



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

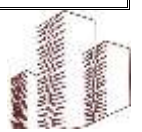


2025.EKGYO.63

ARALIK, 2025

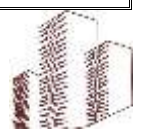


Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2025
Rapor Numarası	2025.EKGYO.63
Raporun Konusu	İstanbul, Kartal, Çakmak, 9051 Ada 1 Parsel, AVM Blok, 1, 2....226 ve 227 No.lu Bağımsız Bölümler, Depolu Dükkan Blok 5, 6, 7 ve 9 No.lu Bağımsız Bölümler ile Dükkan Blok 1, 2, 3, 4, 8, 10 ve 11 No.lu Bağımsız Bölümler
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul, Kartal, Çakmak, 9051 Ada 1 Parsel, AVM Blok, 1, 2....226 ve 227 No.lu Bağımsız Bölümler, Depolu Dükkan Blok 5, 6, 7 ve 9 No.lu Bağımsız Bölümler ile Dükkan Blok 1, 2, 3, 4, 8, 10 ve 11 No.lu Bağımsız Bölümler olan 238 Adet Bağımsız Bölümün Değer Tespiti
- İş bu rapor, İkiyüzotuzsekiz (238) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	



İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	7
1.1 Rapor Tarihi.....	7
1.2 Rapor Numarası	7
1.3 Raporun Türü / Başlık.....	7
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	7
1.6 Değerleme Tarihi.....	7
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	7
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	7
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	9
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	9
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar.....	9
2.4. İşin Kapsamı	9
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri.....	11
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	11
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:.....	11
3.1.3. Tanımı:.....	16
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	16
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	16
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	21
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	22
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	22
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	22
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama.....	23
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:	23
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.	23
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,.....	23
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama	24
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama	24
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	26
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	26
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	26



4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	37
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	37
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	38
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	38
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	38
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	39
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	39
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	39
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	39
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	39
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	39
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	40
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	40
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri	40
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	40
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	42
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	42
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	42
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	42
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	44
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	44
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	44
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş	44
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş	44
6. SONUÇ	46
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	46
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması	46
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,	46
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	46
7. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2025.EKGYO.63 / 31.12.2025
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Kordonboyu Mahallesi, Ankara Caddesi, İstmarina AVM, No:147/6 D: 1, 2....226 ve 227, No:147, D:1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 11 Kartal / İstanbul
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 Ada 1 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Dükkan
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 9051 ada 1 parsel mer-i imar planına göre "Konut + Hizmet Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayırık nizam, 39 kat, E:2.00 ve Hmax: 78.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	3.797.809.102,49 ₺ (Üçmilyar Yediyüzyetmişyedigimilyon Sekizyüzdokuzbin Yüziki Türk Lirası Kırkdokuz Kuruş)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	4.557.370.922,99 ₺ (Dörtmilyar Beşyüzelliyedigimilyon Üçyüzyetmişbin Dokuzyüzyirmiiki Türk Lirası Doksandokuz Kuruş)
Taşınmazların Emlak Konut GYO Hisselinin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	1.519.123.641,00 ₺ (Birmilyar Beşyüzondokuzmilyon Yüzyirmiüçbin Altıyüzkırkbir Türk Lirası)
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaz olan 9051 Ada 1 Parsel, AVM Blok 1, 2....226 ve 227 No.lu Bağımsız Bölümler, Depolu Dükkan Blok 5, 6, 7 ve 9 No.lu Bağımsız Bölümler ile Dükkan Blok 1, 2, 3, 4, 8, 10 ve 11 No.lu Bağımsız Bölümler mahallen kiracılar tarafından kullanılmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ - SPK Lisans No: 400479



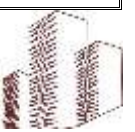
Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ**1.1 Rapor Tarihi** : 31.12.2025**1.2 Rapor Numarası** : 2025.EKGYO.63**1.3 Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli Rapor**1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı**

Fatih Orkun SAKALLI (Spk Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 26.12.2025 ile 29.12.2025 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

15.11.2025 / 2025.EKGYO.63

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 Ada 1 Parsel olan "11 Adet Ahşap Dükkan, Avm, A, B, C, D ve E Bloktan İbaret Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana taşınmazdaki AVM Blok, 1, 2....226 ve 227 No.lu Bağımsız Bölümler, Depolu Dükkan Blok 5, 6, 7 ve 9 No.lu Bağımsız Bölümler ile Dükkan Blok 1, 2, 3, 4, 8, 10 ve 11 No.lu Bağımsız Bölümler mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından 27.12.2024 tarihli ve 2024.EGYO.41 sayılı rapor düzenlenmiştir.



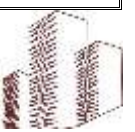
Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



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

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

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

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

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek. Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek. Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

Sermayesi : 3.800.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 50,66

Telefon : 0216 579 15 15

E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır.

2.4. İşin Kapsamı

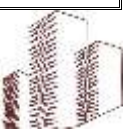
İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 Ada 1 Parsel Olan "11 Adet Ahşap Dükkan, Avm, A, B, C, D ve E Bloktan İbaret Betonarme Apartman ve Arsası" Nitelikli Ana Taşınmazdaki AVM Blok, 1, 2....226 ve 227 No.lu Bağımsız Bölümler Olan "Dükkan" Nitelikli Gayrimenkuller, Depolu Dükkan Bloklarındaki 5, 6, 7 ve 9 No.lu Bağımsız Bölümler Olan İle "Depolu Dükkan" Nitelikli Gayrimenkuller ile Dükkan Bloklarındaki 1, 2, 3, 4, 8, 10 ve 11 No.lu Bağımsız Bölümler Olan "Dükkan" Nitelikli Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

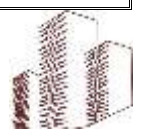


İstanbul İli:

İstanbul, Türkiye'nin ve bölgesinin en büyük metropolü olup, hem coğrafi hem kültürel, hem de ekonomik açıdan çok önemli bir konumda yer almaktadır. Asya ve Avrupa'nın birleşim noktasında bulunan bu şehir, tarih boyunca pek çok medeniyetin merkezi olmuş, her dönemde dünyayı etkileyen gelişmelere ev sahipliği yapmıştır. İstanbul'un tarihi mirası, ekonomik gücü, sosyal yapısı ve dinamik kültürel yapısı, şehri eşsiz kılmaktadır. İstanbul, dünya çapında bir metropol olarak, hem geçmişteki tarihi mirası hem de günümüz modern yapıları ile benzersiz bir şehir profili sunmaktadır. Şehir, konumsal avantajları, tarihi zenginlikleri, ekonomik gücü, sosyo-kültürel çeşitliliği ve demografik yapısıyla sadece Türkiye'nin değil, küresel ölçekte de etkili bir merkezdir. Bununla birlikte, hızlı kentleşme, altyapı sorunları, göç ve sosyal eşitsizlik gibi ciddi meydan okumalarla da yüzleşmektedir. İstanbul, bu sorunlarla başa çıkabilmek için sürekli olarak evrim geçirmeye devam etmekte, dinamik yapısını geleceğe taşıma adına çeşitli stratejik adımlar atmaktadır.

İstanbul, Batı Asya ile Doğu Avrupa arasında köprü görevi gören stratejik bir konumda yer almaktadır. Boğaziçi, Marmara Denizi ve Karadeniz arasında yer alan şehir, deniz ulaşımı açısından bir merkez olmanın yanı sıra kara yolları ile de büyük bir bağlantı ağına sahiptir. İstanbul Boğazı, sadece İstanbul için değil, dünya ticareti için de büyük bir öneme sahiptir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i Marmara Denizi'ne bağlayan, uluslararası geçişlerin sağlandığı bir su yoludur. 1936 tarihli Montrö Boğazlar Sözleşmesi'ne göre, İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı, Türkiye'nin egemenliğinde olmakla birlikte, bu su yolları üzerinden geçen gemilerin uluslararası denetimi sağlanır. İstanbul, Boğazlar sayesinde tarihi boyunca önemli bir ticaret yolu üzerinde yer almıştır. Ayrıca, Marmara Denizi'nin güneyinde yer alırken, kuzeydeki Karadeniz'e olan geçişi sağlayan bu boğaz, İstanbul'a ayrı bir jeopolitik stratejik değer katmaktadır. İstanbul, doğal zenginlikler bakımından da önemli bir şehir olup, Prens Adaları gibi doğal alanları ile dikkat çeker. İstanbul'un doğusunda yer alan bu adalar, hem tarihi yapıları hem de doğal güzellikleriyle hem yerli hem yabancı turistler için cazibe merkezidir. Ayrıca, şehirdeki yeşil alanlar ve ormanlar, şehrin ekolojik dengesinin korunmasına katkı sağlar. Belgrad Ormanı, İstanbul'un kuzeyinde yer alan en büyük ormanlık alanlardan biridir ve şehir halkı için önemli bir doğa parkıdır.

İstanbul'un iklimi, kara iklimi ve deniz iklimi arasında geçiş özellikleri gösterir. Şehirde Akdeniz iklimi'ne yakın ılıman bir iklim hâkimdir. Kış aylarında İstanbul, soğuk ve yağışlı bir döneme girer. Hava sıcaklıkları genellikle 5-10°C arasında değişirken, zaman zaman sıfırın altına düşebilir. İstanbul, denize kıyısı olması nedeniyle, özellikle ılık rüzgarlar ve nem nedeniyle kışın daha soğuk hissedilebilir. Yaz aylarında İstanbul, sıcak ve nemli bir iklime sahip olur. Temmuz ve Ağustos



aylarında sıcaklıklar 30°C'ye kadar çıkabilir, ancak deniz etkisiyle gece sıcaklıkları daha düşük olabilir. Nem oranı yüksek olduğu için, İstanbul'daki yazlar bunaltıcı olabilir. İstanbul'un yağış rejimi, yaz aylarında daha az olmakla birlikte, kış aylarında yoğun yağış alır. Şehirdeki yağışlar genellikle kasım ve mart ayları arasında yoğunlaşır.

İstanbul'un inşai yapısı, tarihsel mirasla iç içe geçmiş modern yapılardan oluşur. Osmanlı İmparatorluğu'nun klasik mimari tarzı, Cumhuriyet dönemi modernizmi ve günümüz yüksek binaları İstanbul'un mimari çeşitliliğini oluşturur. İstanbul'un tarihi yapıları, camiler, saraylar ve konaklar, şehrin silüetini oluşturur. Örneğin, Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı gibi yapılar, şehrin tarihi kimliğini temsil eder. Öte yandan, son yıllarda yapılan yüksek binalar, gökdelenler ve alışveriş merkezleri şehrin modern yüzünü oluşturur. Özellikle Maslak, Levent ve Ataşehir gibi bölgelerde yoğun bir yüksek yapılaşma görülmektedir. İstanbul'daki hızlı kentleşme, gecekondu bölgelerinin modern konutlara dönüştürülmesi ve kentsel dönüşüm projeleri ile şekillenmiştir. Kadıköy, Üsküdar ve Beylikdüzü gibi bölgelerde yeni konut projeleri ve iş merkezleri yükselirken, özellikle Taksim, Nişantaşı gibi tarihi semtlerde ise restorasyon çalışmaları ve yenileme projeleri yürütülmektedir.

Tarihi Özellikler: İstanbul, tarih boyunca üç büyük imparatorluğun başkenti olmuştur. Roma İmparatorluğu, Bizans İmparatorluğu ve Osmanlı İmparatorluğu şehirdeki tarihi yapılar, bu uzun geçmişin izlerini taşır ve İstanbul'u dünyanın en önemli tarihi ve kültürel merkezlerinden biri kılar. Roma ve Bizans Dönemi; MÖ 7. yüzyılda Antik Yunanlılar tarafından kurulan Byzantion adıyla ilk yerleşimin temelleri atılmıştır. Roma İmparatoru I. Konstantin'in 330 yılında şehri başkent yapmasıyla, şehrin adı Konstantinopolis olarak değiştirilmiş ve Roma İmparatorluğu'nun başkenti haline gelmiştir. 1453'te Osmanlı İmparatorluğu'nun İstanbul'u fethetmesiyle birlikte şehir, Konstantinopolis'in yerine İstanbul adını almış ve Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Bizans ve Osmanlı İmparatorlukları, İstanbul'un mimari, kültürel ve dini yapısının şekillenmesinde büyük rol oynamıştır. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Süleymaniye Camii gibi yapılar bu dönemlerin en önemli örneklerindendir. Osmanlı Dönemi; 1453'teki fetih, İstanbul'u Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti yapmış ve şehrin kültürel ve dini yapısı yeniden şekillenmiştir. Osmanlı dönemi İstanbul'u, Batı ve Doğu'nun birleşim noktası olarak farklı kültürlerin etkileşimde bulunduğu, büyük bir sanayi, bilim ve kültür merkezi haline gelmiştir. Özellikle, Ayasofya'nın camiye dönüştürülmesi, Topkapı Sarayı'nın inşa edilmesi ve Süleymaniye Camii gibi yapılar, İstanbul'un dünya çapında tanınan simgeleri olmuştur. 1923'te Cumhuriyet'in ilanı ile birlikte, İstanbul, Türkiye'nin kültürel, ticari ve finansal başkenti olarak varlığını sürdürmeye devam etmiştir. Ancak başkent Ankara'ya taşındığı için İstanbul'un siyasi rolü değişmiştir. Bununla birlikte, şehri modernleştirme çabaları, şehrin silüetini dönüştürmüş ve hızla endüstrileşme süreci başlamıştır.

Ekonomik Özellikler: İstanbul, Türkiye'nin ekonomik motoru olmasının yanı sıra, dünyanın da önemli ekonomik merkezlerinden biridir. İstanbul'un sahip olduğu doğal limanlar, finansal altyapı, üretim kapasitesi ve sanayi potansiyeli, şehri hem yerel hem de uluslararası düzeyde kritik bir ekonomik merkez yapmaktadır.

Sanayi ve Üretim: İstanbul, Türkiye'nin sanayi üretiminin büyük bir kısmını gerçekleştiren şehirlerin başında gelir. Şehirdeki organize sanayi bölgeleri (OSB'ler) ve serbest ticaret bölgeleri, büyük ve küçük ölçekli işletmelerin faaliyet gösterdiği alanlardır. İstanbul, özellikle tekstil, otomotiv, gıda, kimya, elektronik, inşaat gibi sanayi alanlarında yüksek üretim kapasitesine sahiptir. Şehirdeki sanayi tesisleri, Türkiye'nin ihracatında büyük rol oynamaktadır.

Finans ve Ticaret: İstanbul, Türkiye'nin finansal merkezi olup, Borsa İstanbul (BIST), İstanbul Finans Merkezi (İFM) gibi yapılarla küresel finansal piyasalarda yer edinmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ve birçok büyük yerli ve yabancı banka İstanbul'da yerleşiktir. Ayrıca, İstanbul'da bulunan büyük alışveriş merkezleri, perakende sektörü ve küçük işletmeler, şehri ticaretin merkezine dönüştürmüştür.

Turizm: İstanbul, tarihi zenginlikleri, kültürel mirası ve coğrafi konumu sayesinde dünyanın en çok turist çeken şehirlerinden biridir. Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı, Kapalıçarşı, Galata Kulesi gibi turistik mekanlar, İstanbul'a olan ilginin başlıca nedenlerindendir. Ayrıca, şehirdeki modern alışveriş merkezleri, lüks oteller ve restoranlar, İstanbul'u sadece kültürel değil aynı zamanda modern bir turizm merkezi de yapmaktadır. İstanbul'un turizm sektörüne katkısı, şehre büyük ekonomik faydalar sağlamaktadır.



Sosyo-Kültürel Özellikler: İstanbul, tarihi boyunca farklı etnik gruplara ve dini inançlara ev sahipliği yapmış, bu çeşitliliğiyle dünya kültürüne önemli katkılar sağlamıştır. Bu çok kültürlü yapısı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendirirken, şehri dinamik ve farklı yaşam biçimlerinin kesişim noktası yapmaktadır.

Halk Yapısı ve Etnik Çeşitlilik: İstanbul, çok etnikli yapısı ile dikkat çeker. Türkler, Kürtler, Araplar, Yunanlılar, Ermeniler, Çerkesler, Lazlar ve Yahudiler gibi farklı etnik kökenlere sahip gruplar, İstanbul'un sosyal yapısını oluşturan önemli unsurlardır. Şehirde, Hristiyanlık ve İslamiyet gibi büyük dinlere mensup toplulukların yanı sıra, Yahudi, Hindu ve diğer inançlara sahip topluluklar da yaşamaktadır. Bu etnik ve dini çeşitlilik, İstanbul'u hem kültürel hem de sosyal açıdan zenginleştiren bir faktördür. İstanbul, Türkiye'nin en büyük göç alan şehri olup, kırsal alanlardan gelen göçmenler ve uluslararası göç, şehri sürekli olarak yeniden şekillendiren bir dinamik oluşturmıştır. İç göç nedeniyle İstanbul'un nüfusu hızla artmış ve bu da şehirdeki altyapı, eğitim, sağlık ve diğer sosyal hizmetler gibi alanlarda baskılar oluşturmıştır.

Modernleşme ve Sosyal Sorunlar: İstanbul, hızla modernleşen bir şehir olmakla birlikte, bu süreç beraberinde bazı sosyal eşitsizlikleri ve sorunları da getirmiştir. Zenginlik ile yoksulluk arasındaki uçurum, gecekondu ve yoksul mahalleler ile lüks semtler arasındaki derin uçurumlar, İstanbul'un en büyük sosyal sorunlarından biridir. Özellikle şehrin merkezine yakın olan semtlerde yaşayan yüksek gelirli kesim ile uzak semtlerde ve kıyı bölgelerinde yerleşen düşük gelirli sınıflar arasındaki eşitsizlik, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren önemli bir unsurdur. Bu eşitsizlik, altyapı hizmetlerinden eğitim ve sağlık hizmetlerine kadar pek çok alanda kendini gösterir. İstanbul'daki hızlı ve düzensiz kentleşme, özellikle gecekondulaşma, çevresel sorunlar, trafik sıkışıklığı ve yaşam standartlarındaki dengesizlikler gibi olgular, şehrin günlük yaşamını zorlu hale getiren faktörler arasında yer almaktadır.

Eğitim ve Kültürel Altyapı: İstanbul, Türkiye'nin eğitim alanındaki en önemli merkezlerinden biridir. Şehirdeki üniversiteler, hem yerli hem yabancı öğrenciler için önemli bir eğitim fırsatı sunmaktadır. İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ), Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi gibi dünya çapında tanınan üniversiteler, şehri sadece bir ticaret ve kültür merkezi değil, aynı zamanda bir eğitim merkezi yapmaktadır. Bunun yanı sıra, İstanbul'da bulunan kültürel ve sanatsal etkinlikler, tiyatrolar, konserler, sergiler ve festivaller de şehri kültürel anlamda zenginleştirmektedir. İstanbul Modern, Pera Müzesi, Sakıp Sabancı Müzesi gibi kurumlar, şehre hem yerli hem de uluslararası sanatçıların eserlerini sergileyen önemli kültürel merkezler kazandırmaktadır.

Kültürel Zenginlik ve Geleneksel Yapı: İstanbul'un çok kültürlü yapısı, geleneksel Türk kültüründen, Osmanlı İmparatorluğu'nun zengin mirasına, Bizans döneminin etkilerine kadar geniş bir kültürel çeşitliliği kapsar. Bu kültürler, şehri hem tarihsel hem de modern anlamda şekillendiren önemli unsurlardır. İstanbul'da farklı etnik grupların geleneksel müzikleri, dansları, yemekleri, bayramları ve dini kutlamaları birbirine entegre olmuş, şehre özgün bir kültürel mozaik kazandırmıştır. Özellikle İstanbul'un yemek kültürü, Osmanlı mutfağından günümüze kalan yemeklerin modern yorumlarıyla zenginleşmiş, şehrin en belirgin kültürel özelliklerinden biri haline gelmiştir.

Nüfus: İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ili olup, nüfus açısından büyük bir çeşitliliğe sahiptir. 2024 verilerine göre İstanbul'un nüfusu yaklaşık 16 milyon civarındadır ve bu sayı, şehri dünyanın en büyük megakentlerinden biri yapmaktadır. Nüfus artışı ve yoğun göç, İstanbul'un hem fırsatlar hem de zorluklarla dolu dinamiklerini şekillendirir. İstanbul, genç nüfus açısından da önemli bir şehir olup, bu genç nüfus şehri hem dinamik kılmakta hem de çeşitli sosyal sorunları tetiklemektedir. İstanbul'un nüfusunun önemli bir kısmı 30 yaş altındadır, bu da şehri genç iş gücü, eğitilmiş nüfus ve inovasyon potansiyeli açısından cazip kılmaktadır. Gençlerin şehirdeki yaşam tarzı, tüketim alışkanlıkları ve teknoloji kullanımı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren en önemli unsurlardan biridir. Ancak genç nüfusun artan talepleri, özellikle eğitim, barınma ve istihdam gibi alanlarda yeni sosyal sorunlara yol açmaktadır. İstanbul, aynı zamanda uluslararası göçün merkezi olmuştur. Başta Ortadoğu, Afrika ve Asya'dan gelen göçmenler olmak üzere, İstanbul'a yönelik yabancı göçü her geçen yıl artmaktadır. Savaşlar, ekonomik zorluklar ve politik baskılardan dolayı İstanbul, göçmenlerin yeni yaşam alanı haline gelmiştir. Bu durum, şehirdeki etnik çeşitliliği artırırken, aynı zamanda göçmenlerin entegrasyonu ve sosyal uyum sorunlarını da beraberinde getirmiştir. İstanbul'un nüfus artışı, büyük ölçüde iç göçten kaynaklanmaktadır. Türkiye'nin diğer illerinden İstanbul'a yönelik sürekli göç, şehrin nüfusunun hızlı bir şekilde artmasına neden olmaktadır. Bu yoğun göç, İstanbul'un altyapı sistemleri, konut, ulaşım, sağlık, eğitim gibi temel hizmetler üzerinde ciddi baskılar



oluşturmuştur. İstanbul'un hızla büyüyen nüfusu, şehri dünyanın en yoğun nüfuslu metropollerinden biri yapmaktadır. 1950'lerden itibaren hızla artan nüfus, şehri yerleşim ve sosyal altyapı açısından daha karmaşık hale getirmiştir.

Kentsel Alanlarda Demografik Farklılıklar: İstanbul'daki nüfus yoğunluğu, şehrin farklı semtlerinde değişiklik gösterir. Şehir merkezinde ve Boğaziçi'ne yakın semtlerdeki yaşam daha pahalı ve daha uzak ilçelerdeki yaşam koşulları genellikle daha mütevazıdır. Zeytinburnu, Bağcılar, Esenler gibi semtler, işçi sınıfı ve göçmen nüfusunun yoğun olduğu bölgelerken, Nişantaşı, Bebek, Etiler gibi bölgelerde daha yüksek gelir gruplarının yaşamaya başladığı, lüks konut projelerinin yaygın olduğu semtler bulunmaktadır. Bu coğrafi ve demografik farklar, şehrin sosyal yapısını farklı katmanlara ayırmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı: İstanbul, dünyanın en büyük metropollerinden biri olarak ulaşım altyapısı açısından önemli bir karmaşıklığa sahiptir. Şehri hem kara hem deniz hem de hava yolları ile birbirine bağlayan geniş bir ulaşım ağı bulunur. İstanbul'da kara ulaşımı, yoğun nüfus ve sürekli artan trafik nedeniyle büyük bir zorluk teşkil etmektedir. İstanbul'daki trafik sıkışıklığı, günlük yaşamı olumsuz etkileyen en önemli sorunlardan biridir. Ancak bu sorunu aşmak için İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından büyük ulaşım projeleri yürütülmektedir. İstanbul'daki karayolu altyapısı, otoyollar, köprüler, viyadükler ve tünellerle genişletilmiştir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü gibi köprüler, Asya ile Avrupa arasındaki kara yolunu birbirine bağlayan kritik ulaşım hatlarıdır. İstanbul'da toplu taşıma, şehri günlük olarak gezmek ve çalışmak için temel bir ulaşım aracıdır. Metro, tramvay, metrobüs, otobüs, vapur ve taksiler şehirdeki ulaşım ağını oluşturur. Özellikle metro ve metrobüs hatları, İstanbul'un yoğun nüfusuna hizmet verebilmek adına sürekli olarak genişletilmektedir. 2013'te faaliyete geçen Marmaray projesi, İstanbul'u hem kara hem deniz hem de demir yolu ile birbirine bağlayarak ulaşımı daha verimli hale getirmiştir. İstanbul'un ulaşım altyapısı, şehirdeki göç, yerleşim ve ekonomik hareketliliği destekleyen önemli bir faktördür. İstanbul, uluslararası hava taşımacılığında da önemli bir aktarmadır. İstanbul Havalimanı (IGA), dünyanın en büyük havalimanlarından biri olup, hem Türkiye'nin hem de Avrupa'nın en işlek havalimanlarından biridir. Havalimanı, İstanbul'un uluslararası bağlantılarını güçlendirirken, şehri küresel ticaretin ve turizmin merkezi haline getiren bir faktör olmuştur.



Kartal İlçesi:

Kartal, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda tarihî, ekonomik ve kültürel açıdan önemli bir yere sahiptir. Coğrafi konumu, ulaşım altyapısı, demografik yapısı ve sosyo-kültürel çeşitliliğiyle İstanbul'un hızla gelişen ilçelerinden biri olan Kartal, modernleşme ve kentsel dönüşüm süreci ile sosyal ve ekonomik yapısını yeniden şekillendirmektedir. Özellikle ulaşım ve altyapı alanındaki yatırımların ilçenin gelecekteki potansiyelini artırması beklenmektedir. Bu bağlamda, Kartal'ın İstanbul'un gelişim dinamikleri içerisindeki rolü önemlidir ve gelecekte de bu önemi koruyacağı öngörülmektedir.



Konumsal Özellikler: Kartal, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Marmara Denizi kıyısında yer alır. Kuzeyinde Sancaktepe, doğusunda Pendik, batısında Maltepe ve güneyinde Marmara Denizi ile sınır komşusudur. İlçe, İstanbul'un önemli sahil şeridinde sahip bölgelerinden biri olup, coğrafi konumu sayesinde sanayi, ticaret ve turizm gibi sektörlerde gelişim göstermiştir. Kartal, İstanbul'un önemli ana arterlerinden olan D100 Karayolu ve TEM Otoyolu'na yakın bir konumda olup, İstanbul'un merkezi ve çevre ilçelerine kolay ulaşım sağlamaktadır.

Tarihî Gelişim: Kartal'ın tarihi, Bizans dönemine kadar uzanmaktadır. Bizans İmparatorluğu döneminde küçük bir köy olan Kartal, Osmanlı İmparatorluğu döneminde de İstanbul'a bağlı kalmış ve özellikle 19. yüzyılda sanayi alanında gelişme göstermiştir. Kartal, 20. yüzyılın ortalarına kadar bir sayfiye yeri olarak bilinirken, sanayileşme süreci ile birlikte hızla büyümüş ve İstanbul'un sanayi bölgelerinden biri haline gelmiştir. Bugün, Kartal'ın tarihî mirası modern mimariyle harmanlanmış, kentsel dönüşüm projeleriyle tarihî dokusunu koruyarak yenilenmiştir.

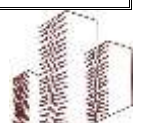
Ekonomik Yapı: Kartal, geçmişte bir sanayi merkezi olarak öne çıkmış olup, günümüzde ticaret, hizmet ve sanayi sektörlerinin dengeli bir biçimde geliştiği bir yapıya sahiptir. İlçede birçok büyük şirketin merkezi bulunmakta ve çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren işletmeler istihdam imkânı sağlamaktadır. Son yıllarda Kartal, ticaret ve hizmet sektörlerinde büyük yatırımlar çekmiş; özellikle ofis ve iş merkezi projeleri ile ekonomik yapısında bir dönüşüm yaşamıştır. Bununla birlikte, Kartal sahil şeridindeki turistik tesisler ve alışveriş merkezleri de ekonomik yapıyı desteklemektedir.

Sosyo-Kültürel ve Kültürel Zenginlikler: Kartal, İstanbul'un kültürel çeşitliliğini yansıtan bir ilçedir. Farklı etnik kökenlerden gelen insanların yaşadığı ilçede, bu kültürel çeşitlilik festivaller, etkinlikler ve sosyal faaliyetlerle desteklenmektedir. Her yıl düzenlenen Kartal Kültür ve Sanat Festivali, bölge halkını ve ziyaretçileri bir araya getirerek kültürel paylaşımı teşvik etmektedir. İlçede birçok sanat galerisi, kültür merkezi ve park bulunmaktadır. Ayrıca, Kartal sahili boyunca uzanan yeşil alanlar ve yürüyüş parkurları, bölge sakinlerinin sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamaktadır.

Demografik Özellikler: Kartal, özellikle 1980'lerden sonra yoğun göç alarak nüfusunu hızla artırmıştır. Günümüzde İstanbul'un en kalabalık ilçelerinden biri olan Kartal, geniş bir yaş aralığına ve farklı etnik kökenlere sahip bir nüfusa ev sahipliği yapmaktadır. İlçede nüfus yoğunluğu yüksek olup, konut talebine bağlı olarak kentsel dönüşüm projeleri hız kazanmıştır. Eğitim ve sağlık hizmetleri açısından gelişmiş olan Kartal, demografik yapısıyla dikkat çeken bir ilçedir.

Ulaşım ve Altyapı: Kartal'ın ulaşım olanakları, İstanbul genelindeki diğer ilçelere göre oldukça gelişmiştir. İlçeye İstanbul'un farklı bölgelerinden kara, deniz ve demiryolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Kadıköy-Tavşantepe Metro Hattı, D100 Karayolu ve Marmaray Hattı gibi ana ulaşım arterleri sayesinde Kartal, İstanbul'un birçok merkezi noktasına hızlı erişim imkânı sunmaktadır. Aynı zamanda Kartal İDO İskelesi, deniz ulaşımını kolaylaştırarak İstanbul'un diğer ilçelerine alternatif bir ulaşım sağlamaktadır. İlçede ayrıca kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında altyapı hizmetleri de modernize edilmektedir.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 Ada 1 Parsel olan “11 Adet Ahşap Dükkan, Avm, A, B, C, D ve E Bloktan İbarete Betonarme Apartman ve Arsası” nitelikli ana taşınmazdaki AVM Blok, 1, 2....226 ve 227 No.lu Bağımsız Bölümler, Depolu Dükkan Blok 5, 6, 7 ve 9 No.lu Bağımsız Bölümler ile Dükkan Blok 1, 2, 3, 4, 8, 10 ve 11 No.lu Bağımsız Bölümler olan İstmarina alışveriş merkezidir. İstanbul’un en büyük alışveriş merkezlerinden biri olan İstMarina AVM, Kartal sahilinde, Marmaray hattına ve deniz ulaşımına yakın stratejik bir konumda yer alır. Alışveriş merkezi, modern mimarisi ve deniz manzaralı konumuyla ziyaretçilere eşsiz bir alışveriş deneyimi sunarken, çevresindeki alanlar da sosyal ve ticari hayatın önemli bir parçası haline gelmiştir. İstMarina AVM’nin etrafı, lüks konut projeleri, iş merkezleri ve otellerle çevrilidir; bu da bölgenin hem yerel hem de uluslararası ziyaretçiler için cazip bir merkez olmasını sağlar. Ayrıca, sahil şeridi boyunca uzanan yürüyüş yolları, bisiklet parkurları ve yeşil alanlar, bölgeyi açık hava aktiviteleri için ideal bir yer haline getirir. Burada, denizin huzur verici atmosferiyle modern şehir hayatının dinamikleri bir araya gelir. AVM’nin çevresi, gastronomi tutkunları için de oldukça zengin seçenekler sunar. Deniz manzaralı kafeler ve restoranlar, yerel ve uluslararası mutfaklardan geniş bir yelpazede lezzetler sunarak hem ziyaretçilere hem de bölge sakinlerine keyifli anlar yaşatır. İstMarina AVM’nin yakın çevresindeki toplu taşıma olanakları, bölgenin erişilebilirliğini artırır. Marmaray hattına birkaç dakikalık yürüme mesafesinde olan bu alan, aynı zamanda minibüs, otobüs ve taksi hatlarıyla da şehrin diğer bölgelerine kolayca ulaşım sağlar. Özel araç kullananlar için ise geniş otopark alanları ve ana arterlere bağlantı yolları büyük bir rahatlık sunar. Bölge, yalnızca alışveriş ve eğlence değil, aynı zamanda sağlık ve eğitim olanakları açısından da gelişmiş bir altyapıya sahiptir. Çevredeki özel hastaneler, klinikler ve eğitim kurumları, burayı aileler ve profesyoneller için ideal bir yaşam ve çalışma alanı haline getirir. İstMarina AVM’nin etrafı, denizle iç içe, modern ve sosyal bir yaşamın merkezi olarak hem yerel halk hem de turistler için benzersiz bir çekim noktasıdır.

3.1.3. Tanımı:

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı ana gayrimenkul; 45.286,02 m² yüzölçümüne sahip 9051 ada, 1 parsel üzerinde 5/C yapı sınıfında betonarme karkas yapı tarzında ayırık nizamda inşa edilmiş 16 adet bloktan (A, B, C, D, E, Depolu Dükkan 5-6-7-8-9 ile Dükkan 1-2-3-4-8-10-11) meydana gelmiştir.

AVM Blok; 6 bodrum + zemin kat kat olarak inşa edilmiştir. AVM Bloğun 6. bodrum katında sığınak ile otopark, 5. bodrum katında otopark ile depo, 4. bodrum katında otopark ile depo, 3. bodrum katında 12 adet dükkan, 2. bodrum katında 76 adet dükkan, 1. bodrum katında 76 adet dükkan ve zemin katta ve tüm normal katlarda 74 adet dükkan olmak üzere taşınmazın konumlandığı binada toplam 227 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

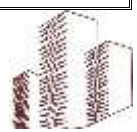
Tip Depolu Dükkan Blok; 1 bodrum + zemin kat kat olarak inşa edilmiştir. Bloğun 1. bodrum katında dükkan eki alanlar ve zemin katta 1 adet depolu dükkan olmak üzere taşınmazın konumlandığı binada toplam 1 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Tip Dükkan Blok; zemin kat kat olarak inşa edilmiştir. Bloğun zemin katında 1 adet dükkan olmak üzere taşınmazın konumlandığı binada toplam 1 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

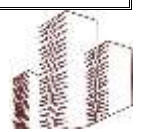
Değerleme konusu taşınmazların alan ve kat bilgisi ekte yer almaktadır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

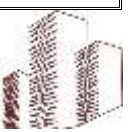
TAPU BİLGİLERİ	
İL	İstanbul
İLÇE	Kartal
MAHALLE	Çavuşoğlu
MEVKİİ	-
ADA	9051
PARSEL	1
YÜZÖLÇÜM	45.286,02 m ²
MALİK	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 2/5
HİSSE PAY/PAYDA	
MALİK	Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi 597/1000
HİSSE PAY/PAYDA	



MALİK		Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi 3/1000						
HİSSE PAY/PAYDA								
NİTELİK		11 Adet Ahşap Dükkan, Avm, A, B, C, D ve E Bloktan İbaret Betonarme Apartman ve Arsası						
B.B. NİTELİK		Dükkan						
TARİH		18.05.2023						
YEVMIYE		19437						
SIRA	TAŞINMAZ ID	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT	SAHİFE
1	101155529	AVM	3.Bodrum	1	467	2193255	99	9781
2	101155530	AVM	3.Bodrum	2	444	2193255	99	9782
3	101155531	AVM	3.Bodrum	3	447	2193255	99	9783
4	101155532	AVM	3.Bodrum	4	441	2193255	100	9784
5	101155533	AVM	3.Bodrum	5	488	2193255	100	9785
6	101155534	AVM	3.Bodrum	6	156	2193255	100	9786
7	101155535	AVM	3.Bodrum	7	549	2193255	100	9787
8	101155536	AVM	3.Bodrum	8	497	2193255	100	9788
9	101155537	AVM	3.Bodrum	9	451	2193255	100	9789
10	101155538	AVM	3.Bodrum	10	447	2193255	100	9790
11	101155539	AVM	3.Bodrum	11	452	2193255	100	9791
12	101155540	AVM	3.Bodrum	12	448	2193255	100	9792
13	101155541	AVM	2.Bodrum	13	15671	2193255	100	9793
14	101155542	AVM	2.Bodrum	14	8347	2193255	100	9794
15	101155543	AVM	2.Bodrum	15	5113	2193255	100	9795
16	101155544	AVM	2.Bodrum	16	1068	2193255	100	9796
17	101155545	AVM	2.Bodrum	17	3001	2193255	100	9797
18	101155546	AVM	2.Bodrum	18	3022	2193255	100	9798
19	101155547	AVM	2.Bodrum	19	3004	2193255	100	9799
20	101155548	AVM	2.Bodrum	20	2974	2193255	100	9800
21	101155549	AVM	2.Bodrum	21	4096	2193255	100	9801
22	101155550	AVM	2.Bodrum	22	1695	2193255	100	9802
23	101155551	AVM	2.Bodrum	23	6765	2193255	100	9803
24	101155552	AVM	2.Bodrum	24	4073	2193255	100	9804
25	101155553	AVM	2.Bodrum	25	1994	2193255	100	9805
26	101155554	AVM	2.Bodrum	26	2079	2193255	100	9806
27	101155555	AVM	2.Bodrum	27	2409	2193255	100	9807
28	101155556	AVM	2.Bodrum	28	2418	2193255	100	9808
29	101155557	AVM	2.Bodrum	29	2084	2193255	100	9809
30	101155558	AVM	2.Bodrum	30	2036	2193255	100	9810
31	101155559	AVM	2.Bodrum	31	4235	2193255	100	9811
32	101155560	AVM	2.Bodrum	32	4345	2193255	100	9812
33	101155573	AVM	2.Bodrum	33	1679	2193255	100	9813
34	101155576	AVM	2.Bodrum	34	1869	2193255	100	9814
35	101155577	AVM	2.Bodrum	35	2374	2193255	100	9815
36	101155578	AVM	2.Bodrum	36	1789	2193255	100	9816
37	101155579	AVM	2.Bodrum	37	1788	2193255	100	9817
38	101155580	AVM	2.Bodrum	38	644	2193255	100	9818
39	101155581	AVM	2.Bodrum	39	3865	2193255	100	9819
40	101155582	AVM	2.Bodrum	40	1531	2193255	100	9820
41	101155583	AVM	2.Bodrum	41	1542	2193255	100	9821
42	101155584	AVM	2.Bodrum	42	3676	2193255	100	9822
43	101155585	AVM	2.Bodrum	43	12059	2193255	100	9823
44	101155586	AVM	2.Bodrum	44	1672	2193255	100	9824
45	101155587	AVM	2.Bodrum	45	911	2193255	100	9825
46	101155588	AVM	2.Bodrum	46	1910	2193255	100	9826
47	101155589	AVM	2.Bodrum	47	1471	2193255	100	9827
48	101155590	AVM	2.Bodrum	48	2807	2193255	100	9828
49	101155591	AVM	2.Bodrum	49	2418	2193255	100	9829
50	101155592	AVM	2.Bodrum + 1.Bodrum	50	3282	2193255	100	9830
51	101155607	AVM	2.Bodrum	51	1915	2193255	100	9831
52	101155608	AVM	2.Bodrum	52	2150	2193255	100	9832
53	101155609	AVM	2.Bodrum	53	13701	2193255	100	9833



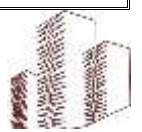
54	101155610	AVM	2.Bodrum	54	14685	2193255	100	9834
55	101155611	AVM	2.Bodrum	55	1082	2193255	100	9835
56	101155612	AVM	2.Bodrum	56	8370	2193255	100	9836
57	101155613	AVM	2.Bodrum	57	10862	2193255	100	9837
58	101155614	AVM	2.Bodrum	58	9110	2193255	100	9838
59	101155615	AVM	2.Bodrum	59	5745	2193255	100	9839
60	101155616	AVM	2.Bodrum	60	8114	2193255	100	9840
61	101155617	AVM	2.Bodrum	61	2257	2193255	100	9841
62	101155618	AVM	2.Bodrum	62	2345	2193255	100	9842
63	101155620	AVM	2.Bodrum	63	2544	2193255	100	9843
64	101155621	AVM	2.Bodrum	64	2239	2193255	100	9844
65	101155622	AVM	2.Bodrum	65	1202	2193255	100	9845
66	101155623	AVM	2.Bodrum	66	1330	2193255	100	9846
67	101155624	AVM	2.Bodrum	67	4021	2193255	100	9847
68	101155625	AVM	2.Bodrum	68	366	2193255	100	9848
69	101155626	AVM	2.Bodrum	69	1947	2193255	100	9849
70	101155627	AVM	2.Bodrum	70	1816	2193255	100	9850
71	101155628	AVM	2.Bodrum	71	3742	2193255	100	9851
72	101155629	AVM	2.Bodrum	72	155	2193255	100	9852
73	101155630	AVM	2.Bodrum	73	298	2193255	100	9853
74	101155631	AVM	2.Bodrum	74	155	2193255	100	9854
75	101155632	AVM	2.Bodrum	75	155	2193255	100	9855
76	101155633	AVM	2.Bodrum	76	155	2193255	100	9856
77	101155634	AVM	2.Bodrum	77	155	2193255	100	9857
78	101155635	AVM	2.Bodrum	78	155	2193255	100	9858
79	101155636	AVM	2.Bodrum	79	69	2193255	100	9859
80	101155637	AVM	2.Bodrum	80	69	2193255	100	9860
81	101155639	AVM	2.Bodrum	81	69	2193255	100	9861
82	101155640	AVM	2.Bodrum	82	69	2193255	100	9862
83	101155641	AVM	2.Bodrum	83	155	2193255	100	9863
84	101155642	AVM	2.Bodrum	84	155	2193255	100	9864
85	101155643	AVM	2.Bodrum	85	155	2193255	100	9865
86	101155644	AVM	2.Bodrum	86	155	2193255	100	9866
87	101155645	AVM	1.Bodrum	87	155	2193255	100	9867
88	101155646	AVM	1.Bodrum	88	155	2193255	100	9868
89	101155647	AVM	1.Bodrum	89	8769	2193255	100	9869
90	101155648	AVM	1.Bodrum	90	1370	2193255	100	9870
91	101155649	AVM	1.Bodrum	91	1453	2193255	100	9871
92	101155652	AVM	1.Bodrum	92	1485	2193255	100	9872
93	101155653	AVM	1.Bodrum	93	5594	2193255	100	9873
94	101155655	AVM	1.Bodrum	94	5672	2193255	100	9874
95	101155656	AVM	1.Bodrum	95	10959	2193255	100	9875
96	101155657	AVM	1.Bodrum	96	9022	2193255	100	9876
97	101155658	AVM	1.Bodrum	97	4114	2193255	100	9877
98	101155659	AVM	1.Bodrum	98	1838	2193255	100	9878
99	101155660	AVM	1.Bodrum	99	2828	2193255	100	9879
100	101155661	AVM	1.Bodrum	100	1841	2193255	100	9880
101	101155662	AVM	1.Bodrum	101	1012	2193255	100	9881
102	101155663	AVM	1.Bodrum	102	4779	2193255	100	9882
103	101155665	AVM	1.Bodrum	103	9322	2193255	101	9883
104	101155664	AVM	1.Bodrum	104	1849	2193255	101	9884
105	101155666	AVM	1.Bodrum	105	4664	2193255	101	9885
106	101155667	AVM	1.Bodrum	106	5047	2193255	101	9886
107	101155668	AVM	1.Bodrum	107	2815	2193255	101	9887
108	101155669	AVM	1.Bodrum	108	2608	2193255	101	9888
109	101155670	AVM	1.Bodrum	109	1578	2193255	101	9889
110	101155671	AVM	1.Bodrum	110	10667	2193255	101	9890
111	101155672	AVM	1.Bodrum + 2.Bodrum	111	14047	2193255	101	9891
112	101155673	AVM	1.Bodrum + 2.Bodrum	112	11803	2193255	101	9892
113	101155674	AVM	1.Bodrum	113	11971	2193255	101	9893



114	101155675	AVM	1.Bodrum	114	9699	2193255	101	9894
115	101155676	AVM	1.Bodrum	115	9229	2193255	101	9895
116	101155677	AVM	1.Bodrum	116	859	2193255	101	9896
117	101155678	AVM	1.Bodrum	117	791	2193255	101	9897
118	101155679	AVM	1.Bodrum	118	2399	2193255	101	9898
119	101155680	AVM	1.Bodrum	119	3222	2193255	101	9899
120	101155681	AVM	1.Bodrum	120	3439	2193255	101	9900
121	101155682	AVM	1.Bodrum	121	6211	2193255	101	9901
122	101155683	AVM	1.Bodrum	122	836	2193255	101	9902
123	101155684	AVM	1.Bodrum	123	836	2193255	101	9903
124	101155685	AVM	1.Bodrum	124	750	2193255	101	9904
125	101155686	AVM	1.Bodrum	125	756	2193255	101	9905
126	101155687	AVM	1.Bodrum	126	1369	2193255	101	9906
127	101155688	AVM	1.Bodrum	127	5194	2193255	101	9907
128	101155689	AVM	1.Bodrum	128	2814	2193255	101	9908
129	101155690	AVM	1.Bodrum	129	5061	2193255	101	9909
130	101155691	AVM	1.Bodrum	130	2866	2193255	101	9910
131	101155692	AVM	1.Bodrum	131	2945	2193255	101	9911
132	101155693	AVM	1.Bodrum	132	673	2193255	101	9912
133	101155694	AVM	1.Bodrum	133	837	2193255	101	9913
134	101155695	AVM	1.Bodrum	134	675	2193255	101	9914
135	101155696	AVM	1.Bodrum	135	842	2193255	101	9915
136	101155697	AVM	1.Bodrum	136	114	2193255	101	9916
137	101155698	AVM	1.Bodrum	137	114	2193255	101	9917
138	101155699	AVM	1.Bodrum	138	114	2193255	101	9918
139	101155702	AVM	1.Bodrum	139	1601	2193255	101	9919
140	101155703	AVM	1.Bodrum	140	1512	2193255	101	9920
141	101155704	AVM	1.Bodrum	141	1647	2193255	101	9921
142	101155705	AVM	1.Bodrum	142	3923	2193255	101	9922
143	101155706	AVM	1.Bodrum	143	4540	2193255	101	9923
144	101155707	AVM	1.Bodrum	144	263	2193255	101	9924
145	101155708	AVM	1.Bodrum	145	267	2193255	101	9925
146	101155709	AVM	1.Bodrum	146	3710	2193255	101	9926
147	101155710	AVM	1.Bodrum	147	3291	2193255	101	9927
148	101155711	AVM	1.Bodrum	148	3706	2193255	101	9928
149	101155712	AVM	1.Bodrum	149	267	2193255	101	9929
150	101155713	AVM	1.Bodrum	150	263	2193255	101	9930
151	101155714	AVM	1.Bodrum	151	4637	2193255	101	9931
152	101155715	AVM	1.Bodrum	152	4082	2193255	101	9932
153	101155716	AVM	1.Bodrum	153	4281	2193255	101	9933
154	101155717	AVM	Zemin Kat	154	8743	2193255	101	9934
155	101155718	AVM	Zemin Kat	155	2573	2193255	101	9935
156	101155719	AVM	Zemin Kat	156	1481	2193255	101	9936
157	101155720	AVM	Zemin Kat	157	2509	2193255	101	9937
158	101155766	AVM	Zemin Kat	158	2196	2193255	101	9938
159	101155734	AVM	Zemin Kat	159	2099	2193255	101	9939
160	101155752	AVM	Zemin Kat	160	2106	2193255	101	9940
161	101155753	AVM	Zemin Kat	161	2103	2193255	101	9941
162	101155754	AVM	Zemin Kat	162	4043	2193255	101	9942
163	101155755	AVM	Zemin Kat	163	6164	2193255	101	9943
164	101155756	AVM	Zemin Kat	164	2540	2193255	101	9944
165	101155757	AVM	Zemin Kat	165	2830	2193255	101	9945
166	101155760	AVM	Zemin Kat	166	2246	2193255	101	9946
167	101155761	AVM	Zemin Kat	167	2789	2193255	101	9947
168	101155762	AVM	Zemin Kat	168	3651	2193255	101	9948
169	101155763	AVM	Zemin Kat	169	1748	2193255	101	9949
170	101155764	AVM	Zemin Kat	170	613	2193255	101	9950
171	101155765	AVM	Zemin Kat	171	4157	2193255	101	9951
172	101155733	AVM	Zemin Kat	172	2339	2193255	101	9952
173	101155767	AVM	Zemin Kat	173	2253	2193255	101	9953



174	101155768	AVM	Zemin Kat	174	2782	2193255	101	9954
175	101155769	AVM	Zemin Kat	175	2623	2193255	101	9955
176	101155770	AVM	Zemin Kat	176	2178	2193255	101	9956
177	101155771	AVM	Zemin Kat	177	2543	2193255	101	9957
178	101155772	AVM	Zemin Kat	178	876	2193255	101	9958
179	101155773	AVM	Zemin Kat	179	1699	2193255	101	9959
180	101155774	AVM	Zemin Kat	180	2251	2193255	101	9960
181	101155775	AVM	Zemin Kat	181	2774	2193255	101	9961
182	101155776	AVM	Zemin Kat	182	3992	2193255	101	9962
183	101155777	AVM	Zemin Kat	183	3625	2193255	101	9963
184	101155778	AVM	Zemin Kat	184	1245	2193255	101	9964
185	101155779	AVM	Zemin Kat	185	1228	2193255	101	9965
186	101155780	AVM	Zemin Kat	186	1196	2193255	101	9966
187	101155787	AVM	Zemin Kat	187	1599	2193255	101	9967
188	101155788	AVM	Zemin Kat	188	2483	2193255	101	9968
189	101155789	AVM	Zemin Kat	189	657	2193255	101	9969
190	101155790	AVM	Zemin Kat	190	1196	2193255	101	9970
191	101155793	AVM	Zemin Kat	191	1209	2193255	101	9971
192	101155794	AVM	Zemin Kat	192	1259	2193255	101	9972
193	101155795	AVM	Zemin Kat	193	323	2193255	101	9973
194	101155802	AVM	Zemin Kat	194	4671	2193255	101	9974
195	101155810	AVM	Zemin Kat	195	2699	2193255	101	9975
196	101155811	AVM	Zemin Kat	196	2240	2193255	101	9976
197	101155812	AVM	Zemin Kat	197	1606	2193255	101	9977
198	101155813	AVM	Zemin Kat	198	1428	2193255	101	9978
199	101155814	AVM	Zemin Kat	199	3226	2193255	101	9979
200	101155817	AVM	Zemin Kat	200	2237	2193255	101	9980
201	101155826	AVM	Zemin Kat	201	2996	2193255	101	9981
202	101155830	AVM	Zemin Kat	202	3151	2193255	102	9982
203	101155839	AVM	Zemin Kat	203	2276	2193255	102	9983
204	101155840	AVM	Zemin Kat	204	2677	2193255	102	9984
205	101155841	AVM	Zemin Kat	205	1292	2193255	102	9985
206	101155842	AVM	Zemin Kat	206	15524	2193255	102	9986
207	101155843	AVM	Zemin Kat	207	1326	2193255	102	9987
208	101155844	AVM	Zemin Kat	208	789	2193255	102	9988
209	101155845	AVM	Zemin Kat	209	1201	2193255	102	9989
210	101155846	AVM	Zemin Kat	210	1008	2193255	102	9990
211	101155847	AVM	Zemin Kat	211	1097	2193255	102	9991
212	101155849	AVM	Zemin Kat	212	1077	2193255	102	9992
213	101155850	AVM	Zemin Kat	213	1426	2193255	102	9993
214	101155851	AVM	Zemin Kat	214	275	2193255	102	9994
215	101155853	AVM	Zemin Kat	215	258	2193255	102	9995
216	101155854	AVM	Zemin Kat	216	261	2193255	102	9996
217	101155855	AVM	Zemin Kat	217	254	2193255	102	9997
218	101155856	AVM	Zemin Kat	218	168	2193255	102	9998
219	101155857	AVM	Zemin Kat	219	254	2193255	102	9999
220	101155858	AVM	Zemin Kat	220	261	2193255	102	10000
221	101155859	AVM	Zemin Kat	221	258	2193255	102	10001
222	101155860	AVM	Zemin Kat	222	259	2193255	102	10002
223	101155862	AVM	Zemin Kat	223	4926	2193255	102	10003
224	101155863	AVM	Zemin Kat	224	3495	2193255	102	10004
225	101155864	AVM	Zemin Kat	225	3513	2193255	102	10005
226	101155865	AVM	Zemin Kat	226	4985	2193255	102	10006
227	101155866	AVM	Zemin Kat	227	5134	2193255	102	10007
228	101155867	Dükkan-1	1.Bodrum Kat	1	1587	2193255	102	10008
229	101155868	Dükkan-2	1.Bodrum Kat	1	761	2193255	102	10009
230	101155869	Dükkan-3	1.Bodrum Kat	1	1289	2193255	102	10010
231	101155870	Dükkan-4	1.Bodrum Kat	1	372	2193255	102	10011
232	101155871	Depolu Dükkan-5	1.Bodrum Kat	1	5182	2193255	102	10012
233	101155872	Depolu Dükkan-6	1.Bodrum Kat	1	4443	2193255	102	10013



234	101155873	Depolu Dükkan-7	1.Bodrum Kat	1	4902	2193255	102	10014
235	101155874	Dükkan-8	1.Bodrum Kat	1	2145	2193255	102	10015
236	101155875	Depolu Dükkan-9	1.Bodrum Kat	1	4941	2193255	102	10016
237	101155876	Dükkan-10	1.Bodrum Kat	1	4434	2193255	102	10017
238	101155877	Dükkan-11	1.Bodrum Kat	1	2508	2193255	102	10018

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

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Kartal Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce hazırlanmış ve resmi olarak iletilen imar durum yazısı incelenmiştir.

Kartal Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmaz hakkında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerleme konusu taşınmaza ait sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

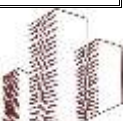
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmaz olan Çavuşoğlu Mahallesi, "11 Adet Ahşap Dükkan, Avm, A, B, C, D ve E Bloktan İbaret Betonarme Apartman ve Arsası" vasıflı ana taşınmazdaki AVM Blok, 1, 2....226 ve 227 No.lu Bağımsız Bölümler, Depolu Dükkan Blok 5, 6, 7 ve 9 No.lu Bağımsız Bölümler ile Dükkan Blok 1, 2, 3, 4, 8, 10 ve 11 No.lu Bağımsız Bölümler kiracılar tarafından kullanılmakta olup, mevcut durum uyumludur.

9051 ADA 1 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI										
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	BLOK	KULLANIM AMACI	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	9051	1	YENİ YAPI RUHSATI	14.03.2014	3/15	AVM	DÜKKAN	235	137.727,33 m ²	5/A
2	9051	1	YENİ YAPI RUHSATI	14.03.2014	3/15	AVM	KAPALI SPOR SALONU	1		5/A
3	9051	1	YENİ YAPI RUHSATI	14.03.2014	3/15	AVM	SİNEMA BİNASI	10		5/A
3	9051	1	TADİLAT RUHSATI	31.12.2015	08/054	AVM	OFİS VE İŞ YERİ	1	151.544,28 m ²	5/A
3	9051	1	TADİLAT RUHSATI	10.05.2018	210	AVM	OFİS VE İŞ YERİ	227	151.544,28 m ²	5/A

9051 ADA 1 PARSEL İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI										
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	BLOK	KULLANIM AMACI	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	9051	1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	22.03.2016	1/41	AVM	OFİS VE İŞ YERİ	1	151.544,28 m ²	5/A

9051 ADA 1 PARSEL RESTORASYON										
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	BLOK	KULLANIM AMACI	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	9051	1	RESTORASYON	27.04.2023	555	DÜKKAN-1	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	116,08 m ²	5/D
2	9051	1	RESTORASYON	27.04.2023	554	DÜKKAN-2	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	43,98 m ²	5/D
3	9051	1	RESTORASYON	27.04.2023	553	DÜKKAN-3	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	86,61 m ²	5/D
4	9051	1	RESTORASYON	27.04.2023	552	DÜKKAN-4	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	21,82 m ²	5/D
5	9051	1	RESTORASYON	27.04.2023	551	DEPOLU DÜKKAN-5	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	471,01 m ²	5/D
6	9051	1	RESTORASYON	27.04.2023	550	DEPOLU DÜKKAN-6	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	339,27 m ²	5/D
7	9051	1	RESTORASYON	27.04.2023	549	DEPOLU DÜKKAN-7	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	345,56 m ²	5/D
8	9051	1	RESTORASYON	27.04.2023	548	DÜKKAN-8	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	135,06 m ²	5/D



9	9051	1	RESTORASYON	27.04.2023	547	DEPOLU DÜKKAN-9	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	368,99 m ²	5/D
10	9051	1	RESTORASYON	27.04.2023	546	DÜKKAN-10	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	352,46 m ²	5/D
11	9051	1	RESTORASYON	27.04.2023	545	DÜKKAN-11	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	159,10 m ²	5/D

9051 ADA 1 PARSEL YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ

SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	BLOK	KULLANIM AMACI	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	AVM	OFİS VE İŞ YERİ	227	151.544,28 m ²	5/A
2	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	DÜKKAN-1	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	116,08 m ²	5/D
3	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	DÜKKAN-2	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	43,98 m ²	5/D
4	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	DÜKKAN-3	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	86,61 m ²	5/D
5	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	DÜKKAN-4	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	21,82 m ²	5/D
6	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	DEPOLU DÜKKAN-5	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	471,01 m ²	5/D
7	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	DEPOLU DÜKKAN-6	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	339,27 m ²	5/D
8	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	DEPOLU DÜKKAN-7	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	345,56 m ²	5/D
9	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	DÜKKAN-8	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	135,06 m ²	5/D
10	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	DEPOLU DÜKKAN-9	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	368,99 m ²	5/D
11	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	DÜKKAN-10	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	352,46 m ²	5/D
12	9051	1	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	15.05.2018	170	DEPOLU DÜKKAN-11	KORUMA ALTINDAKİ BİNA	1	159,10 m ²	5/D

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

Değerlemesi talep edilen taşınmaz halihazırda kullanılmamaktadır. Tapu Müdürlüğü'nde ve TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden temin edilen bilgilere göre rapor konusu taşınmaz 18.05.2023 tarih 19437 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile Yüzyıl Mimarlık Proje Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına Satış ve İpotek işlemiyle tescil olmuştur.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri incelenmiştir.

Beyanlar Hanesinde

- "Diğer (Konusu: Korunma Alanının Kendi Parseli Olduğuna Dair Belirtme Vardır.) Tarih: 14/11/2019 Sayı: 939821" beyanı bulunmaktadır. (27.11.2019 - 30759)
- "...KM ne Çevrilmiştir." beyanı bulunmaktadır. (15.08.2018 - 18664)
- Yönetim Planı 30.07.2018 tarihli. (06.08.2018 - 17892)
- "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır." beyanı bulunmaktadır. (09.12.2014 - 25509)
- "KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 01/06/2005 YEV: 5924" beyanı bulunmaktadır. (01.06.2005 - 5924)
- "İST. 2 NOLU KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KURULUNUN 13/04/2005 TARİH 290 SAYILI KORUMA KURULU KARARI VARDIR. 11/05/2005 SAYI 1070 YEV:4902" beyanı bulunmaktadır. (11.05.2005 - 4902)

Şerhler Hanesinde

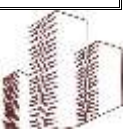
- "0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ A.Ş. LEHİNE YILLIĞI 1 KRŞ BEDELLE 99 YIL SÜRELİ KİRA ŞERHİ)" şerhi bulunmaktadır. (15.10.2015 - 23814)

Rehinler Hanesinde

- Değerlemeye konu olmayan diğer hisseler üzerinde Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden FBK müddetle 765.000.000,-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (18.05.2023 - 19437)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde

- "A.M HARİTASINDA SARI BOYA İLE TARALI 574 00 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU LEHİNE İRTİFAK HAKKI" irtifak hakkı bulunmaktadır. (12.05.1973 - 4196)



3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza resmi olarak iletilen ve Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden alınan imar durum bilgilerine göre;

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel olan 9051 ada 1 parselin mer-i imar planına göre "Konut + Hizmet Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayırık nizam, 39 kat, E:2.00 ve Hmax: 78.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

- Bu alanda konut, rezidans, alışveriş merkezi otel konaklama tesisleri, ticaret, ofis , büro, işhanı, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, kongre merkezi, sinema, tiyatro vb. Sosyal kültürel tesis alanları, yönetim merkezi, günübirlik tesis, turizm amaçlı tesis, rekreasyon alanları, spor alanı, katlı otopark vb. Fonksiyonlar yer alabilir.
- Eğitimden dolayı açığa çıkan 1 bodrum kat emsal harici iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katta rezidans ve konut fonksiyonu yer alamaz. Bodrum katta iskan edilen kısmın oturma alanı parsel alanının %40'ını geçemez.
- E:2.70 olup, Hmax: Mimari Proje
- Planlama alanındaki "K+H" belirtmeli Konut+Hizmet alanında projenin ihtiyacı olan sosyal donatı parsel içerisinde çözümlenecektir.

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

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmaz özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahi alınmıştır.

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

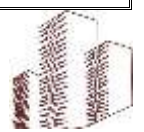
Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazın kadastro durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik bulunmamaktadır.

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

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

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

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



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

“d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.”

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

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

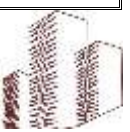
Taşınmazlar 3194 Sayılı İmar Kanunun 26. Maddesi; Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir. (Ek cümleler : 29/11/2018-7153/13 md.) Kamu kurum ve kuruluşlarınca inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin hizmet alımı yapılmış ise inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşu adına danışman firmanın mimar ve mühendislerince üstlenilebilir. Danışman firmanın fenni mesul mimar ve mühendisleri uzmanlık alanlarına göre yapının, tesisatı ve malzemeleri ile birlikte bu Kanuna ve ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini kamu kurum ve kuruluşu adına denetlemekle görevlidir. şeklinde olup, Yapı Denetim Kuruluşu’ndan muaftır.

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

Değerleme konusu taşınmaz olan 9051 ada 1 parseldeki kat irtifakı kurulmuş olup, gerekli izinler sonrasında kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Ana taşınmazdaki AVM Blok, 1, 2....226 ve 227 No.lu Bağımsız Bölümler, Depolu Dükkan Blok 5, 6, 7 ve 9 No.lu Bağımsız Bölümler ile Dükkan Blok 1, 2, 3, 4, 8, 10 ve 11 No.lu Bağımsız Bölümler tapuda “Dükkan” niteliklidir. Taşınmazlar mahallen kiracılar tarafından kullanılmaktadır. Değerleme, projedeki oluşmuş bağımsız bölüme yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

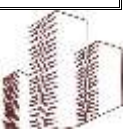
Değerleme konusu taşınmazlar kiracılar tarafından kullanılmaktadır. Taşınmaz herhangi bir sözleşmeye konu değildir.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

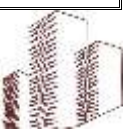
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 Ada 1 Parsel olan “11 Adet Ahşap Dükkan, Avm, A, B, C, D ve E Bloktan İbarete Betonarme Apartman ve Arsası” nitelikli ana taşınmazdaki AVM Blok, 1, 2....226 ve 227 No.lu Bağımsız Bölümler, Depolu Dükkan Blok 5, 6, 7 ve 9 No.lu Bağımsız Bölümler ile Dükkan Blok 1, 2, 3, 4, 8, 10 ve 11 No.lu Bağımsız Bölümler olan İstMarina alışveriş merkezidir. İstMarina AVM ve çevresi, Kartal sahilinin modern yüzünü yansıtan ve ziyaretçilere eşsiz bir yaşam deneyimi sunan bir bölgedir. Marmara Denizi’nin hemen kıyısında yer alan bu bölge, hem yerli halk hem de turistler için cazibe merkezi olmayı başarmıştır. AVM’nin bulunduğu konum, İstanbul’un ana ulaşım ağlarının kesişim noktasında yer aldığı için oldukça avantajlıdır. Marmaray hattına olan yakınlığı ve sahil yolu boyunca sağlanan kolay erişim, bölgeyi her yaşta ve her kesimden insan için erişilebilir kılar. Bunun yanı sıra, deniz ulaşımı olanakları ve bölgedeki geniş otopark alanları, İstMarina AVM’ye gelen ziyaretçilere büyük kolaylık sağlar. AVM’nin çevresi, modern mimarinin en güzel örneklerini sergileyen lüks konut projeleri ve iş merkezleriyle donatılmıştır. Bu bölge, İstanbul’un hızla gelişen bölgelerinden biri olarak hem yatırımcılar hem de yeni bir yaşam alanı arayanlar için cazip hale gelmiştir. Sahil boyunca sıralanan bu modern yapılar, yalnızca estetik görünümüyle değil, sunduğu sosyal olanaklarla da dikkat çeker. Özellikle spor salonları, yüzme havuzları ve çocuk oyun alanları gibi olanaklarla donatılan konut projeleri, bölge sakinlerine konforlu bir yaşam sunar. Çevrede yer alan iş merkezleri ise çalışan kesim için bölgeyi ideal bir noktaya dönüştürmüştür. Sahil şeridinin düzenli bir şekilde yapılandırılması, yürüyüş yolları ve bisiklet parkurlarıyla hem spor yapmak hem de açık havada vakit geçirmek isteyenlere fırsat sunar. Deniz kenarındaki banklar ve geniş yeşil alanlar, şehir yaşamının karmaşasından uzaklaşmak isteyenler için sakin bir ortam sağlar. Çevredeki restoranlar ve kafeler, özellikle akşam saatlerinde yoğun ilgi görmektedir. Deniz manzarası eşliğinde yemek yemek ya da bir fincan kahve içmek isteyenler için İstMarina AVM çevresi oldukça popülerdir. Türk ve dünya mutfaklarından geniş bir seçki sunan bu mekanlar, her damak tadına hitap eder. Ayrıca bölgedeki açık hava etkinlikleri ve festival alanları, çevredeki sosyal hayatı daha da renklendirmektedir. Bölge, yalnızca alışveriş ve sosyal etkinliklerle değil, sağlık ve eğitim olanaklarıyla da öne çıkmaktadır. Çevredeki özel hastaneler ve poliklinikler, sağlık hizmetlerine kolay erişim imkanı sunarken, kaliteli eğitim kurumları da ailelerin çocukları için ideal bir seçenek oluşturur. Çocuklar için düzenlenen etkinlikler ve kurslar, ailelerin bölgeyi tercih etmelerinde önemli bir faktördür. Ayrıca, İstMarina AVM’nin içinde ve çevresinde düzenlenen çeşitli kültürel etkinlikler, bölgenin entelektüel ve sanatsal yönünü de ön plana çıkarır. Ulaşım olanakları açısından bakıldığında, İstMarina AVM’nin çevresi tam bir geçiş noktasıdır. Sahil yolu, Kartal’dan Kadıköy’e kadar kesintisiz bir bağlantı sağlar. Marmaray hattı, bölgeyi Asya ve Avrupa yakasının diğer bölgelerine bağlayan hızlı bir ulaşım seçeneğidir. Bunun yanında minibüs, otobüs ve taksi hatları da oldukça çeşitlidir. Özel aracıyla gelenler için otopark olanakları geniş ve kullanışlıdır. Bu ulaşım çeşitliliği, bölgenin yoğun ziyaretçi almasının en önemli nedenlerinden biridir. Sonuç olarak, İstMarina AVM ve çevresi, İstanbul’un hem modern hem de doğal güzelliklerini bir arada sunan özel bir bölgedir. Alışverişten sosyal etkinliklere, sağlık ve eğitim olanaklarından ulaşım kolaylıklarına kadar her türlü ihtiyaca cevap verebilen bu alan, sahil şeridi boyunca keyifli bir yaşam sunar. Bölge, sunduğu imkanlar ve modern dokusuyla yalnızca bir alışveriş merkezi çevresi olmanın ötesinde, tam anlamıyla bir yaşam merkezi haline gelmiştir. Marmara Denizi’nin huzur dolu atmosferiyle bütünleşen bu alan, ziyaretçilerine her an keyifli vakit geçirme fırsatı sunar.

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

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



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

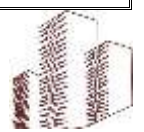
Finansal koşullar 2025 yılının ilk yarısında görece iyileşmiş, gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları canlanmıştır. Bu olumlu tabloya rağmen, özellikle ABD'nin uygulamayı planladığı ilave tarifelerin ertelenmesiyle ticaret politikası belirsizlikleri artmış, küresel büyüme ve ticaret üzerindeki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

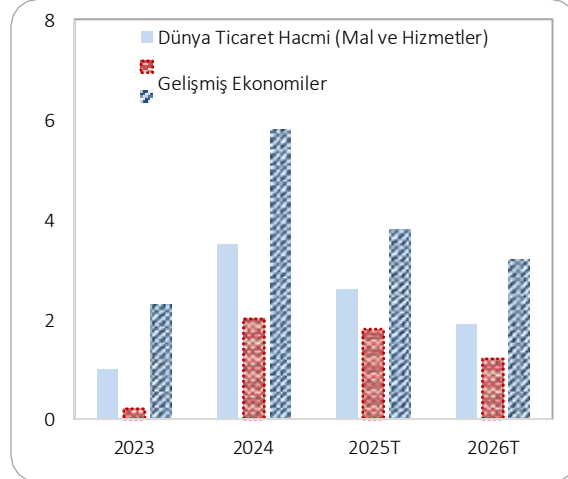
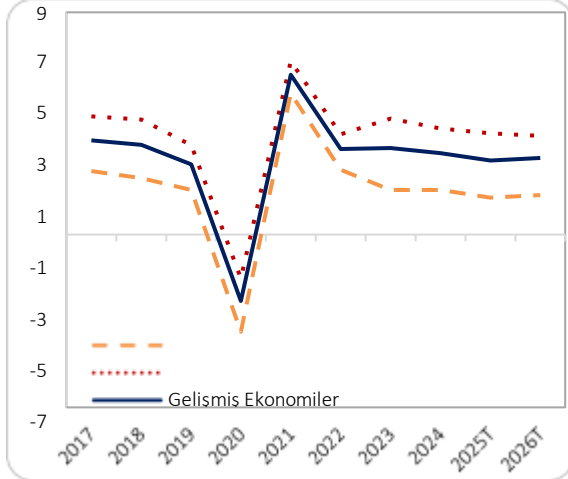
Küresel salgın öncesi yirmi yıllık dönemde dünya büyümesi ortalama yüzde 3,7 iken son yıllardaki makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2024 yılında yüzde 3,3 oranıyla tarihsel ortalamaların altında büyüme kaydedilmiştir. Dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2025 yılında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

Ülkelere göre incelendiğinde, 2024 yılında ABD ekonomisi güçlü iç talep sayesinde yüzde 2,8 ile görece yüksek bir büyüme kaydederken Avro Bölgesinde büyüme yüzde 0,9 ile sınırlı düzeyde kalmış, özellikle imalat sanayiindeki durgunluk ve yüksek enerji maliyetleri büyümeyi baskılamıştır. Çin ekonomisi ihracattaki artışa rağmen zayıf iç talep ve gayrimenkul sektöründeki sorunlara bağlı olarak yüzde 5,0 oranında büyüme kaydetmiştir. 2024 yılında yüzde 1,8 oranında büyüyen gelişmiş ekonomilerin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,5 ve yüzde 1,6 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,0 ve yüzde 1,2 oranında, Almanya'nın yüzde 0,1 ve yüzde 0,9 oranında büyümesi öngörülmektedir. Aynı dönemde Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 1,2 ve yüzde 1,4 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve yüzde 0,5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2026 yılında yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

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

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



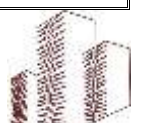


Kaynak: IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz 2025), T: Tahmin

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

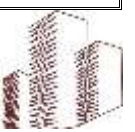
2025 yılı küresel iktisadi faaliyet görünümünde bir önceki yıla kıyasla yaşanan kısmi yavaşlama ve artan belirsizliklerle dünya ticaret hacmi artış hızındaki yavaşlamanın daha da belirginleşmesi öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacmindeki artış, küresel düzeyde yüzde 3,5, gelişmiş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

Tablo 1: Küresel Ekonomik Görünüm (Yüzde Değişim)				
	2023	2024	2025T	2026T
Küresel Hâsıla	3,5	3,3	3,0	3,1
Gelişmiş Ekonomiler	1,8	1,8	1,5	1,6
ABD	2,9	2,8	1,9	2,0
Avro Bölgesi	0,5	0,9	1,0	1,2
Almanya	-0,3	-0,2	0,1	0,9
Diğer Gelişmiş Ekonomiler	1,9	2,2	1,6	2,1
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	4,7	4,3	4,1	4,0
Yükselen ve Gelişmekte Olan Asya	6,1	5,3	5,1	4,7
Çin	5,4	5,0	4,8	4,2
Yükselen ve Gelişmekte Olan Avrupa	3,6	3,5	1,8	2,2
Orta Doğu ve Orta Asya	2,4	2,4	3,4	3,5
Sahra-Altı Afrika	3,6	4,0	4,0	4,3
Dünya Ticaret Hacmi (Mal ve Hizmetler)	1,0	3,5	2,6	1,9

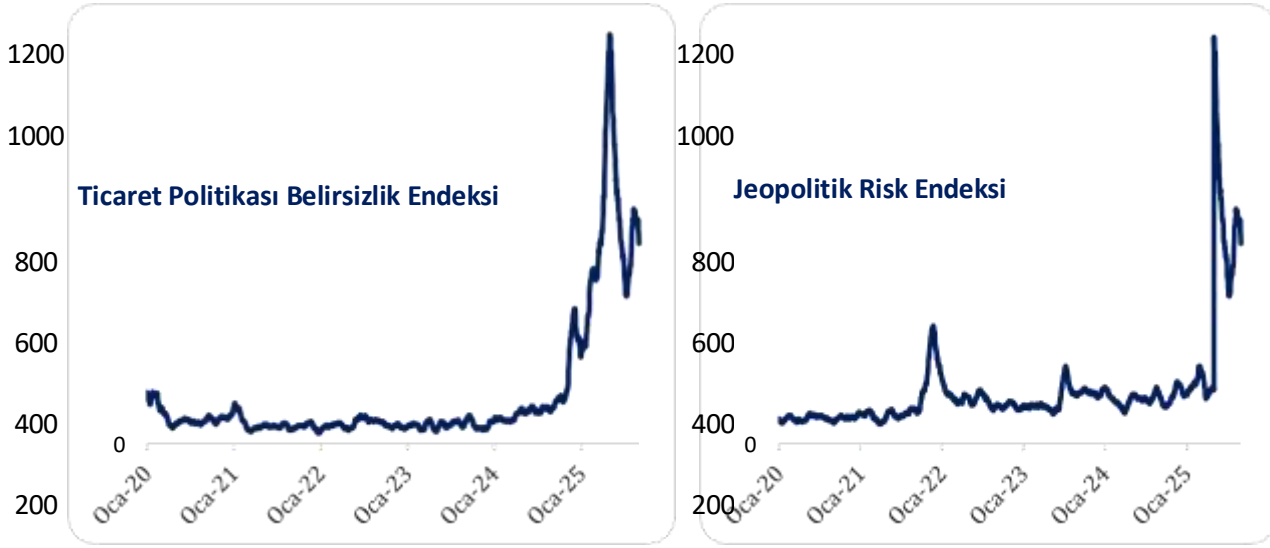


Gelişmiş Ekonomiler	0,2	2,0	1,8	1,2
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	2,3	5,8	3,8	3,2
Emtia Fiyatları				
Petrol	-16,4	-1,8	-13,9	-5,7
Yakıt Dışı (Dünya Emtia İthalat Ağırlıklarına Göre Ort.)	-5,7	3,7	7,9	2,0
Tüketici Fiyatları	6,6	5,6	4,2	3,6
Gelişmiş Ekonomiler	4,6	2,6	2,5	2,1
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	8,0	7,7	5,4	4,5
Kaynak: IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz 2025), T: Tahmin				

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



Grafik 2: Ticaret Politikası ve Jeopolitik Belirsizlik Endeksi



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

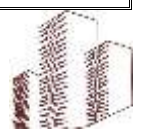
Sıkı finansal koşullarla gerileme kaydeden küresel enflasyon, özellikle hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir nedeniyle hedef seviyelere tam olarak yakınsayamamıştır. 2025 yılında zayıflayan özel tüketim ve yatırımlar manşet enflasyonda düşüşü desteklerken çekirdek enflasyon birçok gelişmiş ve gelişmekte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

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

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

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

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



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

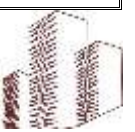
2024 yılında milli gelir iktisadi faaliyet kollarına göre incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2024 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 3,6 ve yüzde 0,2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

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

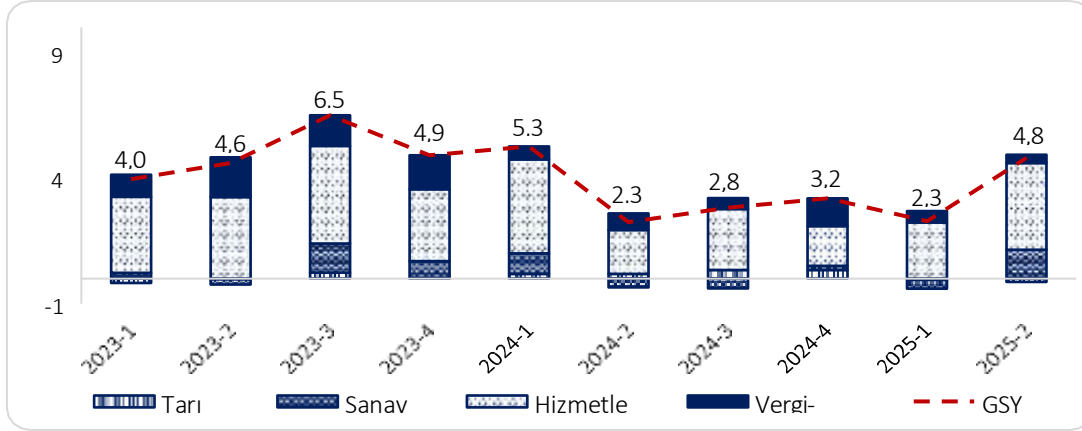
2024 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer artışı, yüzde 3,0 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetin ivme kaybetmesine rağmen pozitif seyrini koruduğunu ortaya koymuştur. İnşaat dâhil hizmetler sektörü bu dönemde yüzde 3,2 oranında büyüyerek ekonomik aktivitenin lokomotifine olmaya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

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

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



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



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

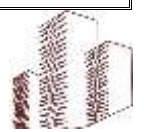
2024 yılının ilk yarısında, Türkiye ekonomisi iç talebin öncülüğünde büyümeyi sürdürmüştür. Özel tüketim harcamaları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,7 oranında artarak büyümeye 3,2 puan katkı sağlamıştır. Aynı dönemde uygulanan dezenflasyonist politikaların da etkisiyle kamu tüketimi yüzde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

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

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

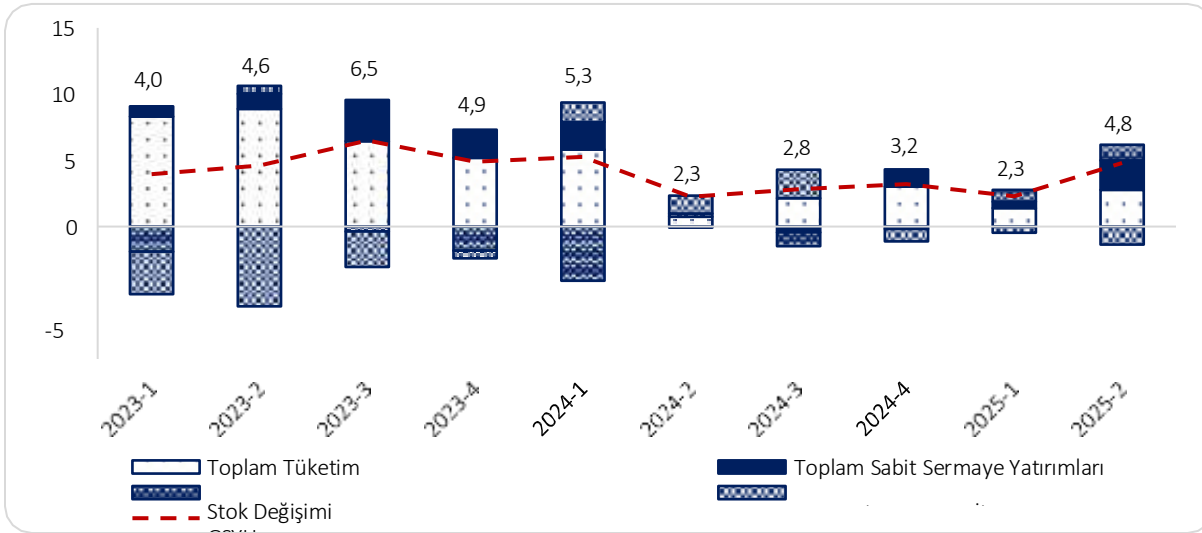
2025 yılı ikinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 5,1 oranında artarken, kamu harcamalarında yüzde 5,2 oranında düşüş yaşanmıştır. 2025 yılı ikinci çeyreğinde toplam tüketim büyümesi yüzde 3,5 oranında kaydedilirken sabit sermaye yatırımlarının büyümesi ise yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir.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

2025 yılının ikinci yarısına yönelik tahminler, büyümenin dengeli bir görünüm sergileyeceğine işaret etmektedir. Sıkı



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

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



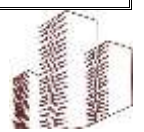
Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

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

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

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

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



enflasyondaki iyileşmeyi sınırlamıştır. Aralık ayında belirgin yavaşlamayla birlikte yıl sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 44,4 olarak gerçekleşerek Mayıs ayından itibaren 31,1 puanlık düşüş kaydetmiştir.

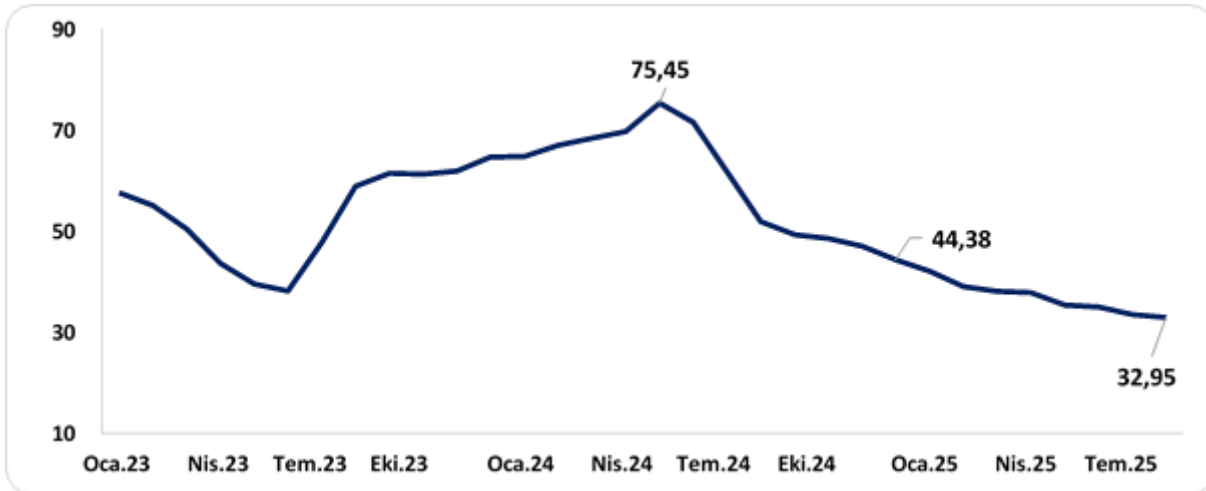
Parasal koşullardaki sıkışmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatda 165 bin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

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

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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var ☒	Yok ☐
Yapım yılı	2014	Otopark	Var ☒	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☒	Yok ☐
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☒	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Dış Cephe Kaplaması	
Su Deposu-Hid.	Var	Çatı Tipi	Teras Çatı	
Yangın Tesisatı	Var	Jeneratör	Var ☒	Yok ☐

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazın;

- Konum ve cephe özellikleri,



- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Konut Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	: AVM Blok; 6 Bodrum Kat + Zemin Kat + 1 Normal Kat : Dükkan Blok; Zemin Kat : Depolu Dükkan Blok; 1 Bodrum Kat + Zemin Kat
Yapı Sınıfı	: 5/A
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: -
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 11
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

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

- Taşınmazın tercih edilen bölgede yer alması
- Gelişen bölgede yer alması
- İskan almış olması

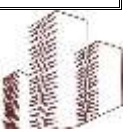
Olumsuz Etkenler:

- Alıcı kitlesinin kısıtlı olması
- Piyasadaki ekonomik dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.



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

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

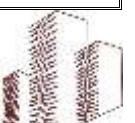
Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir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

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.



4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmaz için öneri imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmamıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

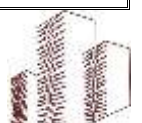
Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Bölgede yapılan emsal araştırması, konut, arsa ve dükkan gibi farklı gayrimenkul türlerine yönelik kapsamlı bir analiz sürecini içermektedir. Bu araştırma kapsamında, konut ve arsa satış fiyatları, kiralama bedelleri ve dükkanların ticari değerleri yerel piyasa koşulları doğrultusunda incelenmiş, benzer özelliklere sahip emsal gayrimenkuller ile karşılaştırmalar yapılmıştır. Ayrıca, her bir gayrimenkul türü için, bölgedeki arz ve talep durumu, imar durumu, altyapı olanakları ve çevresel faktörler de göz önünde bulundurularak, potansiyel yatırım getirileri ve kısa-orta vadeli gelişim beklentileri değerlendirilmiştir. Bu analiz, yatırımcılar ve alıcılar için bölgedeki gayrimenkul piyasasına dair detaylı bir perspektif sunmakta ve gelecekteki değer artışlarını tahmin etmeye yönelik önemli veriler sağlamaktadır.

DÜKKAN EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Wen Merkez	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında ve asma katında yer alan, zemin katı 150 m² ve asma katı 100 m² brüt kullanım alanı bulunan dükkan 18.900.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	18.900.000 ₺	18.000.000 ₺	250,00 m²	72.000,00 ₺/m²
	0532 209 09 44					
2	Mega Group	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, brüt 22 m² kullanım alanı bulunan dükkan 2.350.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	2.350.000 ₺	2.250.000 ₺	20,00 m²	112.500,00 ₺/m²
	0530 707 92 25					
3	Demirbaş Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında ve bodrum katında yer alan, zemin katı 150 m² ve bodrum katı 30 m² brüt kullanım alanı bulunan dükkan 35.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	35.000.000 ₺	32.000.000 ₺	180,00 m²	177.777,78 ₺/m²
	0216 517 17 56					
4	Afraş Gayrimenkul Danışmanlığı	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, brüt 70 m² kullanım alanı bulunan dükkan 8.250.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	8.250.000 ₺	7.500.000 ₺	70,00 m²	107.142,86 ₺/m²
	0552 717 39 48					

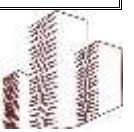
DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Wen Merkez	Mega Group	Demirbaş Gayrimenkul	Afraş Gayrimenkul Danışmanlığı
İLANA VEREN TELEFON NO	0532 209 09 44	0530 707 92 25	0216 517 17 56	0552 717 39 48
DÜKKAN TİPİ	ASMA KATLI	TEK KAT	DEPOLU	TEK KAT
SATIŞ FİYATI (₺)	18.900.000 ₺	2.350.000 ₺	35.000.000 ₺	8.250.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	4%	9%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	18.000.000 ₺	2.250.000 ₺	32.000.000 ₺	7.500.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	250,00 m²	20,00 m²	180,00 m²	70,00 m²
BODRUM KAT ALANI (m²) (1/5)	0,00 m²	0,00 m²	30,00 m²	0,00 m²
ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	150,00 m²	20,00 m²	150,00 m²	70,00 m²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/3)	100,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
1. KAT ALANI (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	183 m²	20 m²	156 m²	70 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	98.181,82 ₺/m²	112.500,00 ₺/m²	205.128,21 ₺/m²	107.142,86 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BAKIMLI	BAKIMSIZ



İÇ DEKORASYON DÜZELTME	5%	0%	-15%	5%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	KÜÇÜK	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTME	0%	-20%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTME	5%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	BULVAR CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTME	5%	10%	-15%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	BENZER	YOĞUN	YOĞUN	BENZER
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTME	0%	10%	-15%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	15%	0%	-45%	5%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	112.909,09 ₺/m ²	112.500,00 ₺/m ²	112.820,51 ₺/m ²	112.500,00 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	112.682,40 ₺/m ²			

KİRALIK DÜKKAN EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	KİRA FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Redstone Cadde	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin + 1. katında yer alan, brüt 150 m ² zemin, 150 m ² 1. kat kullanım alanı bulunan 2 katlı dükkan aylık 180.000 ₺ bedel ile kiralınmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	180.000 ₺	165.000 ₺	300,00 m ²	550,00 ₺/m ²
	0216 234 00 10					
2	Ragnas 2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 60 m ² brüt kullanım alanı bulunan dükkan aylık 33.000 ₺ bedel ile kiralınmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	33.000 ₺	30.000 ₺	60,00 m ²	500,00 ₺/m ²
	0533 229 11 19					
3	Remax Işık	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin ve bodrum katında yer alan, zemin katı 180 m ² , bodrum katı 150 m ² brüt kullanım alanı 2 katlı depolu dükkan aylık 110.000 ₺ bedel ile kiralınmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	110.000 ₺	100.000 ₺	330,00 m ²	303,03 ₺/m ²
	0505 412 64 41					
4	Sahibinden	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin ve bodrum katında yer alan, brüt 400 m ² zemin, 400 m ² bodrum kat kullanım alanı bulunan 2 katlı depolu dükkan aylık 257.000 ₺ bedel ile kiralınmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	257.000 ₺	240.000 ₺	800,00 m ²	300,00 ₺/m ²
	0532 769 99 99					

KİRALIK DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Redstone Cadde	Ragnas 2	Remax Işık	Sahibinden
İLANA VEREN TELEFON NO	0216 234 00 10	0533 229 11 19	0505 412 64 41	0532 769 99 99
DÜKKAN TİPİ	İKİ KATLI DÜKKAN	TEK KAT	İKİ KATLI DÜKKAN	DEPOLU
KİRA FİYATI (₺)	180.000 ₺	33.000 ₺	110.000 ₺	257.000 ₺
PAZARLIK ORANI	9%	10%	10%	7%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	165.000 ₺	30.000 ₺	100.000 ₺	240.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	200,00 m ²	60,00 m ²	330,00 m ²	800,00 m ²
BODRUM KAT ALANI (m²) (1/5)	0,00 m ²	0,00 m ²	150,00 m ²	400,00 m ²
ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	150,00 m ²	60,00 m ²	180,00 m ²	400,00 m ²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/3)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
1. KAT ALANI (1/3)	150,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	200 m ²	60 m ²	210 m ²	480 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	825,00 ₺/m ²	500,00 ₺/m ²	476,19 ₺/m ²	500,00 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTME	0%	25%	25%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	KÜÇÜK	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTME	0%	-10%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	ESKİ	ESKİ	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTME	0%	25%	25%	0%
CEPHE DURUMU	BÜYÜK	BENZER	BENZER	KÜÇÜK
CEPHE DÜZELTME	-10%	0%	0%	10%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	YOĞUN	BENZER	BENZER	SEYREK



TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	-5%	5%	0%	35%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-15%	45%	50%	45%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	701,25 ₺/m ²	725,00 ₺/m ²	714,29 ₺/m ²	725,00 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	716,38 ₺/m²			

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır. Hesap detayı ektedir.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin mer-i imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazın imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Taşınmazın yer aldığı il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40 ile %55 arasında değişebildiği, hasılat paylaşımı modelinde ise girişimci kar beklentisinin genellikle %50 seviyelerinde olduğu belirlenmiştir. Bu oranlar, taşınmazın büyüklüğü, yapılacak projenin kapsamı, toplam getiri potansiyeli ve projenin niteliği gibi faktörlerden etkilenmektedir. Ayrıca, projenin lokasyonu da bu oranlar üzerinde önemli bir etkiye sahiptir; örneğin, daha merkezi veya cazip bölgelerdeki taşınmaz, daha yüksek kat karşılığı oranları veya daha yüksek kar beklentileriyle değerlendirilebilmektedir. Taşınmazın konumu, altyapı olanakları ve çevredeki gelişmeler gibi unsurlar, projenin getirisini etkileyen temel faktörlerdir. Bunun yanı sıra, projenin büyüklüğü ve karmaşıklığı, yani inşa edilecek yapının niteliği ve ölçeği, girişimcinin kar beklentisini doğrudan etkileyebilir. Özetle, bu oranlar, taşınmazın özelliklerine ve proje detaylarına göre farklılık göstererek, her bir proje için özelleştirilmiş bir değerlendirme gerektirmektedir.



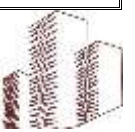
Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Parseller üzerinde kat irtifakına esas ruhsatlı/iskanlı konut blokları mevcuttur. Yapılara ait tüm izinler alınmıştır.

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

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

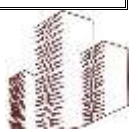
"a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad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

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

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

"d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir."

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

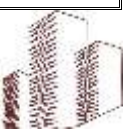


Bölüm 6

SONUÇ

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

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

Kullanılan Kriterler

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

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması

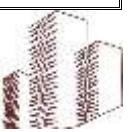
Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza;

DÖVİZ BAZINDA DEĞER			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
Taşınmazların KDV Hariç Mevcut Durum Değeri	3.797.809.102,49 ₺	88.313.132,12 \$	75.026.009,58 €
Taşınmazların KDV Dahil Mevcut Durum Değeri	4.557.370.922,99 ₺	105.975.758,55 \$	90.031.211,50 €
Taşınmazların Emlak Konut GYO Hissesi Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	1.519.123.641,00 ₺	35.325.252,85 \$	821.443,01 \$
Merkez bankasının 30.12.2025 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		43,0039 ₺	50,6199 ₺

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 31.12.2025 tarihinde 238 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

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



EKLER

- ✚ EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU
- ✚ TAKYİDAT BELGESİ
- ✚ İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ
- ✚ SAHA FOTOĞRAFLARI
- ✚ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ✚ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

