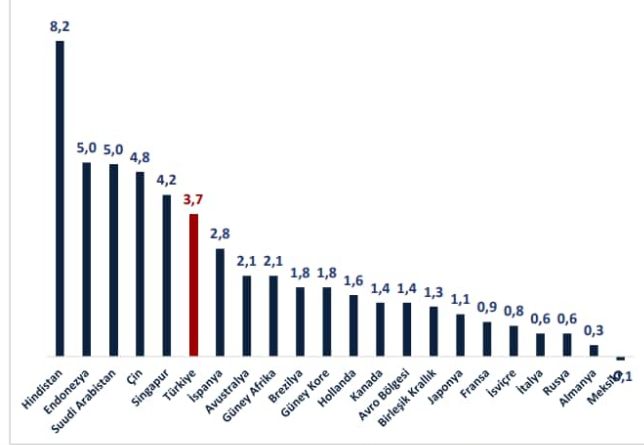
T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2025'de yayımladığı ekonomik görünümüne göre Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde %3,7 oranında büyümeye sergilemiştir.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri

- Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde %3,7 oranında büyümüştür.

Verisi Açıklanan G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri (% , 2025 Ç3)



Kaynak: S&P Global, EIU, Eurostat, ABD BEA, Avustralya İstatistik Bürosu

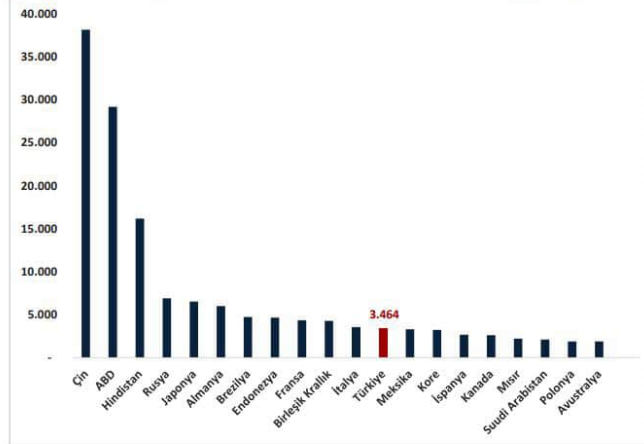
2024 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 12. Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi

- Türkiye, Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre GSYH sıralamasında, 2024 yılı itibarıyla dünyanın 12'nci, Avrupa'nın 5'inci büyük ekonomisidir.

Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi (Satın Alma Gücü Paritesi, GSYH)



Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,7 oranında büyümüştür.

Türkiye ekonomisi 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %3,3 oranında büyümüştür.

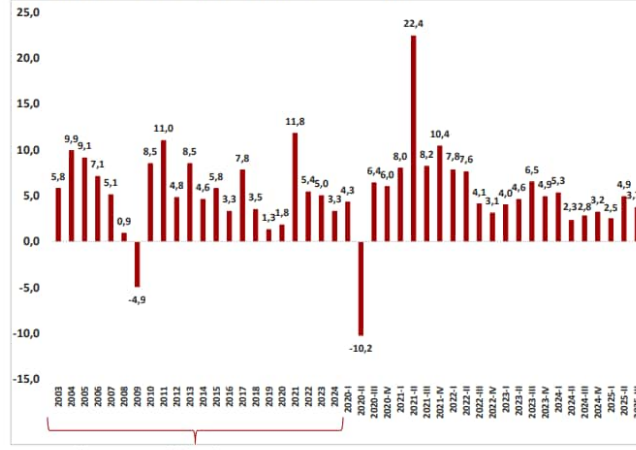
2002-2024 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyümesi

- Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,7 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %3,3 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2002-2024 döneminde ise yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2024 yılında 15.325 dolara yükselerek 2002 yılı seviyesinin 4,2 katına ulaşmıştır.

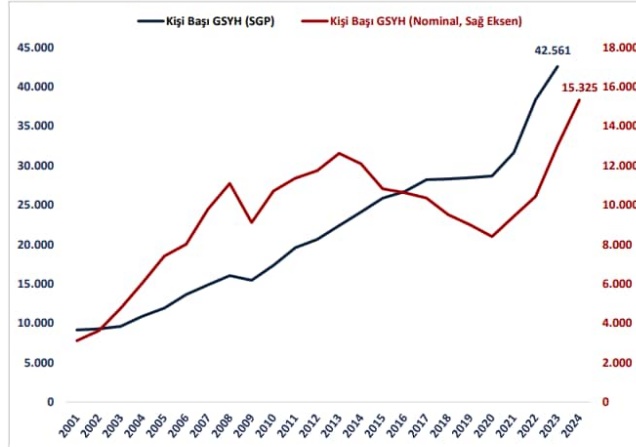
Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

Kişi Başına Düşen GSYH

- Kişi başına düşen Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2024 yılında 15.325 dolara yükselerek 2002 yılı seviyesinin 4,2 katına ulaşmıştır.
- Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başına düşen GSYH 42.561 dolar olmuştur.

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2025 yılı Ekim ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2025 yılı Ekim ayında 185 bin artışla 32 milyon 772 bin, istihdam oranı ise 0,2 puanlık artışla %49,2 olmuştur.

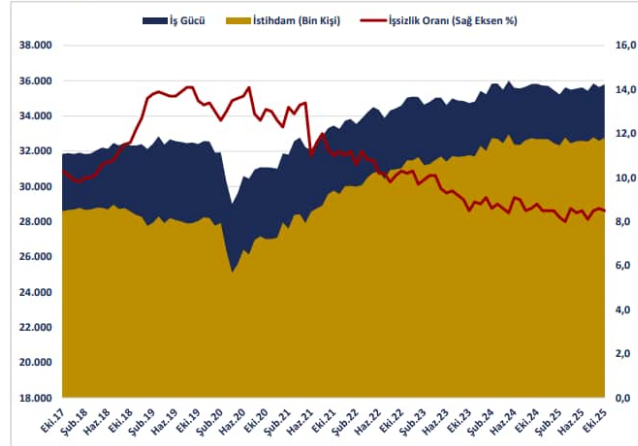
2025 yılı Ekim ayında, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı Avro Bölgesi'nde %6,4, Almanya'da %3,8, Fransa'da %7,67 ve İtalya'da %6,0 düzeyinde gerçekleşmiştir.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

İşgücü Piyasası

- Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 2025 yılı Ekim ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2025 yılı Ekim ayında 185 bin artışla 32 milyon 772 bin, istihdam oranı 0,2 puan artışla %49,2 olmuştur.
- 2025 yılı Ekim ayında, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı Avro Bölgesi'nde %6,4, Almanya'da %3,8, Fransa'da %7,7 ve İtalya'da %6,0 düzeyinde gerçekleşmiştir.

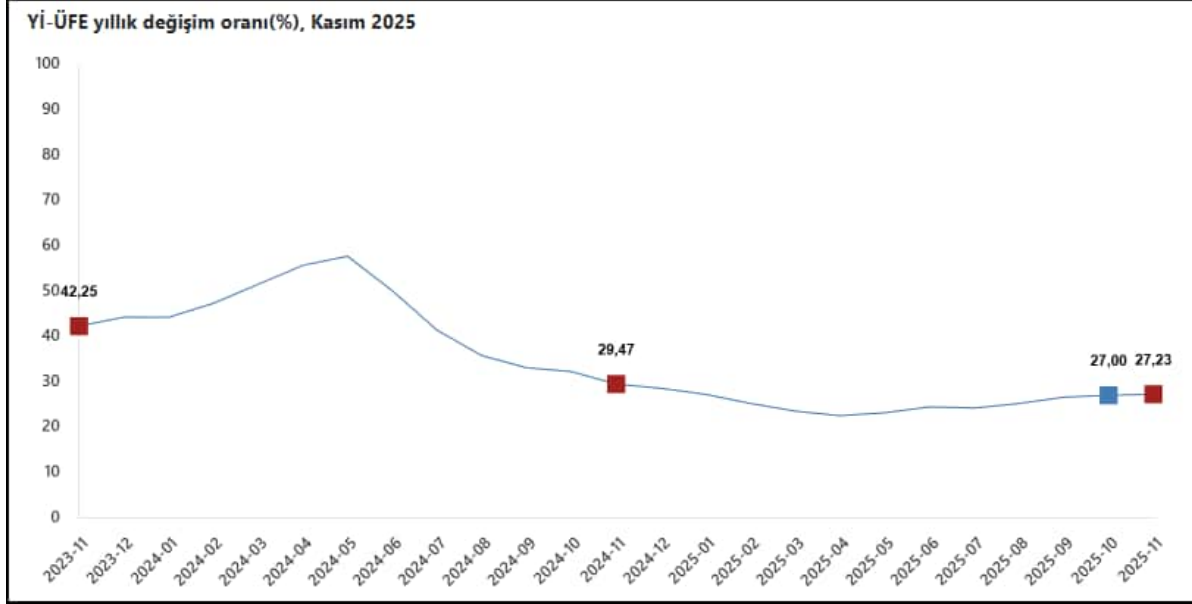
İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



Kaynak: TÜİK

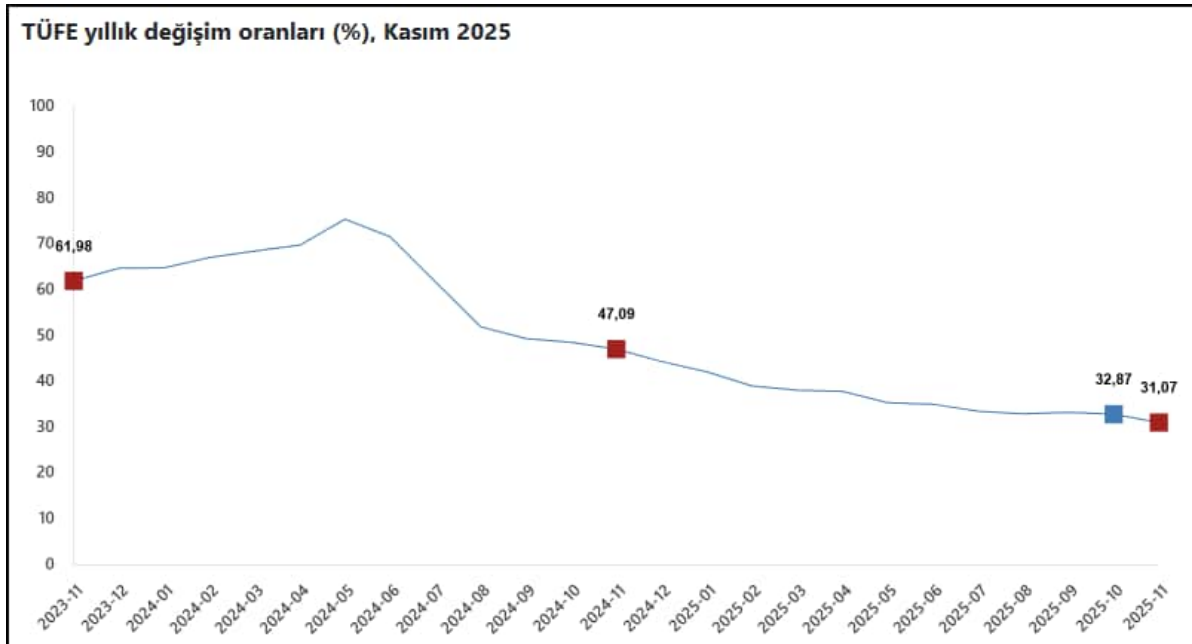
Not: Mevsim Etkisinden Arındırılmış Veriler

Yİ-ÜFE (2003=100) 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,84 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %26,72 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %27,23 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %25,37 artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

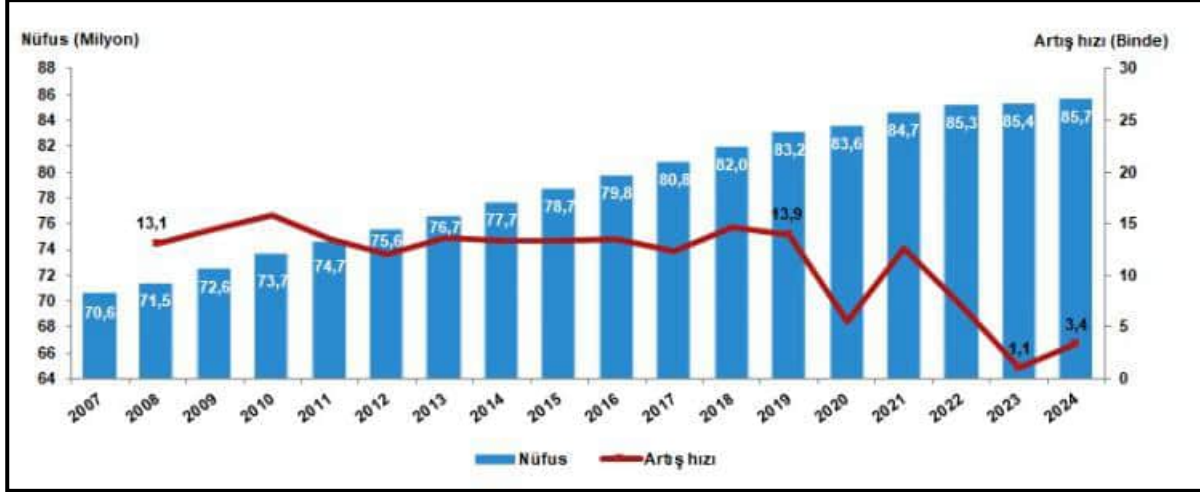
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,87 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %29,74 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,07 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %35,91 artış olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

4.3 Demografik Veriler

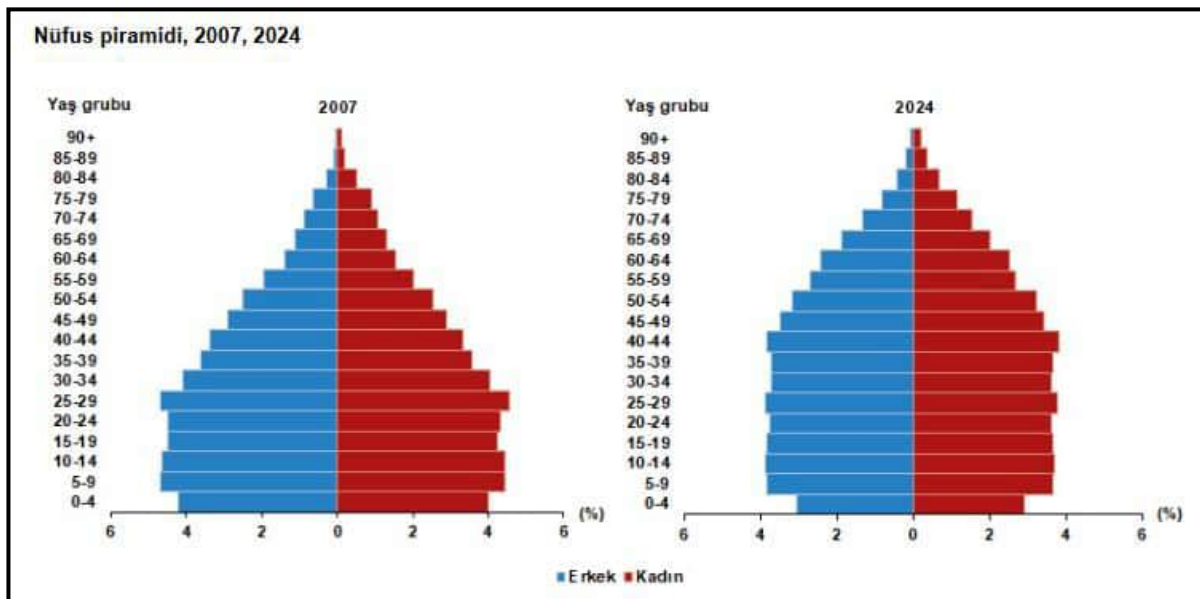
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2024 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.664.944 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,02'ini erkekler (42.853.110), %49,98'ini ise kadınlar (42.811.834) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

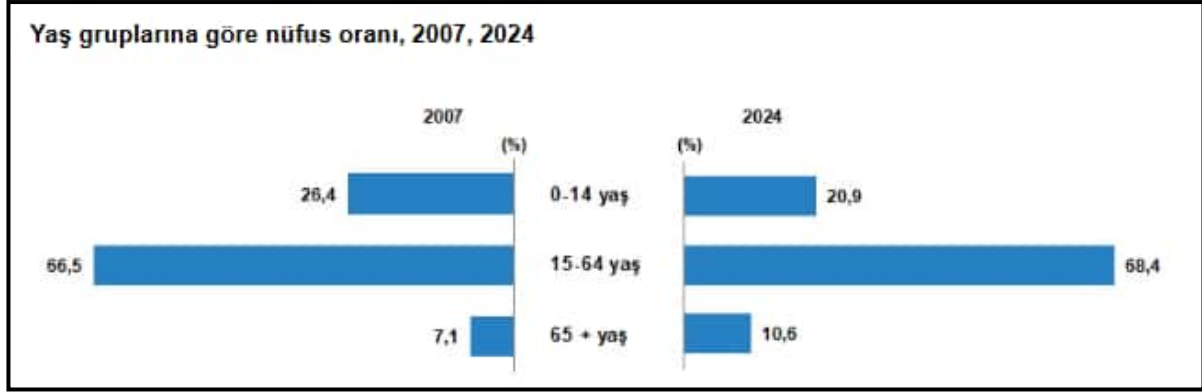
Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2024 yılında %68,4 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %20,9'a gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,6'ya yükseldi.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin 49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2024

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 701 602	7 820 462	7 881 140	18,33	18,25	18,41
Ankara	5 864 049	2 888 062	2 975 987	6,85	6,74	6,95
İzmir	4 493 242	2 223 833	2 269 409	5,25	5,19	5,30
Bursa	3 238 618	1 616 941	1 621 677	3,78	3,77	3,79
Antalya	2 722 103	1 370 170	1 351 933	3,18	3,20	3,16

Kaynak: TÜİK

Bayburt, 83 bin 676 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 86 bin 612 kişi ile Tunceli, 91 bin 354 kişi ile Ardahan, 142 bin 617 kişi ile Gümüşhane ve 156 bin 739 kişi ile Kilis takip etti.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2024

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Gayrimenkul ve Konut Sektörünün Değerlendirilmesi

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye’den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL’nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye’deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024’te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır.3 Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentumla sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye’den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksinde (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır.4 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre,5 inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme

endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı⁶ verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izini verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir. Ülkemiz çok ciddi deprem riski olan bir konuma sahiptir. Bu nedenle gerek konut gerek diğer inşaat çeşitlerinin depreme uygun yapılması ve eksiklerin giderilmesi de hayati bir önem taşımaktadır. En son 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen ve 11 ilimizi etkileyen deprem bunun tipik bir örneğidir. Başta İstanbul olmak üzere pek çok önemli şehir ve yerleşim yerimiz de aynı riskle karşı karşıyadır. Büyük depremlerin hem insani hem ekonomik yıkımı çok derin olmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşüm, altyapı dönüşümü, hukuk, sürdürülebilirlik, finansman sistemleri ve yöntemleri, sosyolojik ve coğrafi özellikler gibi pek çok disiplini içeren ortak çözümlerin hayata geçirilmesi önem taşımaktadır. Konuyla ilgili bakanlıklarımız, TOKİ ve pek çok sivil toplum örgütünün çabaları takdire şayandır. Ancak sürecin hızlandırılması gerektiği de ortadadır. Sektörler ve bileşenleriyle ilgili çözüm önerilerimiz daha önce hazırladığımız Mavi Kitap'ta yer almaktadır. Bu süreçte yapının inşaat yönüyle birlikte finansal sürecinin önemi giderek artmaktadır. Söz konusu nedenle yeni finansal araçlar-yeni finansal kurumlar ve pazarlara da ihtiyaç duyulmaktadır. Gayrimenkul sektörünün ekonomi ve finansal anlamda yapısal bir değişime ihtiyaç duyduğu da aşikârdır. Hem arz hem talep yönlü iktisadi/finansal çözümlerin ve buna bağlı çalışmaların önemi gün geçtikçe artmaktadır.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır.

4.5 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış göstermiştir. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşanmıştır.



4.6 Turizm Sektör Analizi

Toplam Yabancı Ziyaretçi

Kültür ve Turizm Bakanlığından elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 3.3 milyon olurken, 2024 yılının aynı döneminde bu sayının 3.04 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %10'luk bir artış gözlemlenmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3.3 milyon yabancı turistten %53'ü İstanbul'a, %5'i Ankara, %5'i İzmir'e, %3'ü Antalya'ya ve %0,4'ü ise Muğla'ya gelmiştir.



Tesis Sayıları

En son yayınlanmış olduğu Şubat 2025 tarihi itibarıyla İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882.000 oda kapasitesiyle 21.417 işletme belgeli, 66.000 oda kapasitesiyle 627 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında başı 3.089 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul'un çektiği, onu takiben 2.840 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla'nın geldiği görülmektedir. Antalya ise 2.650 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 627 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve yaklaşık 8.000 oda kapasitesiyle İstanbul'un alacağı, ikinci sırada 80 tesis ve 15.000 oda kapasitesiyle Antalya'nın olacağı ve hemen ardından 60 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla'nın geleceği öngörülmektedir.

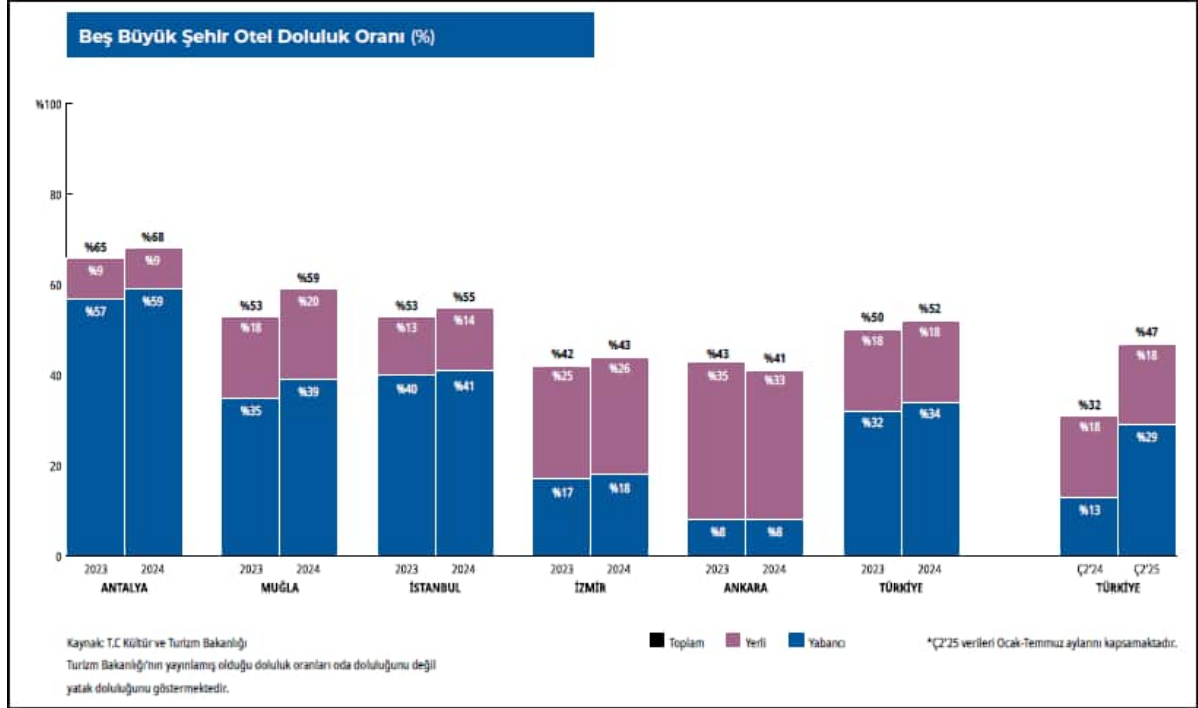
İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı					Toplam Turist ve Harcamalar		
	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli			Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Başı Harcama (USD)
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı			
ANTALYA	2.650	290.551	80	14.905	Ç1'23	8.181.566	1.019
MUĞLA	2.840	109.217	60	7.192	Ç2'23	13.995.495	951
İSTANBUL	3.089	125.189	85	8.882	Ç3'23	22.428.234	996
İZMİR	1.857	42.539	55	5.330	Ç4'23	12.472.145	954
ANKARA	377	21.869	10	1.045	2023 TOPLAM	57.077.440	979
DİĞER	10.604	292.625	337	29.105	Ç1'24	9.010.090	975
TÜRKİYE	21.417	881.990	627	66.459	Ç2'24	16.097.884	924
Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı					Ç3'24	23.206.579	1.001
*Veriler 2025 Ocak-Şubat aylarını kapsamaktadır.					Ç4'24	13.917.894	981
					2024 TOPLAM	62.232.447	972
					Ç1'25	9.121.152	1.022
					Ç2'25	16.412.168	981
					Kaynak: TÜİK		

Toplam Turist ve Harcama

2025 yılının ikinci çeyreğinde Ocak-Temmuz ayları arasında Türkiye'yi 16,4 milyon yabancı turist ziyaret etmiştir ve kişi başı harcama 981 ABD doları olarak kaydedilmiştir.

Doluluk Oranları

2025 yılı ikinci çeyreği itibariyle Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %66'dır. 2024 yılında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onu takiben %59 ile Muğla ve %55 ile İstanbul'du. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranlarıysa sırasıyla yaklaşık %43 ve %41 olmuştur.



Milliyetlere göre Geliş Sayıları

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 3.6 milyon giriş ile Rusya Federasyonu'nun birinci, 3.4 milyon giriş ile Almanya'nın ikinci, 2.4 milyon giriş ile İngiltere'nin üçüncü sırada yer aldığı görülmektedir. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla Rusya Federasyonu'ndan gelen turist sayısı %1, Almanya'dan gelen turist sayısı %2,8, İngiltere'den gelen turist sayısı ise %3,5 oranında düşmüştür. 2024 yılında 6.7 milyon kişiyle Rusya birinci, 6.6 milyon kişiyle Almanya ikinci, 4.4 milyon kişiyle İngiltere üçüncü sırada yer almıştır.

Milliyetlere göre Geliş						
	2023	2024	Değişim	Ç2'24	Ç2'25	Değişim
Rusya Fed.	6.313.675	6.710.198	%6,28	3.611.218	3.563.342	-%1,33
Almanya	6.193.259	6.620.612	%6,90	3.502.628	3.404.582	-%2,80
İngiltere (Birleşik Krallık)	3.800.922	4.433.782	%16,65	2.434.333	2.350.038	-%3,46
İran	2.504.494	3.277.852	%30,88	1.754.719	1.613.423	-%8,05
Bulgaristan	2.893.092	2.918.581	%0,88	1.623.071	1.480.307	-%8,80
Polonya	1.539.123	1.866.986	%21,30	1.006.273	1.032.244	%2,58
Gürcistan	1.633.977	1.466.188	-%10,27	856.027	742.849	-%13,22
Amerika Birleşik Devletleri	1.334.337	1.442.191	%8,08	771.849	795.754	%3,10
Hollanda	1.232.220	1.303.262	%5,77	772.099	764.495	-%0,98
Romanya	990.005	1.173.358	%18,52	625.157	634.723	%1,53
Fransa	1.031.824	1.088.380	%5,48	638.178	633.584	-%0,72
Irak	1.051.721	968.834	-%7,88	512.795	550.840	%7,42
Azerbaycan	855.445	956.178	%11,78	533.473	516.367	-%3,21
Ukrayna	839.729	941.614	%12,13	525.074	557.333	%6,14
Suudi Arabistan	820.683	869.453	%5,94	554.907	547.966	-%1,25
Kazakistan	826.319	863.542	%4,50	529.417	462.264	-%12,68
İtalya	602.176	719.668	%19,51	343.923	414.205	%20,44
Yunanistan	686.480	707.133	%3,01	397.534	345.483	-%13,09
Belçika	596.355	625.263	%4,85	388.017	378.299	-%2,50
Özbekistan	470.644	569.818	%21,07	312.679	366.789	%17,31

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Ç2'25 verileri Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır.

STR - Türkiye

2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,2 düşüş göstermiş olup, Türkiye genelinde %59,7 olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,0 düşüş göstererek %64,3 seviyesine gerilemiştir. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %1,8 düşüşle 128,6 Avro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %7,0 artarak %59,8'e yükselirken, ortalama oda fiyatı %0,4 düşerek 93 Avro olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %12,9 artışla %68,1'e çıkarken, ortalama oda fiyatı %3,5 düşerek 109,1 Avro seviyesine inmiştir. Bodrum için ikinci çeyrek verileri henüz yayınlanmamıştır.

STR - Global

New York'ta 2025 yılının ikinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,3 artış göstererek %77,2 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları da %0,7 artarak 229,55 Avro seviyesine erilemiştir. Dubai'de ise 2025 yılı ikinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %3,6 artışla %79,7 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %3,6 artış göstererek 176,43 Avro seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının ikinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından New York ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında da sıralama yine New York birinci, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü şeklinde gerçekleşmiştir.

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri								
	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç24	Ç25	2023	2024	Ç24	Ç25
İSTANBUL	64,8	69,2	65,6	64,3	87,7	110,2	130,9	128,6
İSTANBUL Değişim		%6,8		-%2,0		%25,7		-%1,8
ANKARA	56,3	58,4	55,9	59,8	50,6	76,8	92,7	93,0
ANKARA Değişim		%3,7		%7,0		%69,1		-%3,5
İZMİR	60,4	64,8	60,3	68,1	104,0	110,9	109,7	113,8
İZMİR Değişim		%7,3		%12,9		%6,6		%3,7
BODRUM	40,7	41,2			586,6	614,9		
BODRUM Değişim		%1,2				%4,8		
TÜRKİYE	59,3	62,6	59,8	59,7	80,9	106,5	129,8	127,8
TÜRKİYE Değişim		%5,6		-%0,2		%31,6		-%1,6

Kaynak: Costar

*Ç24 ve Ç25 verileri Ocak-Mayıs aylarını kapsamaktadır.

 | İstanbul ve Emsal Şehirler - STR Verileri | | | | | | | | | |---|-------------|------|------|------|---------|-------|-------|-------| | | Doluluk (%) | | | | ADR (€) | | | | | | 2023 | 2024 | Ç24 | Ç25 | 2023 | 2024 | Ç24 | Ç25 | | İSTANBUL | 64,8 | 69,2 | 63,6 | 64,6 | 87,7 | 110,2 | 130,9 | 128,6 | | İSTANBUL Değişim | | %6,8 | | %1,6 | | %25,7 | | -%1,8 | | NEW YORK | 82,2 | 85,0 | 77,0 | 77,2 | 274,2 | 287,2 | 228,0 | 229,5 | | NEW YORK Değişim | | %3,4 | | %0,3 | | %4,7 | | %0,7 | | DUBAİ | 77,3 | 78,1 | 76,9 | 79,7 | 165,1 | 165,5 | 170,3 | 176,4 | | DUBAİ Değişim | | %1,0 | | %3,6 | | %0,2 | | %3,6 | Kaynak: Costar *Ç25 Verileri Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır. |

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul: 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



5747 Sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Beyoğlu, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Beyoğlu, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Beyoğlu, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalâttaki payı ise ~%52,2'dir.

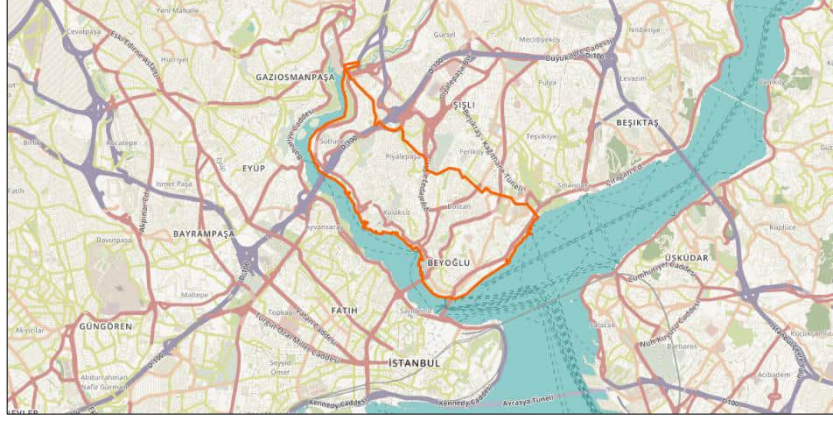
Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve

dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

Beyoğlu: İstanbul'un Avrupa yakasında ve batı kısmında yer alan Beyoğlu ilçesi kuzeybatıdan Kâğıthane, kuzeyden Şişli, doğudan Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyden ve batıdan Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km²'dir. İlçe adını Pera da denilen, Tünel-Taksim arasında uzanan İstiklal Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsayan tarihi Beyoğlu semtinden alır.



28 Aralık 1857 tarihli "6. Daire-i Belediye Nizamı" ve 7 Haziran 1858 tarihli "Devair-i Belediyeden 6. Daire İtibar olunan Beyoğlu ve Galata Dairesinin Nizam-ı Umumisi" nizamnameleri ile 14 belediye dairesine ayrılan İstanbul'un ilk yerel yönetimlerindendir. Beyoğlu, ilk uygulama olmasına rağmen ilçe yönetimine Paris'teki en nezih bölge olan Sixieme Arrondissement'den esinlenerek "6. Daire" adı verilmiştir. 6. Dairenin amaçları ticareti düzenlemek ve Avrupalı kent hizmetlerini getirmektir. 20 Nisan 1924'te Beyoğlu Belediyesi kuruldu. 1984'e kadar İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube olarak şube müdürlerince yönetilen Beyoğlu, 1984'de büyükşehir ve ilçe belediyeleri için çıkartılan "Yerel Yönetimler Kanunu" çerçevesinde yeniden yapılanarak mevcut statüsünü aldı.

İstanbul'un tarihi ve turistik ilçelerinden biri olan Beyoğlu'nda M2 hat numaralı Yenikapı – Hacıosman Metrosu'nun Taksim ve Şişhane durakları bulunmaktadır, ayrıca F1 hat numaralı Taksim – Kabataş Füniküler Hattı ile Taksim İstasyonu'ndan T1 Bağcılar – Kabataş Tramvay Hattı'na direkt erişim sağlanmaktadır. Taksim Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin yıkılması ve Gaziosmanpaşa'ya taşınması ile birlikte ilçede Prof. Dr. Neşat Belger Göz Eğitim ve Araştırma Hastanesi dışında devlet hastanesi bulunmamaktadır. İTÜ Mimarlık Fakültesi, İTÜ Makine Fakültesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul Bilgi Üniversitesi, Galatasaray Lisesi ve Beyoğlu Anadolu Lisesi ilçedeki köklü eğitim kurumlarıdır.

Beyoğlu İlçesi eğimli bir topografik zemin üzerinde yer almaktadır, İstanbul Boğazı'nın biçimlediği kıyı kesimine yaklaştıkça eğim azalmakla birlikte iç kısımlarda eğim daha yüksektir, Kıyı kesimi denize paralel uzanan yamaçlar biçimindedir. Bir vadi tabanında konumlu olan ilçede kuzeyde ve doğuda vadilerin biçimlediği küçük düzlükler bulunmakla birlikte ulaşım yollarının çoğu yokuş formundadır.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

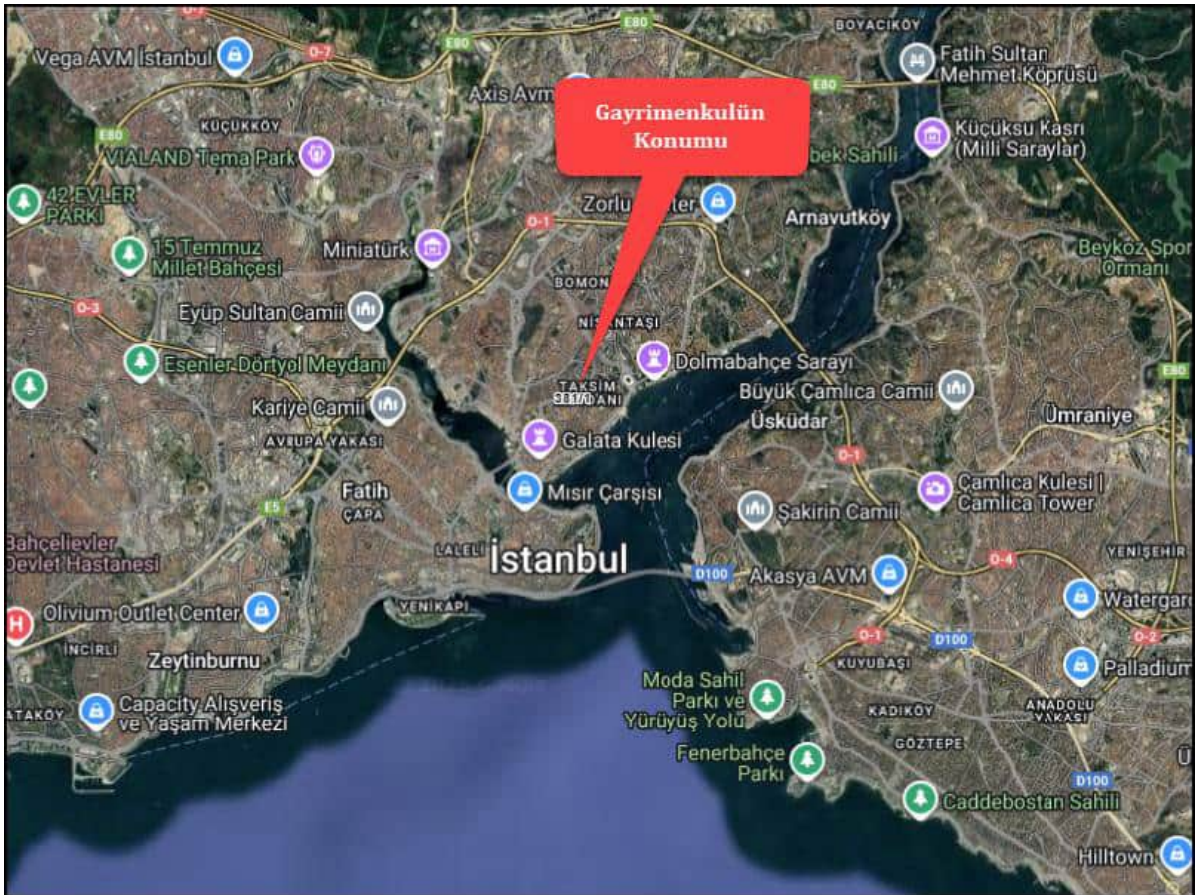
Değerleme konusu gayrimenkul İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, 381 ada 1 parsel üzerinde konumlu taşınmazdır.

Taşınmazın yakın çevresinde 8-9 katlı eski ticari nitelikli yapılar ile İstiklal Caddesi ile bağlantılı ara sokaklarda konumlu 4-5 katlı bitişik nizam yapılar yer almaktadır. Orta ve üst gelir grubuna hitap eden bölgede altyapı imkanları tamamlanmış olup, kentsel ve sosyal ihtiyaçların yakın mesafelerde giderilmesi mümkündür.

Taşınmazın yakın çevresinde Taksim Meydanı, Galatasaray Lisesi, Taksim Camii, Atatürk Kültür Merkezi bulunmaktadır.

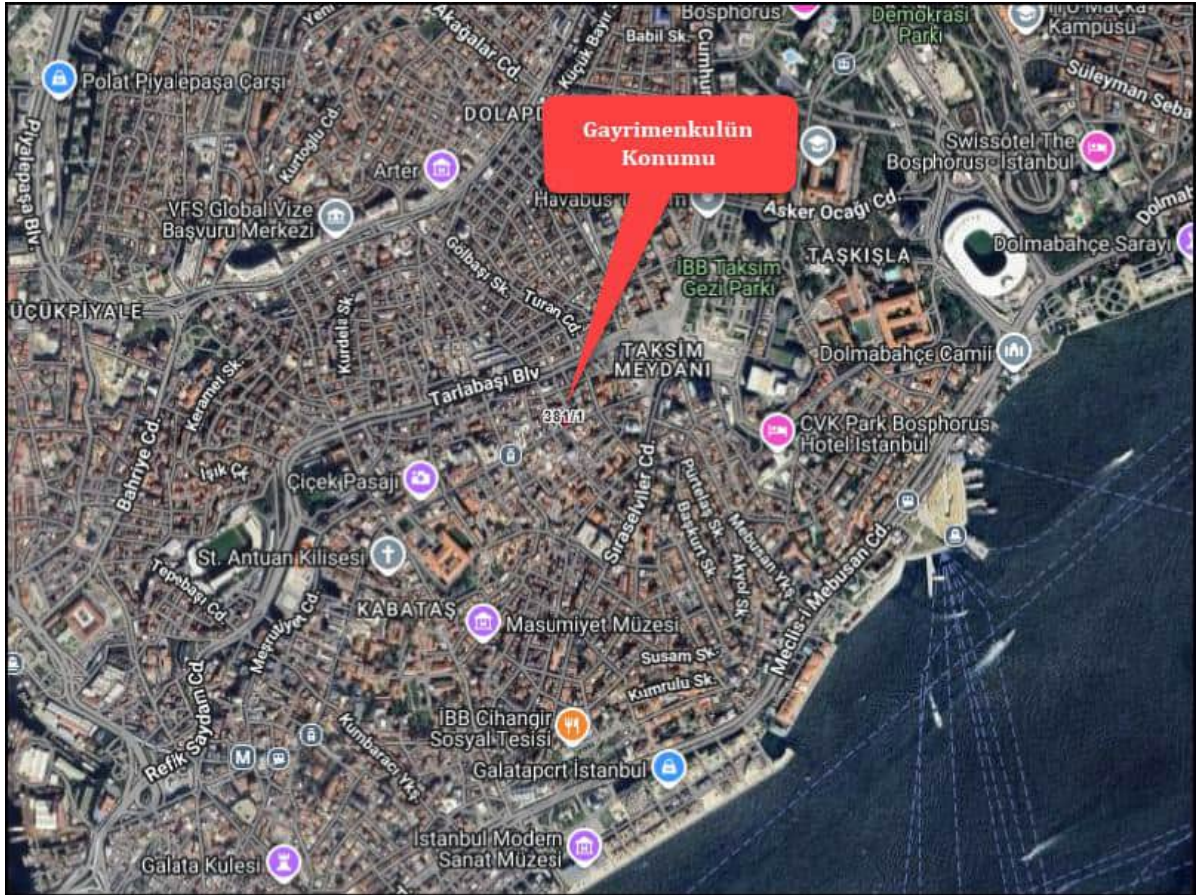
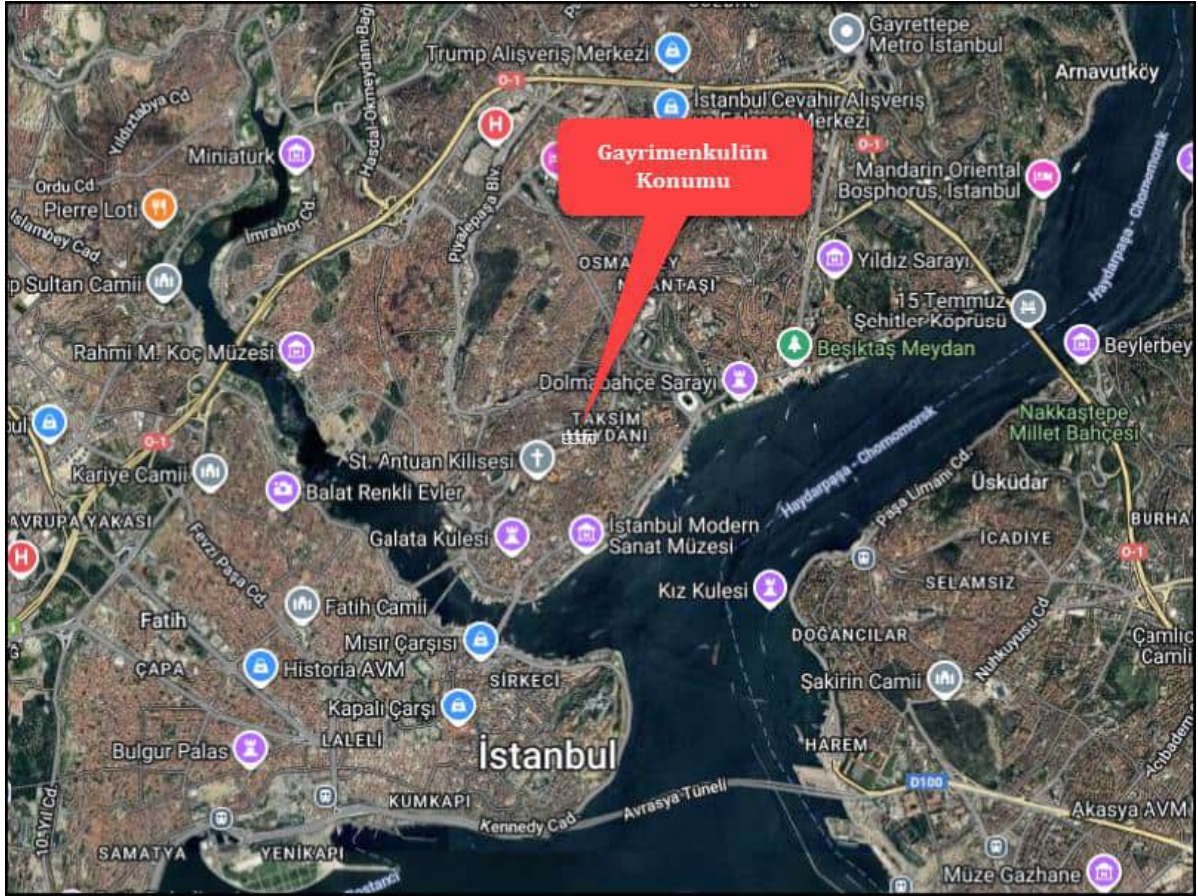
Taşınmaz toplu taşıma araçları ve duraklarına yakın konumda yer almakta olup, ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanabilmektedir.

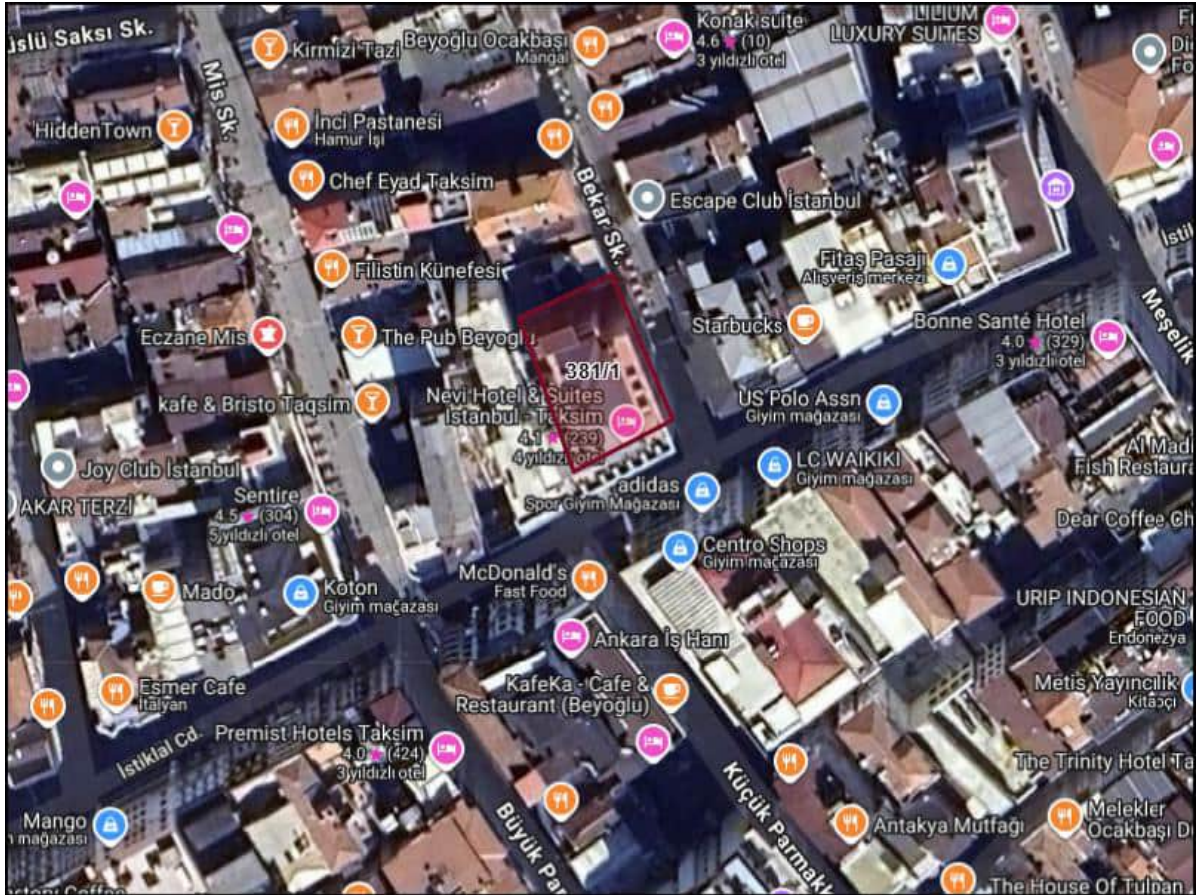
Taşınmaz yaklaşık olarak 41,035741 derece enlem, 28,982214 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, Atatürk Havalimanı'na takribi 22 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne takribi 6 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 19 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 62 km uzaklıktadır.





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri Müşteri tarafından 18.12.2025 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (webtapu) üzerinden alınmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-12-2025-14:22



Kayıd Oluşturan: NADİR CEYLAN ARSLAN (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	381/1
Taşınmaz Kimlik No:	21322211	AT Yüzölçümü(m2):	410.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞEHİTMUHTAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	İSTİKLAL CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/887	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	8 KATLI BETONARME OTEL,BANKA ŞUBESİ,OFİS,İŞ YERİ,VE ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:6969314) İSTANBUL 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI	Beyoğlu - 22-04-2025 11:34 - 7065	

1 / 2

		KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810420246		
--	--	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361581313	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	410.00	410.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 09-11-2016 11018	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JPIFi_79w0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

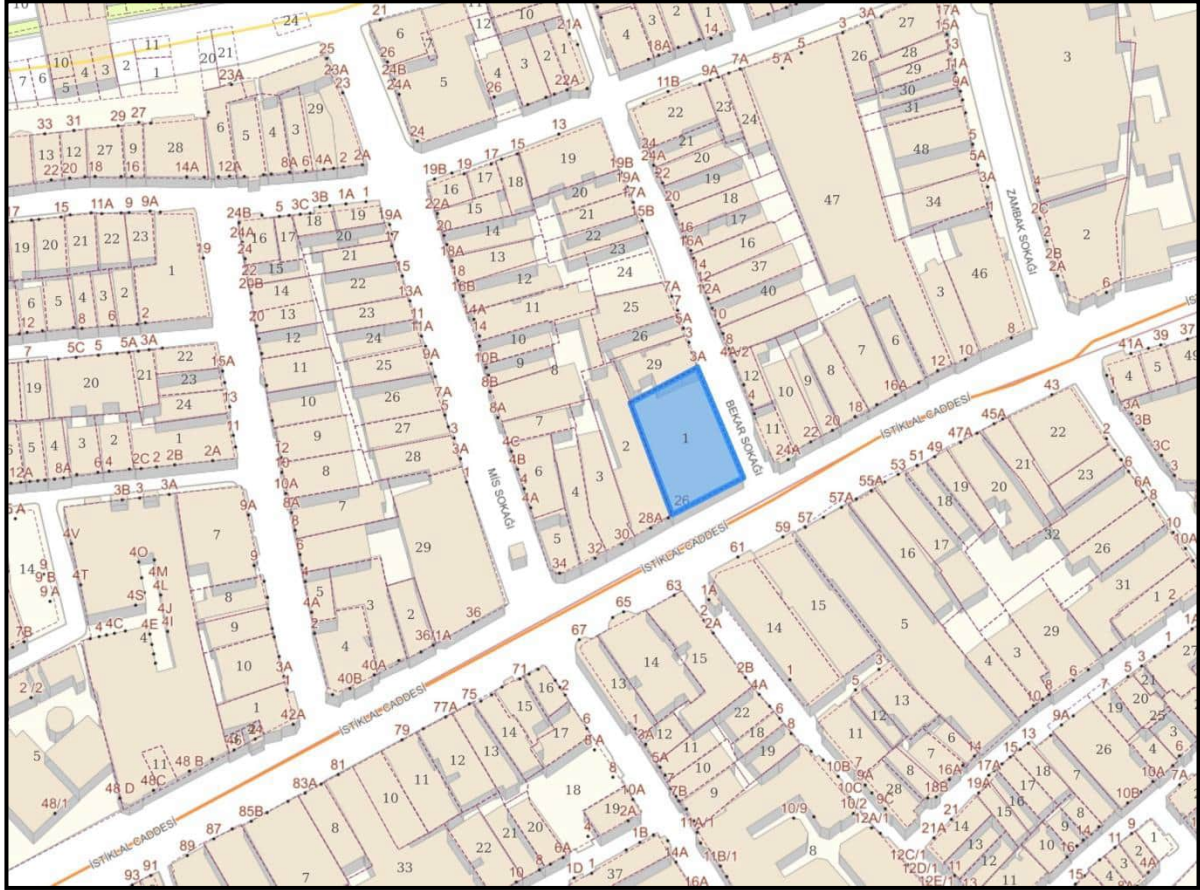


2 / 2

Taşınmazların tapu kayıtlarında kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

İncelemeye konu gayrimenkulün bulunduğu 381 ada 1 parsel; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi, İstiklal Caddesi Mevkii sınırları içerisinde 410,00 m² yüzölçümlü “8 Katlı Betonarme Otel, Banka Şubesi, Ofis, İşyeri ve Arsa” niteliği ile kayıtlıdır.



5.5 İmar Durum Bilgileri

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, projenin konumlu olduğu 381 ada 1 parselin 21.12.2010 Tasdik Tarih 1/1000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında **“Turizm, Hizmet ve Ticaret”** lejantında kaldığı öğrenilmiştir. Yapılaşma şartları; Bitişik Nizam, Hmaks: 21,50 m olarak belirtilmiştir.

Not: Söz konusu parselin korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli eski eser komşuluğu bulunmaktadır. Bu sebeple imar uygulaması yapılması ya da parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma yapılması durumunda Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.



5.6 Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu 381 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapıya ait Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve mimari proje bilgileri, Beyoğlu Belediyesi dijital arşivinde incelenmiştir. Bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

➤ Yapı Ruhsatı

Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Birim Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Yapı Sınıfı
10.02.1974	04/32	İlk Yapı	Banka Binası	-	-	-
08.07.2013	2013/03/48	Tadilat ve Güçlendirme	Banka Binası	1	2.964	4B
31.12.2020	2020/03-49	Yeniden	Ofis ve İşyeri	1	2.964	4B
01.03.2021	2021/01-18	Tadilat	Otel, Banka Şubesi, Ofis ve İşyeri	3	2.964	4C

➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Birim Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Yapı Sınıfı
18.03.1977	77/562-2089	İskan	Banka Binası	-	-	-
21.02.2022	16-1543	İskan	Otel, Banka Şubesi, Ofis ve İşyeri	3	2.964	4C

➤ Enerji Kimlik Belgesi

Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu binaya ait M2934636FB5B5 nolu 11.11.2019 tarihinde verilmiş 11.11.2029 tarihine kadar geçerliliği bulunan D sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

➤ Mimari Proje Bilgisi

Rapora konu taşınmaza ait 2020/14518 sayılı onaylı mimari proje Beyoğlu Belediyesi'nde incelenmiştir.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu taşınmazın yapı denetimi Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. personelleri tarafından üstlenilmiştir.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Anagayrimenkul Özellikleri

İncelemeye konu gayrimenkulün bulunduğu 381 ada 1 parsel; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi, İstiklal Caddesi Mevkii sınırları içerisinde 410,00 m² yüzölçümlü “8 Katlı Betonarme Otel, Banka Şubesi, Ofis, İşyeri ve Arsa” niteliği ile kayıtlıdır.

Parsel üzerinde yer alan bina, bitişik nizamda, betonarme karkas yapı tarzında, 1 bodrum + zemin + 6 normal kat + çatı katlı olarak inşa edilmiştir.

- Mimari projesine göre taşınmazın 1. bodrum katında; sığınak, jeneratör odası, kazan dairesi, yangın suyu deposu, trafo, elektrik odası alanlarından oluşmaktadır. Mevcut durumda bodrum kat alanı banka tarafından kullanılmaktadır. Kullanım alanı 381,00 m²'dir.
- Mimari projesine göre taşınmazın zemin katında; Ziraat Bankası Beyoğlu Şubesi, otel girişi (Nevi Hotel Suites) ve otel tarafından işletilen (turistik eşya ve yiyecek satışı yapılmaktadır.) dükkan bulunmaktadır. Kullanım alanı 375,80 m²'dir.
- Mimari projesine göre taşınmazın 1. normal katında; banka şubesine ait kısımlar ve otele ait kısımda yönetim ofisi bulunmaktadır. Mahalde otel kısmında kahvaltı salonu mevcuttur. Kullanım alanı 368,00 m²'dir.
- Mimari projesine göre taşınmazın 2. 3. 4. 5. 6. normal katlarda; 9'ar adet otel odası mevcuttur. Toplamda 45 odalı (mevcut durumda 44 odalı) otel alanlarında 2. ve 3 katlar 368,30 m², 4. 5. ve 6. normal katlar 360,20 m²'dir.
- Mimari projesine göre taşınmazın çatı katında; asansör dairesi, klima, koridor ve oda ile depo mevcuttur. Mevcut durumda ise 67 m² mutfak alanı ve 18 m² teras alanı olarak kullanılmaktadır.
- Mimari projesine göre taşınmaz toplamda **3.009 m²** kapalı alana sahiptir.

Bulunduğu Kat	Mevcut Kullanım	Yasal Alan, m ²
1. Bodrum Kat	Banka Şubesi	381,00
Zemin Kat	Banka Şubesi + Dükkan + Otel Giriş	375,80
1. Normal Kat	Banka Şubesi + Otel	368,00
2. Normal Kat	Otel	368,30
3. Normal Kat		368,30
4. Normal Kat		360,20
5. Normal Kat		360,20
6. Normal Kat		360,20
Çatı Kat		67,00
Toplam		3.009,00

Bina dış cephesi mantolamalı ve akrilik esaslı dış cephe boyası ile boyalıdır. Bina merdiven ve kat sahanlıklarının zemini mermer malzeme ile kaplı, merdiven tırabzanları metal malzemeden imal, bina dış kapıları ise cam kapıdır.

Taşınmazın otel kullanımdaki bölümünde kahvaltı salonunun zemini laminant parke, diğer kısımlar seramik, ıslak hacimler fayans kaplı, diğer hacimler ise saten boyalıdır. Pencerelemin PVC'den mamül edildiği binada 2 adet asansör mevcut olup, inşaat kalitesi iyi düzeydedir.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Değerleme tarihi itibarıyla yapılan tespitler aşağıdaki gibidir.

- Mimari projesine göre taşınmazın zemin katında dükkan ve otel girişlerinin ayrı olduğu ancak mevcut durumda tek giriş olarak kullanıldığı ve dükkan alanının büyütüldüğü tespit edilmiştir. Yapılan değişiklik tadilat ruhsatı gerektirmeyen basit tadilat ile düzeltilebilir niteliktedir. Yapılan aykırılık ana taşınmazın toplam alanında herhangi bir değişikliğe sebebiyet vermemiştir.
- 2. kattaki otel kısmında 5 ve 6 nolu odalar birleştirildiği tespit edilmiştir. Yapılan aykırılık ana taşınmazın toplam alanında herhangi bir değişikliğe sebebiyet vermemiştir.
- Çatı katında çatının kaldırılarak yaklaşık 133,00 m² büyütüldüğü (otel personeline ait yeme/içme ve dinlenme alanı ile mutfak) ve yaklaşık 100,00 m² teras hacmi oluşturulduğu tespit edilmiştir. Çatı katında yapılan değişiklikler sonucu taşınmazın toplam alanı **3.142,00 m²** olmuştur. Söz konusu aykırılığın düzeltilmesi için tadilat gereksinimi bulunmaktadır.

Bulunduğu Kat	Mevcut Kullanım	Yasal Alan, m ²	Yapılan Aykırılık, m ²	Mevcut Alan, m ²
1. Bodrum Kat	Banka Şubesi	381,00	0,00	381,00
Zemin Kat	Banka Şubesi	300,00	0,00	300,00
Zemin Kat	Otel	59,80	-13,80	46,00
Zemin Kat	Dükkan	16,00	13,80	29,80
1. Normal Kat	Banka Şubesi	292,00	0,00	292,00
1. Normal Kat	Otel	76,00	0,00	76,00
2. Normal Kat	Otel	368,30	0,00	368,30
3. Normal Kat		368,30	0,00	368,30
4. Normal Kat		360,20	0,00	360,20
5. Normal Kat		360,20	0,00	360,20
6. Normal Kat		360,20	0,00	360,20
Çatı Katı		67,00	133,00	200,00
Toplam		3.009,00	133,00	3.142,00

Mevcut Kullanım	Yasal Alan, m ²	Mevcut Alan, m ²
Banka Şubesi	973,00	973,00
Dükkan	16,00	29,80
Otel	2.020,00	2.139,20
Toplam	3.009,00	3.142,00

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Tercih edilen bölgede konumlu olması
- Bilinirliği yüksek bölgede konumlu olması
- Cadde üzerinde yer alması
- Ticari aktivitenin yüksek olması
- Bölgede altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması
- Gelişmiş bir bölgede yer alması
- Tadilat ve güçlendirme yapılmış olması

Olumsuz Özellikler

- Bölge genelindeki otopark kısıtlılığı
- Projesine aykırı alanların bulunması

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Rapora konu 381 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapıya ait son 3 yıllık dönemde gerçekleşen değişiklikler raporun “5.6 Yasal İzin ve Belgeler” başlığı altında detaylı olarak incelenmiştir.

- Beyoğlu Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre taşınmazın son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.
- Taşınmaza ait tapu kayıt belgesinde 22.04.2025 tarih ve 7065 yevmiye no ile “Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.” beyanı bulunmaktadır.

Not: Beyoğlu Tapu Müdürlüğünde, söz konusu taşınmaza yönelik kütük incelemesi için izin verilmemiştir. Bu sebeple son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım – satım işlemleri ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler tespit edilememiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ait sözleşme bulunmamaktadır.

5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkul “ticari bina” nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımının niteliği doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün müşterek veya bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 ve 5.11’inci bölümlerinde verilmiştir.

5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.8 ve 5.9’uncu bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. İncelemeye konu gayrimenkul 381 ada 1 parsel; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi sınırları içerisinde 410,00 m² yüzölçümlü "8 Katlı Betonarme Otel, Banka Şubesi, Ofis, İşyeri ve Arsa" niteliği ile kayıtlıdır.

Söz konusu taşınmazın değerlendirme çalışmasında bölgede yeterli sayıda arsa stokunun bulunmaması, yakın zamanda alım satıma konu olmuş arsa satışının olmaması sebebi ile "Maliyet Yaklaşımı" ile değer takdiri yapılamamıştır. Taşınmazın ticari bir yapı olması gözetilerek bölgede benzer nitelikte ticari pazar emsal araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazın konumlu olduğu bölgede benzer nitelikte ticari pazarın yeterli olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple değerlendirme çalışmasında "**Pazar Yaklaşımı**" kullanılmıştır. Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle "**Gelir Yaklaşımı**" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Satılık Komple Bina Emsal Araştırması



No	İletişim	Konum	Kat Sayısı	Toplam Alan, m ²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²
1	Century21 Meltem Hanım 0532 616 49 95	İstiklal Cad.	6	696,00	370.000.000,00	531.609,20
2	Optimum Emlak Yücel Bey 0532 264 78 58	İstiklal Cad.	6	400,00	275.000.000,00	687.500,00
3	Proje Kulübü Emlak Hüseyin Bey 0535 945 04 58	Ara Sokak	6	480,00	198.000.000,00	412.500,00
4	Uğur Bey Mal Sahibi 0531 972 65 96	Ara Sokak	5	590,00	150.000.000,00	254.237,29
5	Goal Emlak Yeşim Hanım 0555 965 45 59	Ara Sokak	7	1.750,00	455.000.000,00	260.000,00
6	Nova Emlak Can Bey 0553 453 89 91	Ara Sokak	4	500,00	200.000.000,00	400.000,00

Emsal Analizi

Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için büyüklük, yapı yaşı, konumu (ara/köşe), reklam kabiliyeti, görünürlüğü vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum, büyüklük ve yapı kalitesi kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi						
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
	531.609,20	687.500,00	412.500,00	254.237,29	260.000,00	400.000,00
Pazarlık Payı	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	451.867,82	584.375,00	350.625,00	216.101,69	221.000,00	340.000,00
Büyüklik	Küçük-2	Küçük-3	Küçük-3	Küçük-2	Küçük-1	Küçük-2
Düzeltilme	-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%	-2,50%	-7,50%
Konum	Benzer	Benzer	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
Düzeltilme	0,00%	0,00%	25,00%	80,00%	70,00%	30,00%
Yapı Kalitesi	Kısmen Kötü	Kısmen İyi	Kısmen Kötü	Kısmen Kötü	Kısmen Kötü	Kısmen Kötü
Düzeltilme	10,00%	-15,00%	10,00%	30,00%	30,00%	10,00%
Toplam Düzeltme	2,50%	-22,50%	27,50%	102,50%	97,50%	32,50%
Düzeltilme	11.296,70	-131.484,38	96.421,88	221.504,24	215.475,00	110.500,00
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	463.164,51	452.890,63	447.046,88	437.605,93	436.475,00	450.500,00
Ortalama Birim Değer, ₺/m ²	447.947,16					

Emsal düzeltme sonrası ticari bina birim değeri **~447.950,00 ₺/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.4 Kiralık Dükkan Emsal Araştırması



No	İletişim	Konum	Bodrum	Zemin	Asma/Normal	Toplam Alan, m ²	Paçal Alan, m ²	Kiralık Fiyatı, ₺/Ay	Birim Değeri, ₺/m ² /Ay
1	Century21 Aşkın Ören 0532 471 10 41	Ara Sokak	0,00	60,00	0,00	60,00	60,00	160.000,00	2.666,67
2	Life Emlak Ahmet Dilben 0532 305 87 59	Ara Sokak	100,00	100,00	50,00	250,00	150,00	750.000,00	5.000,00
3	Life Emlak Ahmet Dilben 0532 305 87 59	Ara Sokak	35,00	35,00	35,00	105,00	61,25	350.000,00	5.714,29
4	KW Platin Damlağül Hanım 0533 151 49 91	Ara Sokak	100,00	80,00	0,00	180,00	105,00	250.000,00	2.380,95

Not: Zemin kat paçal birim değer hesabında bodrum kat alanı ¼ oranında, asma/normal kat alanı ½ oranında indirgenerek hesaplama yapılmıştır.

Emsal Analizi

Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için büyüklük, yapı yaşı, dükkanın konumu (ara/köşe), reklam kabiliyeti, proje içi görünürlük vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum, büyüklük kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Düzeltme Tablosu

Banka Şubesi-Emsal Analizi				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Kiraya Sunulan Birim Değer, ₺/m ² /Ay	2.666,67	5.000,00	5.714,29	2.380,95
Pazarlık Payı	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ² /Ay	2.400,00	4.250,00	4.857,14	2.023,81
Büyükölük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Düzeltilme	-10,00%	-5,00%	-10,00%	-5,00%
Konum	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
Düzeltilme	130,00%	40,00%	30,00%	150,00%
Toplam Düzeltme	120,00%	35,00%	20,00%	145,00%
Düzeltilme	2.880,00	1.487,50	971,43	2.934,52
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ² /Ay	5.280,00	5.737,50	5.828,57	4.958,33
Ortalama Birim Değer, ₺/m ² /Ay	5.451,10			

Emsal düzeltme sonrası banka alanı için zemin kat birim değeri ~**5.450,00 ₺/m²/Ay** olarak hesap edilmiştir.

Dükkan Emsal Analizi				
Kiraya Sunulan Birim Değer, ₺/m ² /Ay	Emsal 1 2.666,67	Emsal 2 5.000,00	Emsal 3 5.714,29	Emsal 4 2.380,95
Pazarlık Payı	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ² /Ay	2.400,00	4.250,00	4.857,14	2.023,81
Büyüklik	Büyük	Büyük	Büyük	Büyük
Düzeltilme	5,00%	10,00%	5,00%	10,00%
Konum	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
Düzeltilme	130,00%	40,00%	30,00%	150,00%
Toplam Düzeltilme	135,00%	50,00%	35,00%	160,00%
Düzeltilme	3.240,00	2.125,00	1.700,00	3.238,10
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ² /Ay	5.640,00	6.375,00	6.557,14	5.261,90
Ortalama Birim Değer, ₺/m ² /Ay	5.958,51			

Emsal düzeltme sonrası dükkan alanı için zemin kat birim değeri ~5.950,00 ₺/m²/Ay olarak hesap edilmiştir.

6.5 Kiralık Otel Emsal Araştırması



No	İletişim	Kat Sayısı	Oda Sayısı	Toplam Alan, m ²	Kiralık Fiyatı, ₺/Ay	Kapalı Alan Birim Değeri, ₺/m ² /Ay	Oda Birim Değeri, ₺/m ² /Ay
1	Köşk Emlak Ahmet Gür 0535 933 31 41	6	9	300,00	200.000,00	666,67	22.222,22
2	Passorin Emlak Mehmet Bey 0553 624 46 62	4	30	700,00	500.000,00	714,29	16.666,67
3	Golden Poiint Yiğit Bey 0532 344 34 34	3	6	250,00	140.000,00	560,00	23.333,33
4	Redstone İCG Uğur Mumcu 0551 620 11 10	4	10	400,00	375.000,00	937,50	37.500,00

Emsal Düzeltme Tablosu

Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum, büyüklük, inşaat kalitesi kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Analizi				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	666,67	714,29	560,00	937,50
Pazarlık Payı	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	566,67	607,14	476,00	796,88
Büyükölük	Küçük	Küçük-1	Küçük-1	Küçük-1
Düzeltilme	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-15,00%
Konum	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
Düzeltilme	45,00%	50,00%	70,00%	30,00%
İnşaat Kalitesi	Kötü	Kötü	Kötü	İyi
Düzeltilme	15,00%	15,00%	15,00%	-10,00%
Toplam Düzeltilme	40,00%	45,00%	65,00%	5,00%
Düzeltilme	226,67	273,21	309,40	39,84
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ² /Ay	793,33	880,36	785,40	836,72
Ortalama Birim Değer, ₺/m ² /Ay	823,95			

Emsal düzeltilme sonrası otel kira m² birim değeri **~825,00 ₺/m²/Ay** olarak hesaplanmıştır.

6.6 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsel üzerinde yer alan ticari yapının konumu, toplam alanı, kullanım amacı, büyüklüğü, yapı özellikleri, ulaşım imkanları, emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilmiştir. Buna göre takdir edilen değerler aşağıdaki gibidir.

Değerleme tarihi itibarıyla söz konusu taşınmazın mimari projesi ile uyumlu olmadığı tespit edilmiştir. Bu sebeple değer takdirinde yasal durum ve mevcut durum değerlemesi yapılmıştır.

Gayrimenkulün Değeri= Toplam Yapı Alanı (m²) x Birim Değer (₺/m²) olarak hesaplanmıştır.

Değer Takdiri	Toplam Alan, m ²	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺
Yasal Durum	3.009,00	447.950,00	1.347.881.550,00	1.347.880.000,00
Mevcut Durum	3.142,00	447.950,00	1.407.458.900,00	1.407.460.000,00

6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “Kapitalizasyon Oranı” na bölünür.

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu;

- Ticari birimler için amorti süresi beklentilerinin 25 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~%4,00 olacağı kabul edilmiştir.
- Otel Bölümü için amorti süresi beklentilerinin 20 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~%5,00 olacağı kabul edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri) olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların toplam değeri aşağıda detaylı hesaplamaları ise rapor ekinde sunulmuştur.

**Not: Değer takdirinde bodrum kat birim değeri zemin katın ¼’ü oranında, normal kat birim değeri zemin katın ½’si oranında kabul edilerek total değere ulaşılmıştır.*

Mevcut Kullanım	Yasal Durum Değeri, ₺	Mevcut Durum Değeri, ₺
	KDV Hariç	KDV Hariç
Banka Şubesi	884.945.000,00	884.945.000,00
Dükkan	28.560.000,00	53.195.000,00
Otel	399.960.000,00	423.560.000,00
Toplam	1.313.465.000,00	1.361.700.000,00

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, 381 ada 1 parsel üzerinde yer alan “8 Katlı Betonarme Otel, Banka Şubesi, Ofis, İşyeri ve Arsa” nitelikli taşınmaz cins tahsisli yapıdır. Söz konusu taşınmazın değerlendirilmesinde bölgede yeterli sayıda arsa stokunun bulunmaması, yakın zamanda alım satıma konu olmuş arsa satışının olmaması sebebi ile “Maliyet Yaklaşımı” ile değer takdiri yapılamamıştır. Söz konusu taşınmazın ticari bir yapı olması gözetilerek bölgede benzer nitelikte ticari pazar emsal araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazın konumlu olduğu bölgede benzer nitelikte ticari pazarın yeterli olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple değerlendirilmesinde “**Pazar Yaklaşımı**” kullanılmıştır.

Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle “**Gelir Yaklaşımı (direk kapitalizasyon)**” kullanılmıştır. Bu çerçevede; bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı”na bölünür.

Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen **Pazar Yaklaşımı** ile takdir edilen değer gayrimenkullerin piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Özet Tablo		
Yöntemler	Yasal Durum Değeri, ₺	Mevcut Durum Değeri, ₺
	KDV Hariç	KDV Hariç
Pazar Yaklaşımı	1.347.880.000,00	1.407.460.000,00
Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon)	1.313.465.000,00	1.361.700.000,00

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerindeki takyidatlar raporun 5.3. sayılı bölümünde belirtilmiş olup, taşınmazın tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir tapu kaydı bulunmamaktadır.

7.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapora konu parsel üzerinde yasal izin ve belgelerini eksiksiz olarak tamamlamış kargir banka binası bulunmaktadır.

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

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Rapora konu taşınmaza yönelik yasal gereklerin yerine getirildiği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiştir.

7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm

Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar

Madde 22:

Birinci Fıkra a Bendi (Değişik: RG-9/10/2020-31269): Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

Birinci Fıkra b Bendi (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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkroda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde rapora konu 381 ada 1 parsel numaralı, “8 Katlı Betonarme Otel, Banka Şubesi, Ofis, İşyeri, Ve Arsa” nitelikli taşınmazın gayrimenkul portföyünde **“Bina”** olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, 381 ada 1 parsel üzerinde konumlu taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, güncel rayiç değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti amacıyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 34. maddesi 1. fıkrası (g) bendi (*portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş varlıkların yıl sonu değerlerinin belirlenmesi*) kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde rapora konu 381 ada 52 parsel numaralı, "8 Katlı Betonarme Otel, Banka Şubesi, Ofis, İşyeri ve Arsa" nitelikli taşınmazın gayrimenkul portföyünde "**Bina**" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Değerleme tarihi itibarıyla yapılan tespitler aşağıdaki gibidir.

- Mimari projesine göre taşınmazın zemin katında dükkan ve otel girişlerinin ayrı olduğu ancak mevcut durumda tek giriş olarak kullanıldığı ve dükkan alanının büyütüldüğü tespit edilmiştir. Yapılan değişiklik tadilat ruhsatı gerektirmeyen basit tadilat ile düzeltilebilir niteliktedir. Yapılan aykırılık ana taşınmazın toplam alanında herhangi bir değişikliğe sebebiyet vermemiştir.
- 2. kattaki otel kısmında 5 ve 6 nolu odalar birleştirildiği tespit edilmiştir. Yapılan aykırılık ana taşınmazın toplam alanında herhangi bir değişikliğe sebebiyet vermemiştir. Basit bir tadilat ile düzeltilebilir niteliktedir.
- Çatı katında çatının kaldırılarak yaklaşık 133 m² büyütüldüğü (otel personeline ait yeme/içme ve dinlenme alanı ile mutfak) ve yaklaşık 100 m² teras hacmi oluşturulduğu tespit edilmiştir. Çatı katında yapılan değişiklikler sonucu taşınmazın toplam alanı **3.142,00 m²** olmuştur. Söz konusu aykırılığın düzeltilmesi için tadilat gereksinimi bulunmaktadır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar Mahallesi, 381 ada 1 parsel üzerinde yer alan “8 Katlı Betonarme Otel, Banka Şubesi, Ofis, İşyeri ve Arsa” nitelikli taşınmaz için takdir edilen değer aşağıdaki gibidir.

Değer Takdiri	Toplam Alan, m ²	Takdir Edilen Değer, ₺
Yasal Durum	3.009,00	1.347.880.000,00
Mevcut Durum	3.142,00	1.407.460.000,00

**Mevcut durum değeri bilgi amaçlı olarak takdir edilmiştir.*

Esra DERE
İşletme
Gayrimenkul Değerleme
Uzman Yrd.
Lisans No: 929896

Gözde GEYİK VARLI
Harita Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı
Lisans No: 407527

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı
Lisans No: 403376

Yasin PEKTAŞ
Jeodezi ve Fotogrametri
Mühendisi
Sorumlu Değerleme
Uzmanı
Lisans No: 400446