

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, KARLIKTEPE MAHALLESİ,
10047 ADA 6 PARSEL,

**A BLOK 2 ADET "KONUT", B BLOK 1 ADET "KONUT, C BLOK 2 ADET "KONUT" ve
1 ADET "TRİPLEKS KONUT"**
NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR

(6 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)

RAPOR NO: ISGYO-202600004

RAPOR TARİHİ: 30.06.2026

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Bostancı Mah. Balkan Sk. No: 2/3 34744 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	4
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	4
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	4
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	4
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	4
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	4
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	4
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	5
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	6
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	8
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	8
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	9
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	10
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	13
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	13
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI	14
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
4.4 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	15
4.5 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	16
4.6 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA KULLANIM AMACI	16
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	17
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	17
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	27
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	36
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	36
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	36
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	36
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	37
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	37
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	39
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	39
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	39
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	39
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	42
7.5 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	43
7.6 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	43
7.7 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	43
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	45
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	45
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	45
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER).....	46

YÖNETİCİ ÖZETİ

MÜŞTERİ ADI	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ VE NUMARASI	08.05.2026 – 2026-001
RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	30.06.2026 / ISGYO-202600004
DEĞERLEMENİN KONUSU VE KAPSAMI	Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebi üzerine raporda bilgileri verilen taşınmazların rapor tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIM VE KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlayıcı durum veya özel varsayım bulunmamaktadır.
TAŞINMAZIN ADRES BİLGİSİ	Karlıktepe Mahallesi, Çamlık Sokak, Manzara Adalar, A blok No:1A/58-89, B blok No:1B/6, C blok No:1C/1-7-29 KARTAL/İSTANBUL
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi, 10047 ada 6 parsel, A Blok 58 ve 89 no.lu bağımsız bölümler, B blok 6 no.lu bağımsız bölüm, C blok 1, 7 ve 29 no.lu bağımsız bölümler.
MÜLKİYET BİLGİSİ	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- 1/1
İMAR DURUMU	Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 13.05.2026 tarihli resmi imar durum belgesine göre, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı 10047 ada, 6 numaralı parsel, 19.04.2013 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında ticaret + konut alanında kalmakta ve blok nizam, TAKS: 0.40, KAKS: 2.00, Yençok:15 kat, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafeleri 3 metre yapılaşma şartlarına sahipken, İstanbul ili Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi, 2274 ada, 395, 396, 397, 408 ve 1 sayılı parselleri kapsayan alanı düzenleyen 19.04.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planının yukarıda belirtilen parseller yönünden iptali istemi ile İstanbul 9. İdare Mahkemesinde 2019/2044 Esas sayılı dosya ile açılmış olup açılan davada mahkeme 25.11.2020 gün ve 2020/1599 Karar sayısı kararı ile dava konusu planın 2274 (yeni 10047) ada 8 (yeni 6) parsel (408 parselin sehven 8 parsel olarak yazıldığı görülmüştür.) ilişkin kısmının iptaline karar vermiştir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı
PAZAR DEĞERİ (TL)	92.400.000,00-TL
KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ	103.740.000,00-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Serdar ETİK - SPK Lisans No: 402403 (Değerleme Uzmanı)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Gonca ATASOY ALTUNBAŞ- SPK Lisans No: 400334

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 30.06.2026, rapor no: ISGYO-202600004'tür.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi, 10047 ada 6 Parselde kurulu kat mülkiyetine göre A Bloкта konumlu 2 adet konut, B Bloкта konumlu 1 adet konut ve C Bloкта konumlu 2 adet konut, 1 adet tripleks konut nitelikli taşınmaz olmak üzere toplam 6 adet bağımsız bölüm için Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Serdar ETİK – SPK Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Gonca ATASOY ALTUNBAŞ – SPK Lisans No: 400334

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme başlangıç tarihi 15.06.2026, Değerleme bitiş tarihi 29.06.2026'dır.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 08.05.2026 tarihli ve 2026-001 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ eki "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için 08.05.2026 tarihli 2026-001 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin şirketimiz tarafından daha önce 31.12.2025 tarihli ISGYO-202500011 numaralı rapor hazırlanmıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ eki “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ile yine Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 1.000.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Ankara, Gaziantep, Giresun, İzmir Şubeleri, kadrolu personeli ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, şirket ve holdinglere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Bostancı Mahallesi, Balkan Sokak, No:2, D:3 Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğindedir. Söz konusu şirketin ödenmiş sermayesi 958.750.000,-TL'dir.

Telefon: 0 850 724 23 50

E-Posta: info@isgyo.com.tr

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

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 kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

10047 ADA 6 PARSEL	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: KARTAL
MAHALLESİ	: KARLIKTEPE
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: -
PAFTA NO	: G22-A-14-B-2-B, G22-A-15-A-1-A
ADA NO	: 10047
PARSEL NO	: 6
YÜZÖLÇÜMÜ	: 36.736,06 m ²
NİTELİK	: A, B, C, D, E Ve F Blok Betonarme Bina ve Arsası

Bağımsız Bölüm ve Mülkiyet Listesi

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİH	YEVMIYE NO	MALİK
1	A	58	8	KONUT	15861/36724880	7	693	11.10.2019	25625	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
2	A	89	12	KONUT	22546/36724880	8	724	11.10.2019	25625	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
3	B	6	ZEMİN	KONUT	37860/36724880	10	973	11.10.2019	25625	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
4	C	1	1	KONUT	39896/36724880	13	1292	11.10.2019	25625	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
5	C	7	2	KONUT	39319/36724880	13	1298	11.10.2019	25625	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
6	C	29	4+5+6	TRİPLEKS KONUT	60831/36724880	14	1320	11.10.2019	25625	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

10047 ADA 6 PARSEL (A BLOK 58-89 NOLU BB, B BLOK 6 NOLU BB, C BLOK 1-7-29 NOLU BB)

Taşınmaz ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 13.05.2026 tarihi itibari ile alındığı anlaşılan, değerleme konusu taşınmazlara ait “Tapu Kaydı” belgeleri rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgelere göre taşınmazların tapu kaydında müştereken aşağıda yazılı takyidatlar bulunmaktadır.

Rehinler Hanesi: Taşınmazların üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesi: TEDAŞ Genel Müdürlüğü A.Ş. lehine 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (04.11.2016 tarih, 26558 yevmiye nolu.)

Beyanlar Hanesi:

- KM ne çevrilmiştir. (06.05.2019 tarih 11274 yevmiye nolu.)
- A, B, C, D ve E KM ne çevrilmiştir. (08.01.2019 tarih, 443 yevmiye nolu.)
- A, B, C ve E Blok KM ne çevrilmiştir. (22.10.2018 tarih, 23813 yevmiye nolu.)
- A, B VE E Blok KM ne çevrilmiştir. (10.09.2018 tarih, 20013 yevmiye nolu.)
- A Blok KM ne çevrilmiştir. (10.07.2018 tarih, 15606 yevmiye nolu.)
- Yönetim Planı Değişikliği: 21.05.2018 (21.05.2018 tarih, 11330 yevmiye nolu.)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi: Taşınmazlar üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesi:

A blok 58 ve 89 bb no.lu taşınmazların üzerinde aşağıda yazılı olan şerh kaydı bulunmaktadır;

- İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 22. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 22/04/2025 tarih 2024/813 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Satın Almaya Dayalı) (24.04.2025 tarih, 16448 yevmiye nolu.)

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESENE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Taşınmaz ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 13.05.2026 tarihi itibari ile alındığı anlaşılan, değerleme konusu taşınmazlara ait “Tapu Kaydı” belgeleri rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgelere göre taşınmazlar üzerinde müştereken yönetim planı beyanı, kat mülkiyetine çevrilmiştir beyanı ve TEDAŞ Genel Müdürlüğü A.Ş. lehine 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi bulunmaktadır. Ayrıca A blok 58 ve 89 bağımsız bölüm no.lu taşınmazların üzerinde ihtiyati tedbir kararı bulunmaktadır.

Taşınmazlar üzerinde bulunan Yönetim planı, ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları ve bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmündeki bir belgedir. Taşınmazlar üzerinde bulunan TEDAŞ lehine kira şerhi bağımsız bölüm özelinde olmayıp, ana gayrimenkulün bütününde; parsel üzerinde yer alan trafo yeri kullanımına yöneliktir. Söz konusu takyidatların taşınmazın satış kabiliyetine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Ancak değerleme konusu A blok 58 ve 89 bağımsız bölüm no.lu taşınmazların üzerinde ihtiyati tedbir şerhi taşınmazın satış kabiliyetini kısıtlamaktadır. Şerhin kaldırılması durumunda, taşınmazların devredilmesinde herhangi bir sınırlama kalmayacaktır.

İhtiyati Tedbir Kararına ilişkin İş GYO'dan gelen görüş yazısı aşağıdaki gibidir:

“İSTANBUL ANADOLU 22. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ 2024/813 E.

Konu : Tapu İptali ve Tescil (Satin Almaya Dayalı)

Dava Tarihi: 23.12.2024

Manzara Adalar A-58, A-89, B-101, C-125, C-126 bağımsız bölüm numaralı dava konusu taşınmazlar üzerinde teminatsız olarak üçüncü kişilere devir ve temlikinin önlenmesi amacıyla ihtiyati tedbir kararı verilmesi, davalı adına mevcut bulunan tapu kayıtlarının iptali ile bu bağımsız bölümlerin varsa üzerindeki tüm takyidatların kaldırılmak suretiyle davacı adına tapuya kayıt ve tescili talepli dava açmıştır. Dava dilekçesi, Tensip tutanağı ve ara karar 27.12.2024 tarihinde e-tebliğ olmuş, cevabımız 06.01.2025 tarihinde mahkemesine sunulmuştur. Dilekçeler teatisi tamamlanmış, 12.05.2025 tarihinde keşif yapılmış, 11.11.2025 tarihli bilirkişi raporu düzenlenmiş olup, Bilirkişi Raporunun sonuç kısmında; “... Davacı Ramazan Yaşar’ın tapu iptali ve tescilini talep edemeyeceği...” ve “...İŞ GYO A.Ş.’nin açmış olduğu karşı dava neticesinde davacı Ramazan Yaşar’dan 261.306-TL kira bedeli talep edebileceği...” kanaati belirtilmiştir. 20.11.2025 tarihli duruşmada rapora ve ıslaha karşı itiraz sürelerinin beklenmesine, ihtiyati tedbirin kaldırılması talebinin reddine karar verilmiştir. Bilirkişi raporuna karşı beyanlarımızın ve karşı davaya ilişkin ıslah talebimiz mahkemesine sunulmuştur. 07.04.2026 duruşmasında dosyanın bilirkişiden dönüşünün beklenmesine karar verilmiş, 15.04.2026 tarihinde ek bilirkişi raporu tebliğ olmuş, rapora karşı beyanımız mahkemesine sunulmuştur. Duruşması: 16.06.2026 tarihine ertelenmiştir. 16.06.2026 duruşmasında rapora karşı itirazların rapor yeterli görüldüğünden reddine, taraflara esasa dair beyanda bulunmak üzere 2 hafta süre verilmesine karar verilmiştir.”

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan 13.05.2026 tarihli E-37169365-310-782615 sayılı imar durum belgesine göre; Kartal ilçesi, Karlıktepe Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada 6 parsel (eski 2274 ada 408 parsel, 2846 ada 1 parsel, 2847 ada 1 parsel), 19.04.2013 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, S/BL-5/3; 0.40/2.00 (26.10.2020 t.t.li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği Plan notlarının B.2.2. maddesine istinaden "Kat adedi verilen konut + ticaret Blok yapılanmalarda kat adedi iptal edilerek TAKS değeri 0.20-0.40 arasında serbest bırakılmış olup demiryolu güneyindeki adalarda Yençok: 10 kat, kuzeyindeki adalarda Yençok:15 kat olarak belirlenmiştir.") yapılanma şartlarında Ticaret + Konut Alanında kalmakta iken, İdareimiz aleyhine İstanbul ili Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi, 2274 ada, 395, 396, 397, 408 ve 1 sayılı parselleri kapsayan alanı düzenleyen 19.04.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planının yukarıda belirtilen parseller yönünden iptali istemi ile İstanbul 9. İdare Mahkemesinde 2019/2044 Esas sayılı dosya ile açılmış olup açılan davada mahkeme 25.11.2020 gün ve 2020/1599 Karar sayılı kararı ile dava konusu planın 2274 (yeni 10047) ada 8 (yeni 6) parsel (408 parselin sehven 8 parsel olarak yazıldığı görülmüştür.) ilişkin kısmının iptaline karar vermiştir.

Değerlemeye konu taşınmazların iskan belgesine sahip olup kat mülkiyetine geçilmiş olması sebebi ile söz konusu durumun olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

3.3.1 KARTAL BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv kayıtlarında yapılan incelemede Değerleme konusu 10047 ada 6 parsel üzerindeki tüm bloklar için yapı kullanma izin belgeleri düzenlendiği görülmüştür.

Kat irtifakına esas bila tarih ve bila sayı numaralı mimari proje TKGM dijital arşivinde ve Kartal Belediyesi dijital arşivinde incelenmiş, değerlendirme konusu taşınmazlar blok ve bağımsız bölüm bazında ana yapıdaki konumu, alanı ve iç mahal dağılımı bakımından mimari proje ve vaziyet planıyla uyumludur.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu A blok'a ait Y2334A7C5AA12 numaralı 04.03.2018 verilmiş tarihli B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu B blok'a ait Y2334D0F31906 numaralı 04.03.2018 verilmiş tarihli B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu C blok'a ait Y2334600C9AB3 numaralı 04.03.2018 verilmiş tarihli B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv kayıtlarında yapılan incelemede taşınmazlar hakkında düzenlenmiş cezai işleme yönelik tutanak, karar vb belgeye rastlanmamıştır.

Kartal Belediyesi dijital imar arşiv dosyasında yapılan incelemede A, B ve C blokta konumlu olan değerlendirme konusu taşınmazlara ait yasal belgeler aşağıdaki gibidir.

BLOK ADI	BELGE ADI	TARİH	SAYI	TOPLAM İNŞAAT ALANI(m ²)	AÇIKLAMA
A	YAPI RUHSATI	26.09.2014	7-20	66598,98	Yol kotu altı 5 kat, yol kotu üstü 41 kat; toplam 332 adet mesken
	TADİLAT RUHSATI	13.01.2016	00-017	77932,38	Yol kotu altı 5 kat, yol kotu üstü 41 kat; toplam 332 adet mesken
	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	12.04.2016	01-077	77932,38	Yol kotu altı 5 kat, yol kotu üstü 41 kat; toplam 332 adet mesken
	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	28.05.2018	187	77932,38	Yol kotu altı 5 kat, yol kotu üstü 41 kat; toplam 332 adet mesken
B	YAPI RUHSATI	26.09.2014	7-20	61367,40	Yol kotu altı 4 kat, yol kotu üstü 37 kat; toplam 324 adet mesken
	TADİLAT RUHSATI	13.01.2016	00-017	73282,07	Yol kotu altı 4 kat, yol kotu üstü 37 kat; toplam 324 adet mesken
	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	12.04.2016	01-077	73282,07	Yol kotu altı 4 kat, yol kotu üstü 37 kat; toplam 324 adet mesken
	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	27.08.2018	317	73282,07	Yol kotu altı 4 kat, yol kotu üstü 37 kat; toplam 324 adet mesken
C	YAPI RUHSATI	26.09.2014	7-20	62629,00	Yol kotu altı 5 kat, yol kotu üstü 38 kat; 319 adet mesken, 3 adet ofis ve iş yeri toplam 322 adet bağımsız bölüm
	TADİLAT RUHSATI	13.01.2016	00-017	74692,03	Yol kotu altı 3 kat, yol kotu üstü 38 kat; 319 adet mesken, 3 adet ofis ve iş yeri toplam 322 adet bağımsız bölüm
	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	12.04.2016	01-077	74692,03	Yol kotu altı 3 kat, yol kotu üstü 38 kat; 319 adet mesken, 3 adet ofis ve iş yeri toplam 322 adet bağımsız bölüm
	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	3.10.2018	353	74692,03	Yol kotu altı 3 kat, yol kotu üstü 38 kat; 319 adet mesken, 3 adet ofis ve iş yeri toplam 322 adet bağımsız bölüm

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı projenin yapı denetim işlerinin Sanatsal Teknik Yapı Denetim A.Ş. ve Sismik Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların ve konumlu oldukları ana taşınmaz geneli %100 inşaat seviyeli olup, taşınmazlar için yapı kullanma izin belgeleri alındığından proje tamamlanmış olup taşınmazlar binalar başlığı altında yer almaktadır. Bu nedenle yapı denetimle bir ilişkileri kalmamıştır.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu A, B ve C Blok'a ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tarafımıza iletilen 13.05.2026 tarihli TAKBİS belgelerine göre, değerleme konusu taşınmazlar, 11.10.2019 tarih ve 25625 yevmiye numarası ile 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği işleminden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiş, son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden ekspertiz tarihinde alınan şifahi bilgiye göre son üç yıllık dönemde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı ancak İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 25.11.2020 tarih ve 2020/1599 sayılı kararı ile 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planlar iptal edilmiş, güncel durumda yeni yapılaşmaya izin verilmemekte; mahkeme kararına itiraz edilmiş olup, temyiz süreci devam etmektedir. Söz konusu davanın taşınmazları olumsuz etkilemediği tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

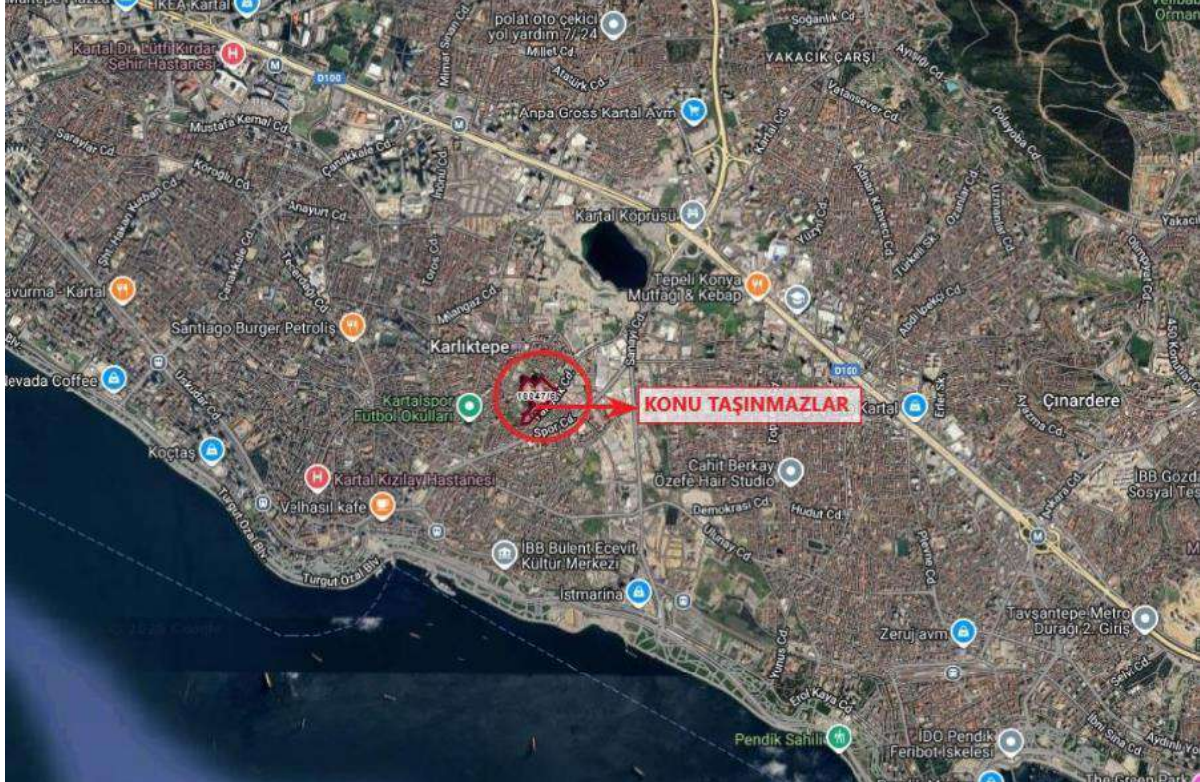
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Taşınmazlar İstanbul İli, Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi, Çamlık Sokak, Manzara Adalar Sitesi, Bina No: 1A, İç Kapı No: 58 ve 89, Bina No:1B, İç kapı no: 6, Bina No:1C, İç kapı No:1, 7 ve 29 adreslidir.

(UAVT A blok: 58 bb: 2461354983, 89 bb: 2374956148)

(UAVT B blok: 6 bb: 2746046289)

(UAVT C blok: 1bb: 2293360083, 7 bb: 1124599950, 29 bb: 3844909519)



Spor Caddesi üzerinde kuzeydoğu yönlü ilerlerken Spor Caddesi ile Çavuşoğlu Caddesi'nin kesiştiği kavşaktan Çavuşoğlu Caddesi üzerinde kuzeydoğu yönünde 110 metre ilerlenip sola Yeniurt Sokağına dönülür, Yeniurt Sokağı üzerinde kuzeybatı yönlü 60 metre ilerlenip sağa Yakacık Caddesine dönülür. Yakacık Caddesi üzerinde kuzeydoğu yönlü yaklaşık 180 metre ilerlendikten sonra sola Çamlık Sokağına girilir. Taşınmazlar, Çamlık Sokağı üzerinde kuzeybatı yönlü yaklaşık 145 metre ilerlenince sol tarafta kalan sitede konumludur.

Taşınmazın yakın çevresinde genel olarak değerlemesi yapılan taşınmazla benzer özellikli konut, kısmen zemin katları işyeri, normal katları konut nitelikli yapılaşmalar bulunmakta; semtte altyapı çalışmaları tamamlanmış, kamu hizmetlerinden tam şekilde istifade etmekte, özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşımı kolaydır.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmazlar; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi, G22-A-14-B-2-B, G22-A-15-A-1-A pafta, 10047 ada, 6 parsel numaralı, 36.736,06 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, ayrıık nizamda, A, B, C, D, E ve F isimli bloklar (6 adet blok) halinde inşa edilmiş Manzara Adalar Sitesinde bulunmaktadır.

Manzara Adalar sitesinde yer alan tüm blokların, kat sayısı, inşaat alanı, bağımsız bölüm sayısı ve bağımsız bölüm niteliklerine ait bilgiler aşağıdaki tabloda detaylandırılmıştır.

BLOK ADI	KAT SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI(m ²)	ORTAK ALAN(m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM İNŞ ALANI(m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
A	46	77.932,38	41.827,85	36.104,53	Mesken	332
B	41	73.282,07	39.331,94	33.950,13	Mesken	324
C	41	74.692,03	40.088,69	33.845,74	Mesken	319
D	26	43.526,12	27.385,17	757,60	Ofis ve İşyeri	3
E	19	28.814,13	18.128,88	16.140,95	Ofis ve İşyeri	131
F	6	19.155,40	14.963,63	10.685,25	Ofis ve İşyeri	86
TOPLAM		317.402,13	181.726,16	4.191,77		1.220

Manzara Adalar Projesi bünyesinde toplam 1.220 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bağımsız bölümlerin 975 tanesi konut, 35 adedi dükkan, 210 tanesi ise ofistir.

Rapora konu taşınmazlar Manzara Adalar Sitesinin A, B ve C bloklarında konumludur. Buna göre;

A blok; parselin kuzeydoğu bölgesinde konumludur. A Blok, betonarme tarzda inşa edilmiş 5 bodrum kat + zemin kat + 40 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. Projesinde bodrum katlarda; ortak alanlar, zemin katında 1.normal katta odaları bulunan 2 adet daire, 1.normal katında 2 adet daire, 5 ve 14 nolu bb; 2.,3. ve 4.katta konumlu, 2.3 ve 4. normal katında 8 er adet daire, 5.normal katta 9 adet daire, 6.normal kat ile 22.normal kat arası 8 er adet daire, 23.normal kat ile 29.normal kat arasında 9 ar adet daire, 30. normal kat ile 38.normal kat arasında 10 ar adet daire, 39.ve 40.normal katta 6 şar adet daire olmak üzere toplam 332 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi zemin katından, kuzeydoğu yönünden sağlanmaktadır.

B blok; parselin kuzeybatı bölgesinde konumlu, betonarme karkas tarzında, 4 bodrum kat + zemin kat + 36 normal kat + çatı katlı inşa edilmiştir. Projesinde 4, 3 ve 2. bodrum katlarda otopark ve ortak alanlardan oluşmakta, 1. bodrum katında teknik alanlar ile 3 adet konut, zemin katında lobi, ortak alanlar ve 4 adet konut, normal katlarında toplam 317 adet konut olmak üzere, toplam 324 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. (23. kat tesisat katı olarak düzenlenmiştir.) Bina girişi zemin katından ve kuzeydoğu yönünden sağlanmaktadır.

C blok; parselin doğu bölgesinde konumlu, 3 bodrum kat + zemin kat + 37 normal katlıdır. Kat irtifakına esas mimari projesine göre binanın bodrum katlarında ortak alanlar ve kapalı otopark alanı ile 1. bodrum katında blok girişi ve 3 adet dükkan (320-321-322 nolu bb), zemin katında, kapıcı dairesi ve ortak alanlar, 1. normal katında 6 adet konut, 2. normal katında 9 adet konut, 3. normal katında 7 adet konut, 4. normal katında 11 adet konut, 5-23. normal katların her birinde 9'ar adet konut, 24. normal katında teknik alanlar (ortak alan), 25-30. normal katların her birinde 9'ar adet konut, 31-35. normal katların her birinde 10 ar adet konut, 36. normal katında 6 adet konut, 37. normal katında 5 adet konut olmak üzere toplam 322 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi 1.bodrum kat kotundan ve güneydoğu yönünden sağlanmaktadır.

4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: BETONARME KARKAS
Yapı Sınıfı	: 5-A
Yapıların Yaşı	: 7
Toplam İnşaat Alanı	: A Blok: 77.932,38 m ² B Blok: 73.282,07 m ² C Blok: 74.692,03 m ² D Blok: 43.526,12 m ² E Blok: 28.814,13 m ² F Blok: 19.155,40 m ²
Yapı Nizamı	: AYRIK (BLOK)
Otopark	: VAR (KAPALI OTOPARK)
Güvenlik	: VAR
Hidrofor	: VAR
Asansör	: VAR (4 Adet)
Elektrik	: VAR (Şebeke-Jeneratör)
Su	: VAR (Şebeke-Su Deposu)
Kanalizasyon	: VAR (Şebeke)
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Çatı	: BETONARME
Isıtma-Soğutma	: VAR (Fan Coil)
Yangın Tesisatı	: VAR
Deprem Bölgesi	: 1.BÖLGE

4.4 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların satış ve kira değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.5 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Sistemi'nden temin edilen kat irtifakına esas bila tarihli mimari projeler üzerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu 6 adet taşınmazın net kullanım alanları ile müşteriden temin edilen satışa esas genel brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Proje bünyesinde yer alan konutlar satışa esas brüt kullanım alanları ile pazarlanmakta olup değerlemede bu alanlar proje listesinde belirtilmiş net alanlar ile birlikte dikkate alınmıştır.

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİK	DAİRE TİPİ	CEHPE	NET ALAN(m ²)	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN(m ²)
1	A	58	8	KONUT	1+1	Kuzeybatı	54,42	94,2
2	A	89	12	KONUT	2+1	Kuzeybatı	76,68	129,98
3	B	6	ZEMİN	KONUT	3+1	Güneybatı	123,00	253,38
4	C	1	1	KONUT	3+1	Güneybatı	123,00	282,69
5	C	7	2	KONUT	3+1	Güneybatı	123,00	253,38
6	C	29	4+5+6	TRİPLEKS KONUT	3+2	Güneybatı	177,42	350,24
TOPLAM							677,52	1363,87

Kat irtifakına esas bila tarih ve bila sayı numaralı mimari proje TKGM dijital portalı ve Kartal Belediyesi dijital arşivinde incelenmiş, değerlendirme konusu taşınmazlar blok ve bağımsız bölüm bazında ana yapıdaki konumu, alanı ve iç mahal dağılımı bakımından mimari proje ve vaziyet planıyla uyumludur.

Binaların dış cephesi alüminyum doğramalı cam, bina içerisinde giriş ve kat sahanlıklarında zeminler mermer kaplanmış, blok giriş kapısı camlı alüminyum döner kapıdır. Yapıda 3 adet asansör bulunmaktadır. Site çevresi duvar ile çevrilmiş, bahçe peyzajı yapılmış; sitede açık yüzme havuzu, açık spor alanları ile kapalı sosyal tesisler ile spor alanları, sürekli özel güvenlik hizmeti mevcuttur.

4.6 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA KULLANIM AMACI

Değerleme tarihi itibarıyla konu taşınmazlar, konut niteliğinde olup A blok 58 ve 89 no.lu bağımsız bölümler ve C blok 29 no.lu bağımsız bölümler kiracıları tarafından konut olarak kullanılmakta olup diğer taşınmazlar boş durumdadır.

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Mahallinde B blok 6 no.lu bağımsız bölüm ve C blok 1 no.lu bağımsız bölümlerin içerisine girilebilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların iç mekanları genel olarak salon ve odaların zemini lamine parke, diğer mekanların zemini seramik kaplanmış; duvarlar ise, mutfakta tezgah arkası, banyo-wc ve lavabo mahallerinde tavana kadar seramik kaplı; diğer mekanlarda alçı sıva üzeri saten boyalı, ayrıca tavanlar kartonpiyerlidir. Mutfakta mermerit tezgah ve mdf dolaplar; banyo-wc ve lavabo-wc mahallerinde vitrifiye ürünleri bulunmakta; daireye giriş kapısı çelik, iç mekan kapıları ahşap, pencere doğramaları alüminyum malzemeden imal edilmiştir.

BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

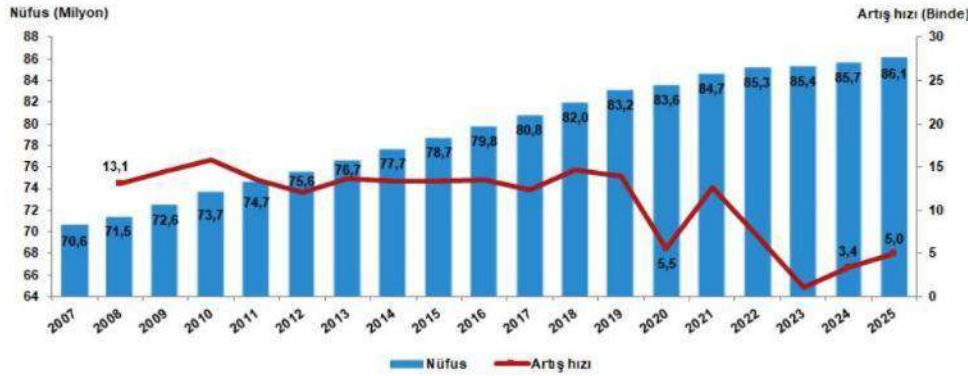
5.1.2 NÜFUS

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2025 Türkiye nüfusu 86 milyon 92 bin 168 kişi oldu Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 427 bin 224 kişi artarak 86 milyon 92 bin 168 kişi oldu. Erkek nüfus 43 milyon 59 bin 434 kişi olurken, kadın nüfus 43 milyon 32 bin 734 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 38 bin 968 kişi artarak 1 milyon 519 bin 515 kişi oldu. Bu nüfusun %49,3'ünü erkekler, %50,7'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2024 yılında binde 3,4 iken, 2025 yılında binde 5 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2025



Kaynak: TÜİK

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

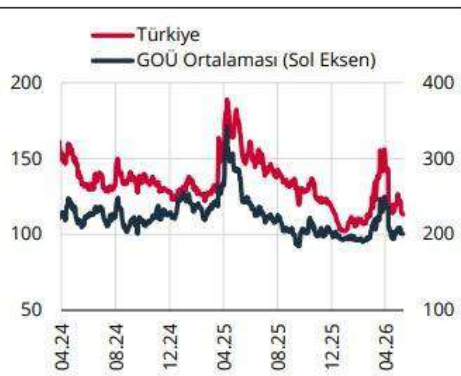
2025 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiş, iktisadi faaliyet potansiyelinin altında bir büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 3,40, çeyreklik bazda ise yüzde 0,40 oranında artmıştır. Özel tüketim ve toplam yatırımlar yıllık büyümeye pozitif katkı vermiştir. Çeyreklik bazda ise özel tüketimde artış olurken toplam yatırımlar sınırlı olarak gerilemiştir. Söz konusu dönemde, mal ve hizmet ithalatında artış, ihracatında ise düşüş gerçekleşmiştir. Böylelikle net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı negatif yönde olmuştur. Bu çerçevede, iktisadi faaliyet, son çeyrekte hız kesmeye devam ederek potansiyelinin altında bir büyüme sergilemiştir. 2025 yılı genelinde ise büyüme yüzde 3,60 oranında gerçekleşmiştir. Özel tüketimin yıllık büyümeye verdiği katkı sınırlı olarak gerilemiş, yatırımların katkısı artmış, net ihracat ise büyümeyi sınırlamıştır.

Şubat ayı sonunda başlayan ABD/İsrail-İran Savaşı sonrası enerji fiyatları keskin bir şekilde artarken küresel ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikler yükselmiştir. Mevcut durumda enerji fiyatları yüksek düzeyini korumakta ve haber akışına bağlı olarak oynak bir seyir izlemektedir. Öncü göstergeler küresel iktisadi faaliyette yavaşlama, girdi maliyetlerinde artış ve tedarik zincirlerinde aksamalara işaret etmektedir. Başta savaş bölgesinde yer alan ülkeler olmak üzere, birçok ekonomide büyüme öngörülleri

aşağı yönde güncellenmiştir. Manşet enflasyon küresel ölçekte artarken çekirdek enflasyon görece ılımlı bir seyir izlemektedir. Yaşanan arz şokuna karşı küresel para politikasının ilk tepkisi sınırlı olmuştur. Bununla birlikte gelişmiş ülkelerde beklenen faiz indirimlerinin ötelendiği ve bazılarında faiz artışlarının fiyatlandığı görülmektedir. Enflasyonist baskıların sürmesi durumunda, beklentilerin çıpılanması ve ikincil etkilerin kontrol altına alınmasına yönelik küresel ölçekte daha fazla parasal sıkılaşıma gerekebileceği değerlendirilmektedir. Bundan sonraki süreçte; savaşın gelişimi, enerji nakliyatındaki aksamaların boyutu ve süresi küresel ekonomik görünüm açısından belirleyici olacaktır. Rapor döneminde gelişmekte olan ülkelere portföy girişlerinde dalgalı bir seyir gözlenirken son dönemde artan jeopolitik riskler nedeniyle küresel belirsizlik yüksek seyrini sürdürmektedir.

Rapor döneminde ABD/İsrail-İran Savaşı'nın etkisiyle finansal piyasalarda yüksek oynaklık gözlenmiş ve başta emtia piyasaları olmak üzere finansal piyasalarda belirsizlik artmıştır. Bu durum, finansal varlık fiyatlamalarının ve portföy hareketlerinin seyrinde etkili olmuştur. Türkiye CDS primi, artan belirsizlikle beraber GOÜ risk primlerine benzer biçimde yükselerek, 11 Mayıs itibarıyla 226 baz puan seviyesine gelmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, 52,7 milyar ABD doları azalarak 165,5 milyar ABD doları seviyesine gerilemiştir.

Grafik 1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik 2: Türkiye* ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



Kaynak: IIF, TCMB.

* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisi repo hariçtir.

TCMB, şubat ayı sonundaki jeopolitik gelişmeler neticesinde parasal duruşu sıkılaştıran ve parasal aktarım mekanizmasını destekleyen adımlar atmıştır. Jeopolitik gelişmelere bağlı olarak belirsizlikler artmış, küresel risk iştahında bozulma ve enerji fiyatlarında yükseliş gözlenmiştir. Söz konusu unsurların enflasyon görünümü üzerinde oluşturabileceği riskleri sınırlamak amacıyla TCMB, mart ayı PPK kararı öncesinde sıkı para politikasını destekleyici tedbirler almıştır.

TCMB, politika faizini mart ve nisan aylarında sabit tutmuştur. Enflasyonun ana eğiliminin şubat ayında yataya yakın seyrettiğini değerlendiren TCMB, jeopolitik gelişmelerin maliyet kanalı ve iktisadi faaliyet üzerinden enflasyon görünümüne etkilerini yakından takip ettiğini vurgulayarak mart ayında politika faizini yüzde 37 seviyesinde sabit bırakmıştır.

TCMB, parasal aktarımı güçlendirmek amacıyla kredi büyümesine dayalı zorunlu karşılık uygulamasında değişiklikler yapmıştır. Buna göre, deprem bölgesine kullandırılan TL kredilere ilişkin istisnalar kaldırılmış, istisna krediler arasında yer alan esnaf kredilerinin kapsamı daraltılmıştır.

Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne (BKEA) göre bankalar 2026 yılının ikinci çeyreğinde ticari kredi talebinin belirgin şekilde artmasını beklemektedir. Bankalar ticari kredi standartlarının ise yatay seyredeceğini öngörmektedir. Yılın ilk çeyreğinde ticari kredi talebinin arttığı ve standartların değişmediği görülmektedir.

Yılın ilk çeyreğinde konut kredisi talebinin yükseldiği ve uygulanan standartların gevşediği gözlenmektedir. Bankalar ikinci çeyrekte konut kredisi talebinin artmaya devam etmesini ancak standartların değişmemesini beklemektedir. İhtiyaç kredilerinde ise yılın ilk çeyreğinde hem talep hem de standartlar yatay seyretilmiştir. Yılın ikinci çeyreği için bankalar, ihtiyaç kredisi talebinin artacağını, ancak kredi standartlarının bir miktar sıkılaşacağını beklemektedir.

Grafik 3: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Kaynak: BKEA, TCMB.

* Bankaların beklentisini göstermektedir. Kredi Standartları ve Kredi Talebi endekslerinin hesaplama yöntemi şu şekildedir: Bankalara kredi standartlarının (kredi talebinin) geçen üç ayda ne yönde değiştiği sorulmaktadır. Yanıtların yüzdeleri kullanılarak hesaplanan net eğilimler kredi standartlarındaki (talebindeki) değişimin yönünü göstermektedir. Endeksin sıfırın üzerinde olması kredi standartlarındaki gevşemeyi (kredi talebindeki artışı) ifade etmektedir.

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 32,37 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki Rapor döneminde sunulan tahmin aralığının üzerinde kalmıştır. Enflasyon ara hedefleri 2026, 2027 ve 2028 yılları için sırasıyla yüzde 24, yüzde 15 ve yüzde 9 olarak güncellenmiştir. Bu bağlamda, enflasyon tahminlerinde de değişikliğe gidilmiş ve küresel görünüm kaynaklı yüksek oynaklıklar nedeniyle tahmin aralığı iletişimine ara verilmiştir.

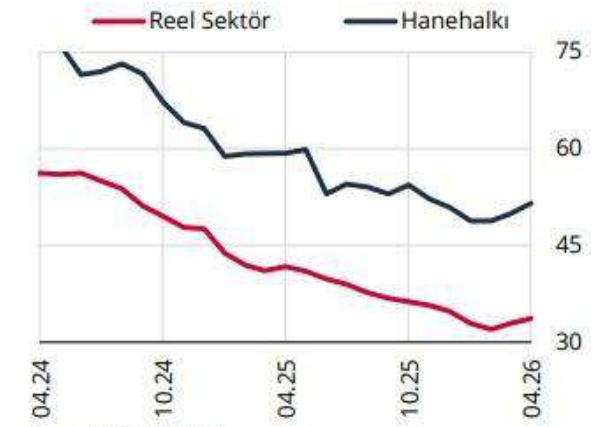
**Grafik4: Piyasa Katılımcıları Anketi
Tüketici Enflasyonu Beklentileri* (%)**



Kaynak: TCMB.

* TCMB tarafından reel sektör ve finansal sektör temsilcileri ile profesyonellerden oluşan katılımcılara uygulanan Piyasa Katılımcıları Anketi verileridir.

**Grafik5: Reel Sektör ve Hanehalkı
Tüketici Enflasyonu Beklentileri* (12 Ay
Sonrası, %)**



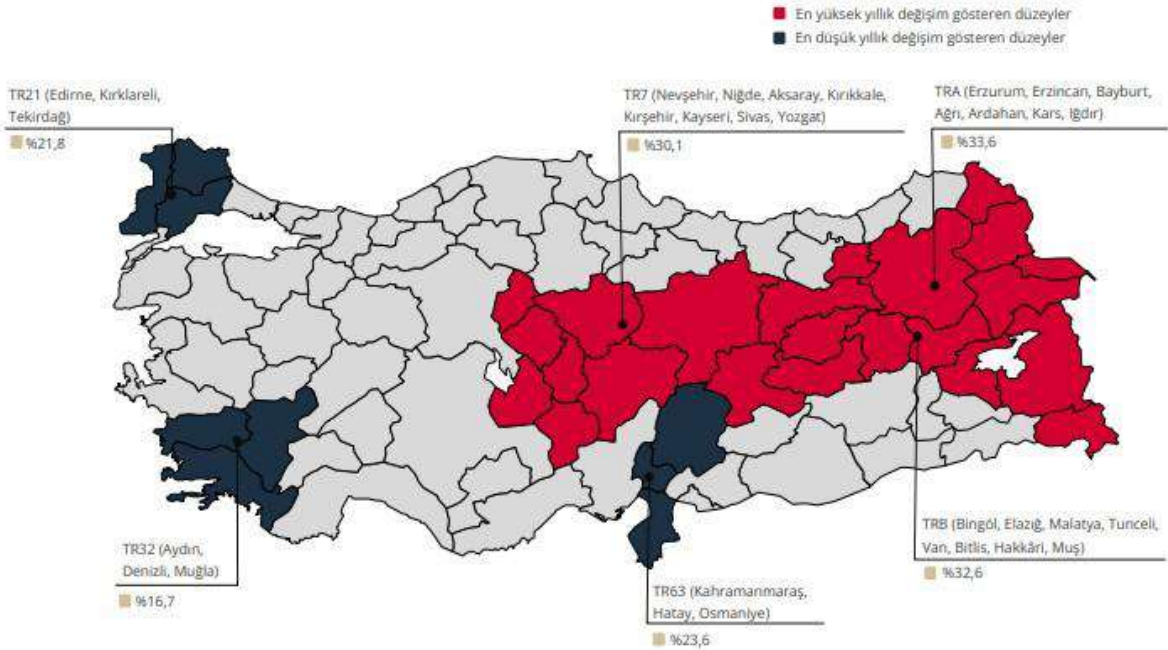
Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Enflasyon beklentileri, reel sektör ve hanehalkı için sektörel enflasyon beklentilerinden elde edilmiştir.

*Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu 2026-II

Konut Fiyat Endeksi

2026 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 1,80 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 26,60 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 4,30 oranında azalmıştır.

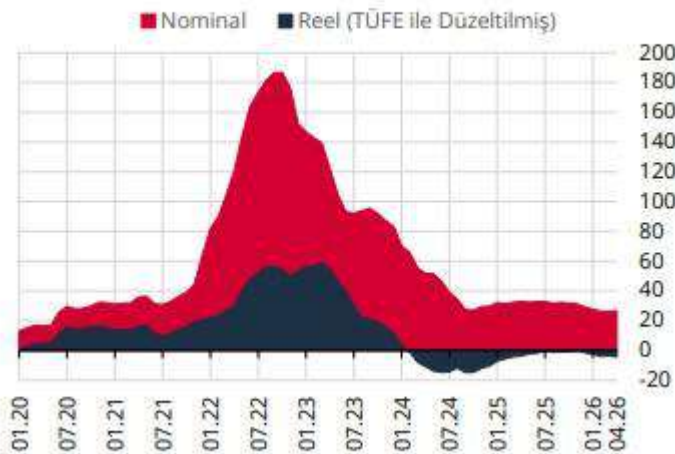


Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

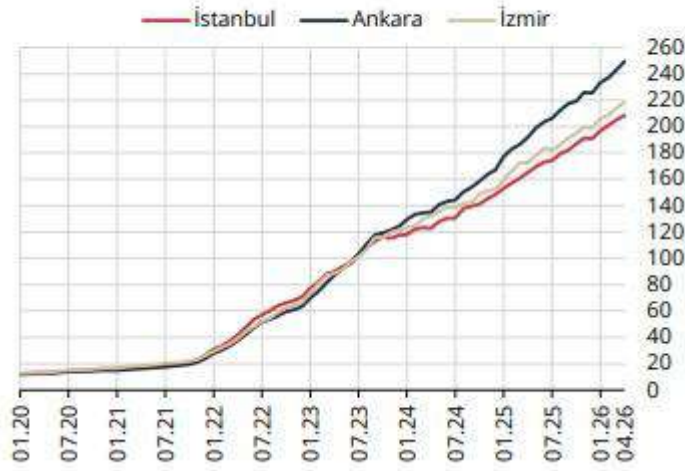
				
Konut Fiyat Endeksi	223,4	208,5	249,4	218,5
Yıllık Değişim	%26,6	%26,2	%29,9	%26,7
Aylık Değişim	%1,8	%1,6	%2,6	%2,1

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)


Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2026 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 1,80 oranında artarak 223,40 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)


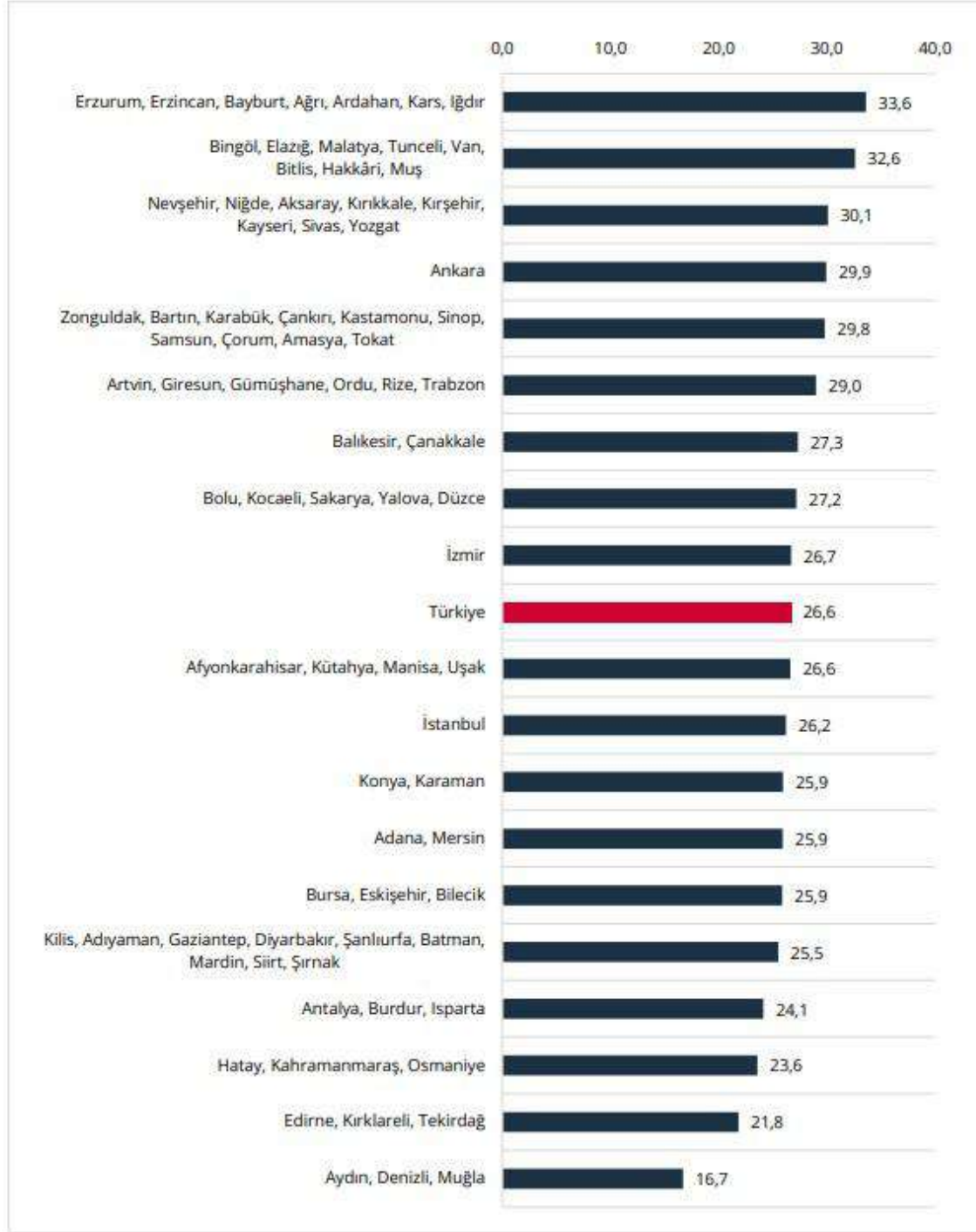
Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 26,60 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 4,30 oranında azalış göstermiştir.

Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2023=100)

2026 yılı Nisan ayında, İstanbul, Ankara ve İzmir’de bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,60, 2,60 ve 2,10 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 26,20, 29,90 ve 26,70 oranlarında artış göstermiştir.

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına göre bölgelerin yıllık konut fiyat endeksi değişimleri incelendiğinde, Nisan 2026 döneminde en yüksek yıllık artış yüzde 33,60 ile Erzurum, Erzincan, Bayburt, Ağrı, Ardahan, Kars, Iğdır bölgesinde, en düşük yıllık artış ise yüzde 16,70 ile Aydın, Denizli, Muğla bölgesinde gözlenmiştir.

Grafik 4: Bölgelere Göre Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



*Kaynak: TCMB Konut Fiyat Endeksi Raporu-Nisan 2026

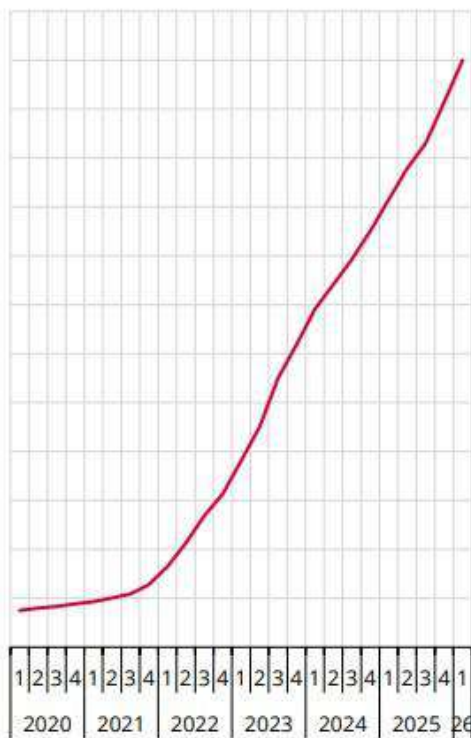
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

2026 yılı birinci çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,70 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 31,00 oranında artmış, reel olarak ise değişim göstermemiştir.

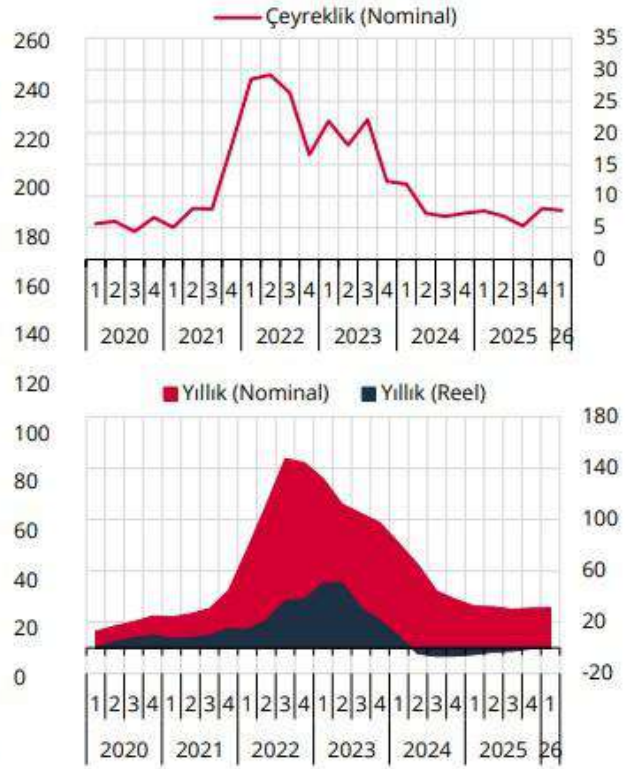
Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
 TÜRKİYE	240,0 (%31,0)	241,8 (%31,2)	230,3 (%30,3)
 İSTANBUL	210,2 (%29,6)	212,0 (%29,7)	204,6 (%29,7)
 ANKARA	265,8 (%36,3)	269,9 (%34,4)	253,3 (%41,5)
 İZMİR	242,3 (%29,8)	243,5 (%30,4)	236,1 (%26,7)

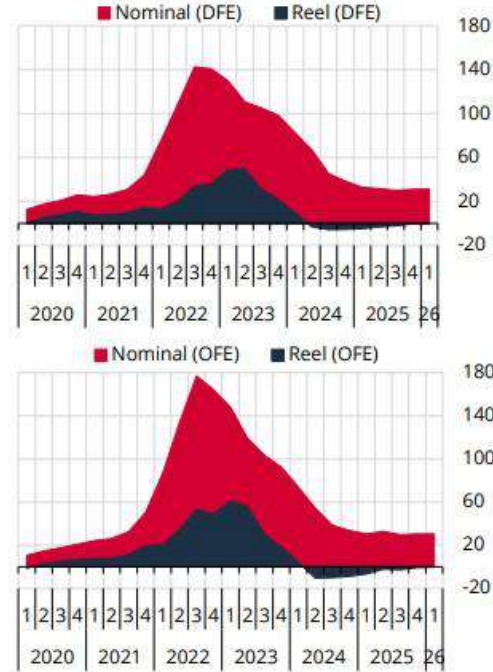
Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



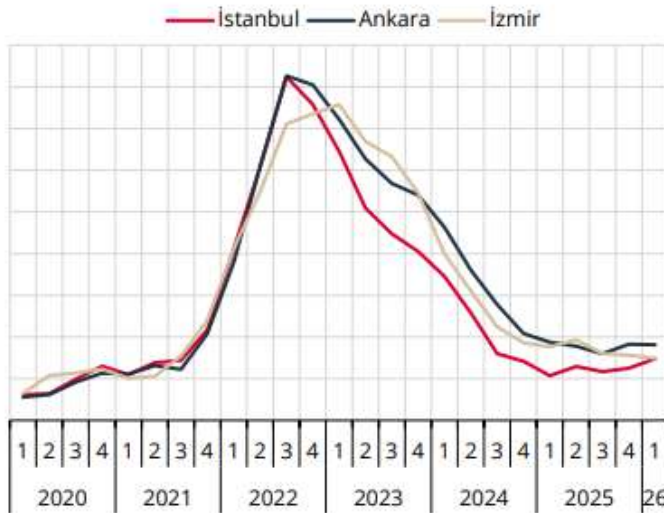
Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)

Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)


Türkiye genelinde, 2026 yılı birinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,40 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 31,20 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 0,10 oranında artmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 10,00 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 30,30 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 0,50 oranında azalmıştır.

Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Yıllık % Değişim)


Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2026 yılı birinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 9,00, 9,50 ve 8,40 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 29,60, 36,30 ve 29,80 oranlarında artış göstermiştir.

*Kaynak: TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi Raporu-2026 1. Çeyrek

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

5.2.1 İSTANBUL İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehri. Dünyanın 34. büyük ekonomiye sahip şehri, belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur.

İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca, hilafetin Osmanlı Devleti'ne geçtiği 1517'den, kaldırıldığı 1924'e kadar, İstanbul İslamiyet'in de merkezi oldu.

TARİHÇE:



İstanbul tarihi, günümüzde Türkiye toprakları üzerinde bulunan İstanbul şehrinin tarihini anlatır. İstanbul'un tarihi, ana hatlarıyla beş büyük döneme ayrılabilir: Tarih öncesi dönem, Roma İmparatorluğu dönemi, Bizans İmparatorluğu dönemi, Osmanlı İmparatorluğu dönemi ve Türkiye Cumhuriyeti dönemi.

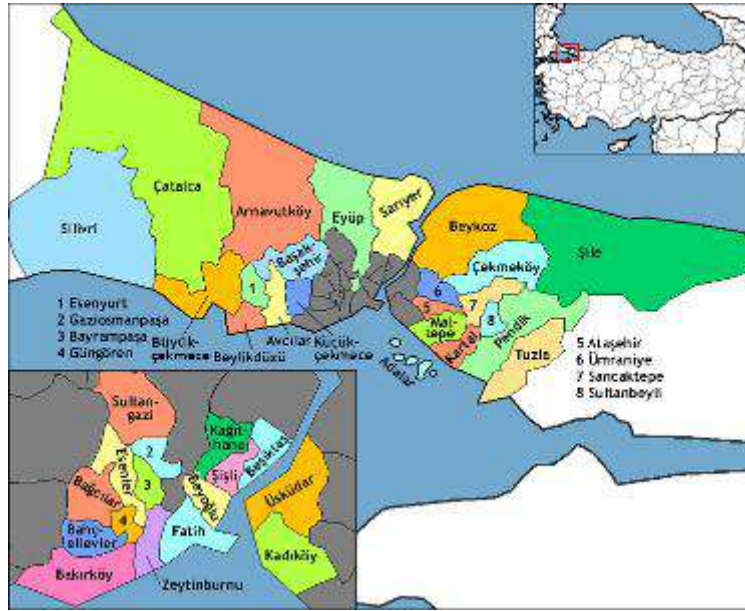
İstanbul, 4. yüzyıldan 20. yüzyıla kadar yaklaşık on altı yüzyıl boyunca dünyanın en önemli ve en büyük metropolleri arasında bulunmuş bir şehir olmuştur. Avrupa, Asya ve Afrika kıtalarının

buluştuğu geniş bir bölgenin tartışmasız tek hâkimi olmuş ve bu süreç içerisinde dünya tarihini önemli derecede etkilemeyi başarmıştır. İstanbul yaklaşık 1600 yıl boyunca, M.S. 330'dan 1922'ye kadar bulunan dönemde; sırasıyla Roma İmparatorluğu (330-395), Bizans İmparatorluğu (395-1204, 1261-1453), Latin İmparatorluğu (1204-1261) ve Osmanlı İmparatorluğu (1453-1922) olmak üzere dört farklı imparatorluğa başkentlik yapmıştır. Bu imparatorlukların üçü, var oldukları dönemde dünyanın iktidar sahibi ve en güçlü devletleri olarak tarihe geçmiştir. Hepsinin İstanbul'dan yönetildiği düşünüldüğünde, şehrin tarihsel önemi ve değeri kolaylıkla anlaşılabilir.

1922'de Osmanlı İmparatorluğu'nun yıkılıp 13 Ekim 1923'te Ankara'nın yeni kurulan Türk devletinin başkenti olmasıyla birlikte yüzyıllık köklü başkentlik özelliğini kaybeden İstanbul şehri, 4. yüzyıldan 20. yüzyıla kadar on altı yüzyıl boyunca koruduğu her alanda etkin bir dünya şehri olma özelliğini, Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan sonra tekrar kazanmaya başlamış ve günümüzde Avrupa ve Orta Doğu'nun en önemli merkezleri arasında kendine yer bulmuştur. İstanbul'un yerleşim tarihi yaklaşık 300 bin, kentsel tarihi yaklaşık 3 bin, başkentlik tarihi ise 1600 yıla kadar uzanır. Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan İstanbul, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit bir şehir olmuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda

merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olmuştur. Orta Çağ'da İstanbul'un nüfusu azalmıştı; ancak şehir Osmanlı İmparatorluğu'nun zirvesine yaklaştıkça, 16. yüzyılda 700.000'e yakın bir nüfusa ulaştı ve bir kez daha dünyanın en kalabalık şehirleri arasına girmeyi başladı.

Günümüzde İstanbul, 2022 yılı TÜİK verilerine göre 15,9 milyonu aşkın nüfusuyla Türkiye'nin ve Avrupa'nın en kalabalık şehridir ve dünyanın da en kalabalık 15. şehridir.



Yeryüzü Şekilleri

İstanbul'un kurulu olduğu Çatalca ve Kocaeli yarımadaı aşınmış birer platodur. Bu platoların ortasından kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda İstanbul Boğazı geçer. İstanbul Boğazı'nın oluşumu ile ilgili bilimsel olarak kesin kabul görmüş bir açıklama yoksa da, açıklamalar içinde en yaygın olanı; jeolojik açıdan İstanbul Boğazı'nın deniz suları ile dolmuş bir fay çöküntüsü olduğudur.

Buna göre, MÖ 20.000 ilâ 18.000 yılları arasında, Buzul Çağı sonlanmış ve dünyanın büyük bölümünü kaplayan buz kütlelerinin erimeye başlamıştır. Binyıllarca süren bir erime sürecinin sonucunda, MÖ 8.000 ilâ 7.000'lerde Akdeniz'in suları ilk hâlden yaklaşık 150 metre daha yukarı çıkmıştır. Deniz seviyesindeki bu büyük ölçekli artış nedeniyle Akdeniz'in suları Marmara'yı basmış; Marmara Denizi'nin

suları da devam eden yükselmeler sonucunda Karadeniz ile birleşmiştir. Boğaz'ın derinliğinin kuzeyden güneye azalma göstermesi, geçmişte kuzeydeki bu yükseltilerin Marmara'nın sularına karşı bir set görevi gördüğü ve bunların deniz seviyesindeki yükselmeyle aşıldığı savını güçlendirmektedir. İstanbul genelinde kayda değer yükseltilere de rastlanmaz.

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

Bitki Örtüsü

İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. Karadeniz'e yakın kuzey kesimlerde ve tepelerin kuzeye bakan yamaçlarında humuslu toprakların varlığı nedeniyle buralarda nemcil ormanlar gelişmiştir. Güney bölgelerde ve güneye bakan yamaçlarda ise kuraklığa dayanıklı ormanlar görülür. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlılık; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır. Genel olarak İstanbul'un her iki yakasında da görülen ağaç ve çalı türleri arasında adi gürgen, adi kızılbaş, adi fındık, doğu kayını, mor çiçekli ormangülü, akçaağaç, muşmula ve ıstranca meşesi sayılabilir. İstanbul'da ormanlık alanların bütün alana oranı özellikle 1980'lerden günümüze doğru genel olarak azalmıştır. 1971 yılında yapılan araştırmaya göre devlete ait ormanların alanı 264.702,1 ha iken, 2003'teki araştırmada devlete ait ormanların alanı 236.265,5 hektara gerilemiştir. Doğal ormanların bozulduğu ya da tahrip edildiği bölgelerde psödomaki oluşumları gözlenir. Kuzeyde, Karadeniz yakınlarında görülen psödomakiler, bölgenin toprak yapısı ve iklim özellikleri nedeniyle olağandan çok daha boylu ve gürdür. Son yarım yüzyılda şehirdeki orman varlığı nüfus artışıyla paralel olarak gerilemiştir. Boğaz'a yapılan köprüler nedeniyle şehrin öngörülen doğu-batı doğrultusundaki genişlemesi kuzeye kaymış; bu nedenle orman arazileri yeni yerleşim bölgeleri oluşturmak adına tahrip olmuştur. Yapımı Ağustos 2016'da tamamlanan üçüncü boğaz köprüsü çevreci gruplar tarafından şehirdeki orman varlığına zarar vereceği gerekçesiyle eleştirilmektedir. Kent büyüdükçe merkezden gitgide uzaklaşan ormanlardan geriye bugün kent koruları kalmıştır. Etrafı çevrilmek suretiyle koruma altına alınan bu yeşil alanların pek çoğu günümüzde kamuya ait olup halka açık rekreasyon alanı olarak hizmet vermektedir. Özellikle Boğaziçi sırtlarında yoğunlaşan kent koruları İstanbulluların en uğrak mekânlarındandır. Avrupa Yakası'nda Yıldız, Naile Sultan, Naciye Sultan, Prens Sabahattin, Emirgân ve Ayazağa koruları; Anadolu Yakası'nda Beykoz, Mihrabad, Küçükçamlıca ve Validebağ koruları İstanbul'da en bilinen korulardır.

İklim

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Köppen iklim sınıflandırmasına göre İstanbul ılıman dönence altı iklimi (Cfa), Akdeniz iklimi (Csa) ve okyanusal iklim (Cfb) özellikleri gösteren bir geçiş iklimine sahiptir. Şehrin boyutu, topoğrafik yapısı ve iki farklı denize kuzey ve güney yönlerinde kıyısı olması nedeni ile şehir içinde farklı mikroiklimler görülür. Şehrin kuzey kısmını kapsayan, Karadeniz'e

yakın olan bölgeler ile Boğaz kıyıları ılıman dönence altı iklim ve okyanusal iklim etkisi altındadır ve görece yüksek neme ve yoğun bitki örtüsüne sahiptir. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Kar da yağar ve birkaç gün yerde kalabilir, ancak kar örtüsü genellikle bir veya iki haftadan fazla sürmez. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir. Toplam yıllık yağış 843,9 mm'dir ve tüm yıl boyunca görülür. Yağışların %38'i kış %18'i ilkbahar, %13'ü yaz, %31'i sonbahar mevsimindedir. Yaz en kuru mevsimdir, ama Akdeniz iklimlerinin aksine kurak mevsim yoktur. İstanbul 1994 yılına kadar susuzluk çekmiştir fakat alınan önlemlerle herhangi bir su sıkıntısı kalmamıştır. Bunlardan biri Melen projesidir. Şehrin Marmara Denizi'ne bakan güney kısımları ise daha kuru ve sıcak bir iklime sahip olup, daha az yağış alır. Bu durum şehrin Bahçeköy (1166.6 mm) gibi bölgelerinde Marmara Denizi'ne bakan Florya'ya (635.0 mm) kıyasla yaklaşık iki kat daha fazla yağış görülmesine yol açar. Güney Karadeniz'in kışın görece ılık olması, çevrede bulunan soğuk ve kuru hava parsellerinin bu alan üzerinden geçerken ısınarak nem kazanmasına neden olur ve bu şiddetli kar sağanakları meydana getirir. Göl etkenli kar yağışı olarak isimlendirilen bu durum neredeyse her kış İstanbul'da meydana gelmektedir. İstanbul, Akdeniz Havzası içerisindeki en karlı büyük şehirdir. Şehir içerisindeki en yüksek kar kalınlığı Ocak 1942'de 75 cm olarak kaydedilmiştir. İlin tamamındaki kar kalınlığı rekoru Ocak 2017'de 104 cm ile kuzey bölgelerinde görülmüştür. Şehir oldukça rüzgârlıdır; rüzgârın ortalama hızı saatte 17 km'dir.

İstanbul iklimi													[Darat]
Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	22.0	23.2	29.3	33.6	34.5	40.0	41.5	39.6	36.6	34.0	26.5	25.8	41.5
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	8.5	9.0	10.8	15.4	20.0	24.6	26.6	26.8	23.7	19.1	14.7	10.8	17.5
Ortalama sıcaklık (°C)	5.7	5.7	7.0	11.1	15.7	20.4	22.9	23.1	19.8	15.6	11.5	8.0	13.8
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	3.2	3.1	4.2	7.7	12.1	16.5	19.5	20.1	16.8	13.0	8.9	5.5	10.8
En düşük sıcaklık (°C)	-11	-8.4	-5.8	-1.4	3.0	8.5	12.0	12.3	7.1	0.6	-2.2	-4	-11
Ortalama yağış (mm)	105.0	78.0	70.8	45.2	34.1	35.0	31.6	40.7	59.5	90.0	101.3	122.0	813.2

Ekonomi

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır. Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir.

Ticaret ve Sanayi:

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak 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. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Tarım ve Hayvancılık

Kuzguncuk Bostanı İstanbul, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır. Günümüzde İstanbul topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye,

meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüpsultan, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır. İstanbul'da hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

İstanbul genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir. İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

Ulaşım

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. Birisi 2019 yılında açılan İstanbul Havalimanı'dır. İstanbul Havalimanı'nda iç ve dış hatlar için 2 ayrı terminal vardır. Atatürk Havalimanı'ndan planlanmış tüm uçuşlar, 6 Nisan 2019 tarihinden beri İstanbul Havalimanı 'nından yapılmaktadır. Atatürk Havalimanı'nın bundan sonraki kullanım şekli henüz netlik kazanmadı. İstanbul Havalimanı; Arnavutköy-Göktürk-Çatalca kavşağında, Akpınar ve Yeniköy mahalleleri arasındaki 7.650 hektarlık alanda yer almaktadır. İstanbul Havalimanının web sitesi aşağıdaki adrestir. Diğer havalimanı ise Anadolu Yakası'nda bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. Yurt içi ve yurt dışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Havalimanından günde ortalama 650-700 uçak havalanmaktaydı. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır. Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere

İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır. Bunun dışında şehrin değişik bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarları vardır. Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurt içi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Ankara, Eskişehir ve Konya gibi bazı şehirlere Yüksek Hızlı Tren seferleri vardır. Ayrıca Halkalı - Kapıkule YHT hattının inşası devam etmektedir. Demiryolu ilde ayrıca şehiriçi halk taşımacılığında da kullanılmaktadır. Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurt içinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurt dışı varışlı gemi seferi yoktur. İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, fönüküler ve teleferik hatlarının sahibi Metro İstanbul; banliyö hizmeti sağlayan TCDD Taşımacılık, dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir. İstanbul'da şehir içi raylı sistem uzunluğu Ekim 2023 itibari ile 328 km'dir. İETT, 5.000 otobüslük filoyla; İDO, 89 gemiden oluşan filosuyla ile 33 hatta, 82 noktaya hizmet vermektedir. İlden O1 , O2 , O3 , O4 ve O7 otoyolları geçer. Otoyollar 15 Temmuz Şehitler (Boğaziçi), Fatih Sultan Mehmet ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri ile birbirlerine bağlanır. Köprüler şehir içi ulaşımında da kilit noktalardır. Pik saatlerde 15 Temmuz Şehitler ve FSM köprülerinde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. Euronews'in "Küresel yaşam kalitesi 2019" raporuna göre İstanbul, sürücü ve yolcuların trafikte en fazla zaman kaybettiği 13. şehir olmuştur.

İstanbul'a bağlı köylerle ve Silivri, Çatalca, Şile gibi uzak ilçelere İETT'nin hatlarına ek olarak özel firmalar da ulaşım sağlamaktadır.

5.2.2 KARTAL İLÇESİ



Kartal, İstanbul ilinin Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güneybatısında yer alan bir ilçe ve banliyösüdür. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir. İstanbul'un en yüksek yeri Aydos Tepesi ve İstanbul'un Balkonı diye adlandırılan Yakacak Tepesi Kartal'dadır.



Kartal'da ilk vapur iskelesi 1857 yılında inşa edilmiştir. İlçede ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. Kartal, Kurtköy'de bulunan Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na 15 kilometre uzaklıktadır. 1950'lerden beri Kartal ve Yalova arasında çalışan Mudanya ve Çardak isimli arabalı vapurları 1980'lerde emekliye ayrılmıştır. Günümüzde Kartal'dan Adalar ilçesine motor, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otoban ve E5 karayolu da Kartal'dan geçer. Kadıköy-Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir. Temmuz 2012'de açılan Kadıköy-

Tavşantepe metrosunun dört durağı Kartal'dadır. Aynı zamanda Kartal'a Marmaray (Halkalı - Gebze) Banliyö Treni ile ulaşılabilir.

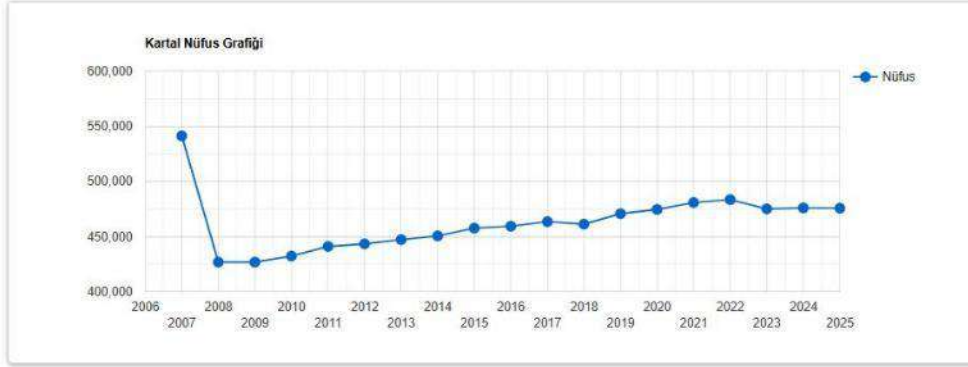
Kartal nüfusu 2025 yılına göre 475.630. Bu nüfus, 233.101 erkek ve 242.529 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,01 erkek, %50,99 kadındır.

Yıllara Göre Kartal Nüfusu

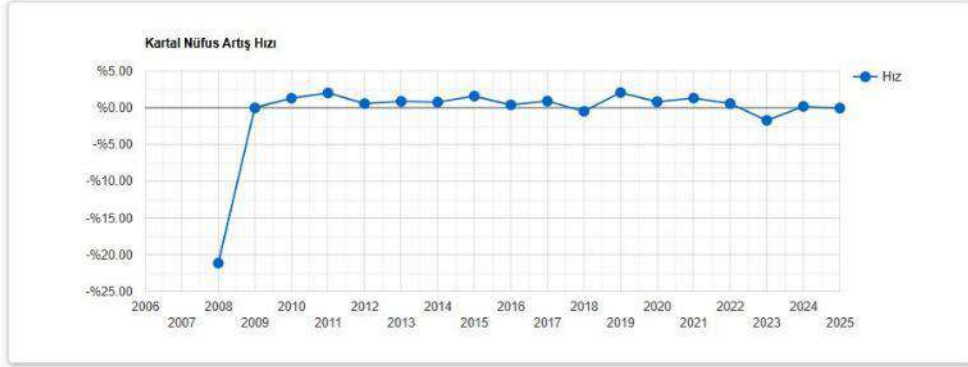
Yıl	Kartal Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	475.630	233.101	242.529
2024	475.859	233.538	242.321
2023	475.042	233.786	241.256
2022	483.418	238.032	245.386
2021	480.738	237.136	243.602
2020	474.514	234.618	239.896
2019	470.676	232.838	237.838
2018	461.155	228.034	233.121
2017	463.433	229.568	233.865
2016	459.298	228.304	230.994
2015	457.552	227.602	229.950
2014	450.498	224.263	226.235
2013	447.110	222.638	224.472
2012	443.293	221.383	221.910
2011	440.887	220.330	220.557
2010	432.199	216.173	216.026
2009	426.680	214.128	212.552
2008	426.748	215.351	211.397
2007	541.209	271.671	269.538



Kartal Nüfus Grafiği



Kartal Nüfus Artış Hızı



Kaynak: TÜİK

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi ile "**Gelir Yaklaşımı**" yöntemleri kullanılmıştır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Satılık Konut Emsalleri

* Emsal-1: REMAX TAN:0506 100 12 78

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede binanın 13.katında konumlu 160 m² brüt alanlı olarak pazarlanan 3+1 tipte daire nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 13.000.000-TL bedelle satılıktır. Emsal, uzun zamandır satışta. (Birim değeri 81.250.-TL/m²)

* Emsal-2: REMAX TAN:0506 100 12 78

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede binanın 10.katında konumlu 130 m² brüt alanlı olarak pazarlanan 2+1 tipte daire nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 11.600.000-TL bedelle satılıktır. Emsal deniz manzaralıdır. (Birim değeri 89.231.-TL/m²)

* Emsal-3: MXM TRIO:0544 429 95 95

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede binanın bahçe katında konumlu 220 m² brüt alanlı olarak pazarlanan 2+1 tipte daire nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 14.950.000-TL bedelle satılıktır. (Birim değeri 67.955.-TL/m²)

* Emsal-4: BEST GAYRİMENKUL / MANZARA ADALAR: 0505 036 42 35

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede binanın 12. katında konumlu 95 m² brüt alanlı olarak pazarlanan 1+1 tipte daire nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 7.180.000-TL bedelle satılıktır. (Birim değeri 75.579.-TL/m²)

* Emsal-5: ATLAS GAYRİMENKUL / MANZARA ADALAR: 0533 617 02 78

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede binanın 13.katında konumlu 220 m² brüt alanlı olarak pazarlanan 3+1 tipte daire nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 18.450.000-TL bedelle satılıktır. Emsal deniz manzaralıdır. (Birim değeri 83.864.-TL/m²)

Kiralık Konut Emsalleri

* Emsal-6: BEST GAYRİMENKUL / MANZARA ADALAR: 0505 036 42 35

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede binanın 15.katında konumlu 95 m² brüt alanlı olarak pazarlanan 1+1 tipte daire nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 37.000-TL/ay bedelle kiralıktır. (Birim değeri 389.-TL/ay/m²)

*Emsal-7: BEST GAYRİMENKUL / MANZARA ADALAR: 0505 036 42 35

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede binanın 16.katında konumlu 98 m² brüt alanlı olarak pazarlanan 1+1 tipte daire nitelikli taşınmaz eşyalı olarak pazarlıklı olarak 38.000-TL/ay bedelle kiralıktır. (Birim değeri 388.-TL/ay/m²)

* Emsal-8: REMAX JOKER: 0552 763 26 86

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede binanın 25.katında konumlu 166 m² brüt alanlı olarak pazarlanan 2+1 tipte daire nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 75.000-TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz, manzarası bakımından avantajlıdır. (Birim değeri 452.-TL/ay/m²)

* Emsal-8: REMAX YILDIZ: 0532 441 50 97

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede binanın 5.katında konumlu 200 m² brüt alanlı olarak pazarlanan 2+1 tipte daire nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 95.000-TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz, eşyalı olması bakımından şerefiyelendirilmiştir. (Birim değeri 475.-TL/ay/m²)

EMSAL KROKİSİ



BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- Yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş ve kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Nitelikli ve sosyal donatı alanlarına sahip sitede konumlu olması,
- Merkezi konumda ulaşım kolaylığına sahip olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Değerleme konusu parsellere yakın konumda alım – satım işlemlerinin durağan olması,
- Çevrenin ticari potansiyelinin düşük olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih ve III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları’na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı “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.” şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle, taşınmazların imar durumu, mimari projesi, çevre özellikleri dikkate alındığında, taşınmazların mevcut halleriyle konut olarak kullanımlarının en etkin ve verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti edildiği bir yöntemdir. Taşınmazlarla aynı sitede konumlu halihazırda pazarda satışta olan konut nitelikli taşınmazlar incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (bulunduğu kat, manzara, alan vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (A blok 89 no'lu bb)						
BİLGİ		EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
SATIŞ FİYATI		13.000.000 ₺	11.600.000 ₺	14.950.000 ₺	7.180.000 ₺	18.450.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN (m2)	129,98	160,00	130,00	220,00	95,00	220,00
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2)		81.250	89.231	67.955	75.579	83.864
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
BULUNDUĞU KAT	12.kat	13.kat	10.kat	Bahçe katı	12.kat	13.kat
DAİRE TİPİ		3+1	2+1	2+1	1+1	3+1
MANZARA		Benzer	İyi	Benzer	Benzer	İyi
Manzaraya ilişkin düzeltme		0%	-13%	0%	0%	-10%
KONUM		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konuma ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER (BİNA YAŞI)		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-18%	-5%	-5%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)	70.787,03	73.125	73.169	64.557	71.800	71.284

Karşılaştırma tablosu değerlemeye konu olan taşınmazlardan A blok 89 bağımsız bölüm numaralı daire baz alınarak oluşturulmuş olup; diğer bağımsız bölümlerin alan, manzara, cephe ve kat konumları dikkate alınarak değerlemeye konu olan 6 adet taşınmaz için takdir edilmiş Pazar Değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

SIRA NO	BLOK ADI	B.B NO	KAT	NİTELİK	BRÜT SATILABİLİR ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZAR DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (YUVALATILMIŞ) (TL)
1	A	58	8	KONUT	94,2	77.500,00	7.300.500,00	7.300.000,00
2	A	89	12	KONUT	129,98	70.787,00	9.200.894,26	9.200.000,00
3	B	6	ZEMİN	KONUT	253,38	71.000,00	17.989.980,00	18.000.000,00
4	C	1	1	KONUT	282,69	66.800,00	18.883.692,00	18.900.000,00
5	C	7	2	KONUT	253,38	71.000,00	17.989.980,00	18.000.000,00
6	C	29	4+5+6	TRİPLEKS KONUT	350,24	60.000,00	21.014.400,00	21.000.000,00
TOPLAM								92.400.000,00

PAZAR YAKLAŞIM YÖNTEMİNE GÖRE TOPLAM DEĞER	
6 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	~92.400.000,00-TL

7.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Gelir yaklaşımı kapsamında tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirene uygulandığı gelir kapitalizasyonu uygulanmıştır.

Pazar Yaklaşım yöntemi ile değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine sahip, halihazırda pazarda kiralanabilecek olan konut nitelikli taşınmazlar incelenerek birim kira değeri hesaplanmıştır.

KARŞILAŞTIRMATABLOSU (KİRA) A blok 89 no'lu bb					
BİLGİ		EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9
AYLIK KİRASİ		37.000 ₺	38.000 ₺	75.000 ₺	95.000 ₺
ZAMAN DÜZELTMESİ		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
ALAN (m ²)		95	98	166	200
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m ² /ay)		389	388	452	475
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
BULUNDUĞU KAT		15.kat	16.kat	25.kat	5.kat
DAİRE TİPİ		1+1	1+1	2+1	3+1
KONUM		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
MANZARA		Benzer	Benzer	İyi	Benzer
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-15%	0%
DİĞER (*Cephe, *Eşyalı)		0%	0%	0%	-18%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-10%	-25%	-28%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m ²)	345,09	350,53	348,98	338,86	342,00

Karşılaştırma tablosu değerlemeye konu olan taşınmazlardan A blok 89 bağımsız bölüm numaralı daire baz alınarak oluşturulmuş olup; diğer bağımsız bölümlerin alan, manzara, cephe ve kat konumları dikkate alınarak değerlemeye konu olan 6 adet taşınmaz için takdir edilmiş Kira Değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

SIRA NO	BLOK ADI	B.B NO	KAT	NİTELİK	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/AY)	AYLIK KİRA DEĞERİ (YUVARLATILMIŞ) (TL/AY)
1	A	58	8	KONUT	94,2	382,00	35.984,40	36.000,00
2	A	89	12	KONUT	129,98	345,09	44.854,80	45.000,00
3	B	6	ZEMİN	KONUT	253,38	343,00	86.909,34	87.000,00
4	C	1	1	KONUT	282,69	322,00	91.026,18	91.000,00
5	C	7	2	KONUT	253,38	343,00	86.909,34	87.000,00
6	C	29	4+5+6	TRİPLEKS KONUT	350,24	300,00	105.072,00	105.000,00
TOPLAM								451.000,00

Benzer nitelik ve konumdaki taşınmazların kira değerleri ve Pazar satış değerleri incelenerek bölgesel kapitalizasyon oranı aşağıda yer alan tabloda da görüldüğü üzere %5,74 hesaplanmıştır.

KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9
TALEP EDİLEN AYLIK KİRA		37.000 ₺	38.000 ₺	75.000 ₺	95.000 ₺
ZAMAN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN KİRA		33.300 ₺	34.200 ₺	67.500 ₺	85.500 ₺
ALAN (m2)		95	98	166	200
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2/ay)		351	349	407	428
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
SATIŞ FİYATI / ÖNGÖRÜLEN SATIŞ FİYATI		7.000.000 ₺	6.500.000 ₺	16.000.000 ₺	17.500.000 ₺
KAPİTALİZASYON ORANI (YILLIK KİRA/SATIŞ FİYATI)	0,0574	0,0571	0,0631	0,0506	0,0586

Taşınmazın Değeri = Yıllık Net Gelir / Kapitalizasyon oranı formülünden yola çıkarak taşınmazların değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

SIRA NO	BLOK ADI	B.B NO	KAT	NİTELİK	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/AY)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	PAZAR DEĞERİ(TL)	PAZAR DEĞERİ (YUVARLATILMIŞ) (TL)
1	A	58	8	KONUT	94,2	36.000,00	5,74%	7.530.141,90	7.550.000,00
2	A	89	12	KONUT	129,98	45.000,00	5,74%	9.412.677,38	9.400.000,00
3	B	6	ZEMİN	KONUT	253,38	87.000,00	5,74%	18.197.842,93	18.200.000,00
4	C	1	1	KONUT	282,69	91.000,00	5,74%	19.034.525,36	19.050.000,00
5	C	7	2	KONUT	253,38	87.000,00	5,74%	18.197.842,93	18.200.000,00
6	C	29	4+5+6	TRİPLEKS KONUT	350,24	105.000,00	5,74%	21.962.913,88	21.950.000,00
TOPLAM									94.350.000,00

GELİR YAKLAŞIM YÖNTEMİNE GÖRE TOPLAM DEĞER	
6 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	~94.350.000,00-TL

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

Taşınmazların kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurularak taşınmazların toplam Pazar değeri Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı yöntemleri ile bulunmuş, her iki yöntem ile bulunan değerler aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir.

6 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
PAZAR YAKLAŞIMI İLE	GELİR YAKLAŞIMI İLE
92.400.000,00 TL	94.350.000,00 TL

Her iki yöntem ile bulunan değerler, birbiri ile oldukça yakın ve uyumlu olup, Gelir Yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir Yöntemine göre dikkate alınan koşulların değişebileceği ihtimali göz önüne alınarak, nihai değer takdirinde Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan değerler kabul edilmiş olup, gelir yaklaşımı yöntemi ile bulunan sonuçlar destekleyici nitelikte olmuştur.

7.5 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu A, B ve C blok'a ait gerekli tüm izinler (proje, ruhsat, iskan) alınmıştır.

7.7 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 13.05.2026 tarihi itibarı ile alındığı anlaşılan, değerlendirme konusu taşınmazlara ait "Tapu Kaydı" belgesi rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgelere göre taşınmazlar üzerinde müştereken yönetim planı beyanı, kat mülkiyetine çevrilmiştir beyanı ve TEDAŞ Genel Müdürlüğü A.Ş. lehine 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi bulunmaktadır. Ayrıca A blok 58 ve 89 bağımsız bölüm no.lu taşınmazların üzerinde ihtiyati tedbir kararı bulunmaktadır.

Taşınmazlar üzerinde bulunan Yönetim planı, ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları ve bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmündeki bir belgedir. Taşınmazlar üzerinde bulunan TEDAŞ lehine kira şerhi bağımsız bölüm özelinde olmayıp, ana gayrimenkulün bütününde; parsel üzerinde yer alan trafo yeri kullanımına yöneliktir. Söz konusu takyidatların taşınmazın satış kabiliyetine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Ancak değerlendirme konusu A blok 58 ve 89 bağımsız bölüm no.lu taşınmazların üzerinde ihtiyati tedbir şerhi taşınmazın satış kabiliyetini kısıtlamaktadır. Şerhin kaldırılması durumunda, taşınmazların devredilmesinde herhangi bir sınırlama kalmayacaktır.

İhtiyati Tedbir Kararına ilişkin İş GYO' dan gelen görüş yazısı aşağıdaki gibidir.

İSTANBUL ANADOLU 22. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ 2024/813 E.

Konu : Tapu İptali ve Tescil (Satın Almaya Dayalı)

Dava Tarihi: 23.12.2024

Manzara Adalar A-58, A-89, B-101, C-125, C-126 bağımsız bölüm numaralı dava konusu taşınmazlar üzerinde teminatsız olarak üçüncü kişilere devir ve temlikinin önlenmesi amacıyla ihtiyati tedbir kararı verilmesi, davalı adına mevcut bulunan tapu kayıtlarının iptali ile bu bağımsız bölümlerin varsa üzerindeki tüm takyidatların kaldırılmak suretiyle davacı adına tapuya kayıt ve tescili talepli dava açmıştır. Dava dilekçesi, Tensip tutanağı ve ara karar 27.12.2024 tarihinde e-tebliğ olmuş, cevabımız 06.01.2025 tarihinde mahkemesine sunulmuştur. Dilekçeler teatisi tamamlanmış, 12.05.2025 tarihinde keşif yapılmış, 11.11.2025 tarihli bilirkişi raporu düzenlenmiş olup, Bilirkişi Raporunun sonuç kısmında; "... Davacı Ramazan Yaşar'ın tapu iptali ve tescilini talep edemeyeceği..." ve "...İŞ GYO A.Ş.'nin açmış olduğu karşı dava neticesinde davacı Ramazan Yaşar'dan 261.306-TL kira bedeli talep edebileceği..." kanaati belirtilmiştir. 20.11.2025 tarihli duruşmada rapora ve ıslaha karşı itiraz

sürelerinin beklenmesine, ihtiyati tedbirin kaldırılması talebinin reddine karar verilmiştir. Bilirkişi raporuna karşı beyanlarımızın ve karşı davaya ilişkin ıslah talebimiz mahkemesine sunulmuştur. 07.04.2026 duruşmasında dosyanın bilirkişiden dönüşünün beklenmesine karar verilmiş, 15.04.2026 tarihinde ek bilirkişi raporu tebliğ olmuş, rapora karşı beyanımız mahkemesine sunulmuştur. Duruşması: 16.06.2026 tarihine ertelenmiştir. 16.06.2026 duruşmasında rapora karşı itirazların rapor yeterli görüldüğünden reddine, taraflara esasa dair beyanda bulunmak üzere 2 hafta süre verilmesine karar verilmiştir.

Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 13.05.2026 tarihli E-37169365-310-782615 sayılı imar durum belgesine göre; Kartal ilçesi, Karlıktepe Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada 6 parsel (eski 2274 ada 408 parsel, 2846 ada 1 parsel, 2847 ada 1 parsel), 19.04.2013 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, S/BL-5/3; 0.40/2.00 (26.10.2020 t.t.li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği Plan notlarının B.2.2. maddesine istinaden "Kat adedi verilen konut + ticaret Blok yapılanmalarda kat adedi iptal edilerek TAKS değeri 0.20-0.40 arasında serbest bırakılmış olup demiryolu güneyindeki adalarda Yençok:10 kat, kuzeyindeki adalarda Yençok:15 kat olarak belirlenmiştir.") yapılanma şartlarında Ticaret + Konut Alanında kalmakta iken, İdareimiz aleyhine İstanbul ili Kartal ilçesi, Karlıktepe Mahallesi, 2274 ada, 395, 396, 397, 408 ve 1 sayılı parselleri kapsayan alanı düzenleyen 19.04.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planının yukarıda belirtilen parseller yönünden iptali istemi ile İstanbul 9. İdare Mahkemesinde 2019/2044 Esas sayılı dosya ile açılmış olup açılan davada mahkeme 25.11.2020 gün ve 2020/1599 Karar sayılı kararı ile dava konusu planın 2274 (yeni 10047) ada 8 (yeni 6) parsel (408 parselin sehven 8 parsel olarak yazıldığı görülmüştür.) ilişkin kısmının iptaline karar vermiştir. Değerlemeye konu taşınmazların iskan belgesine sahip olup kat mülkiyetine geçilmiş olması sebebi ile söz konusu durumun olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Yapılan incelemeye göre mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu, taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgelerini almış, ana taşınmazlar üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş ve taşınmazlar için yasal süreçler tamamlanmıştır.

Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazların tapudaki vasfı "Konut" ve "Tripleks Konut" olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli birbiri ile uyumludur. Yapılan incelemeye göre mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu, taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgelerini almış, ana taşınmazlar üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş ve taşınmazlar için yasal süreçler tamamlanmıştır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlardan tapu sicilinde üzerinde ihtiyati tedbir kararı bulunan A Blok 58 ve 89 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar haricindeki diğer taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Binalar" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLEŞİ

Değerlemeye konu taşınmazların yeni ve lüks olarak inşa edilmiş site içerisinde yer almaları satış kabiliyetini olumlu yönde etkilemektedir.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, hâlihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla; değerlendirme konusu taşınmazların toplam pazar değeri için **92.400.000,00.-TL** (DoksanikimilyondörtüyüzbinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu olan 6 adet taşınmaz için takdir edilmiş değerler aşağıdaki gibidir;

SIRA NO	BLOK ADI	B.B NO	KAT	NİTELİK	BRÜT SATILABİLİR ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	PAZAR DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ (TL)
1	A	58	8	KONUT	94,2	77.500,00	7.300.000,00	8.030.000,00
2	A	89	12	KONUT	129,98	70.800,00	9.200.000,00	10.120.000,00
3	B	6	ZEMİN	KONUT	253,38	71.000,00	18.000.000,00	19.800.000,00
4	C	1	1	KONUT	282,69	66.800,00	18.900.000,00	20.790.000,00
5	C	7	2	KONUT	253,38	71.000,00	18.000.000,00	19.800.000,00
6	C	29	4+5+6	TRİPLEKS KONUT	350,24	60.000,00	21.000.000,00	25.200.000,00
TOPLAM							92.400.000,00	103.740.000,00

Değerleme Konusu Taşınmazların Toplam Yasal Pazar Değeri (KDV Hariç)	Değerleme Konusu Taşınmazların Toplam Yasal Pazar Değeri (KDV Dahil)
92.400.000,00-TL	103.740.000,00-TL

* 29.06.2026 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 46.5226.- TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 46.7090.-TL'dir.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Serdar ETİK
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402403

Gonca ATASOY ALTUNBAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400334