

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İSTANBUL MECİDİYEKÖY
GAYRİMENKUL PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: İSGYO-2025-00007

Rapor Tarihi: 05.01.2026



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	05.01.2026
Rapor No	:	İŞGYO-2025-00007
Değerleme Tarihi	:	31.12.2025
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2410 Ada 250 Parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli taşınmaz.
Çalışmanın Konusu	:	Değerleme konusu taşınmazın güncel Pazar değerinin belirlenmesi
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Arsa Alanı	:	15.067 m ²
Proje Toplam İnşaat Alanı	:	68.350,38 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Gülbahar Mahallesi, Cemal Sahir Sokak No:33 Şişli /İstanbul
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret + Konut
Değerlemede Görev Alan Kişiler	:	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak

yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan – bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi.....	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
2.4	İşin Kapsamı.....	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI.....	10
3.1	Değer Tanımları	10
3.2	Pazar Değeri.....	10
3.2.1	Pazar Kirası	10
3.3	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	10
3.3.1	Pazar Yaklaşımı	10
3.3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.3.3	Gelir Yaklaşımı	12
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	13
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	17
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
4.3.1	Şişli İlçesi.....	18
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	19
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	19

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	20
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	28
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	28
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
5.3	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	29
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	31
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	31
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	32
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	32
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler	32
5.5	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	33
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	33
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	33
6.2	SWOT Analizi	33
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları ..	34
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	34
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	34
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	35
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	37
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	37

6.5.4	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	44
6.5.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	44
6.5.6	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	44
6.5.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	44
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	45
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması.....	45
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	45
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	45
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	46
7.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	46
8	SONUÇ	47
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	47
8.2	Nihai Değer Takdiri	47
9	EKLER	48

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 05.01.2026

Rapor Numarası : İŞGYO-2025-00007

Raporun Türü : İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2410/250 Parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli taşınmazın üzerinde geliştirilen projenin pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Kemal ÇETİN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 10.12.2025 tarihinde çalışılmaya başlanmış, 05.01.2026 tarihinde çalışmalar sona ermiş ve rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 01.12.2025 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş
Merkezi No:20 Kat:2 Şişli / İstanbul

Şirket Web Adresi : www.epos.com.tr

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Müşteri Web Adresi : www.isgyo.com.tr

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor; değerlendirme konusu taşınmazın güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.2 Pazar Değeri

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.2.1 Pazar Kirası

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

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.3 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve

karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı, yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır;

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

3.3.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.3.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olmasıdır.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi: İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

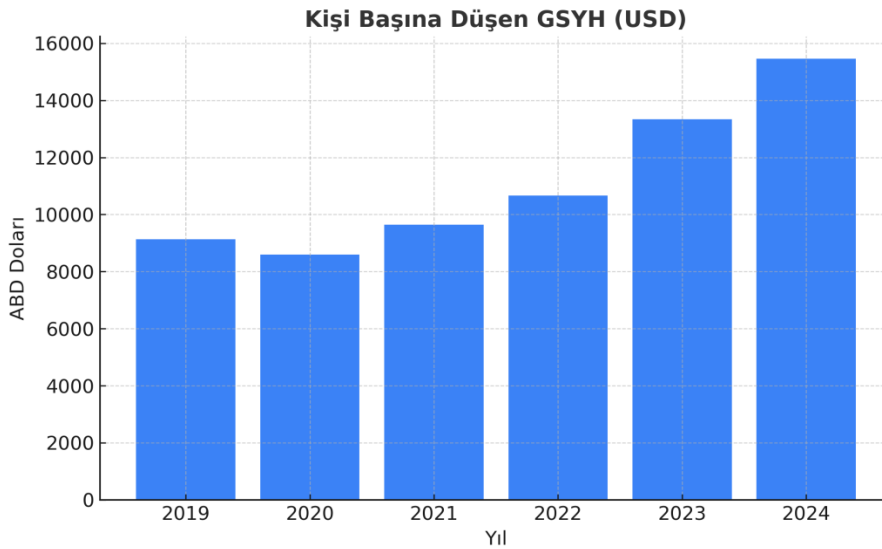
Türkiye ekonomisi, jeopolitik konumu ve genç dinamik nüfusuyla gelişmekte olan piyasalar arasında önemli bir aktör konumundadır. Ancak yüksek enflasyon, sürekli olarak dalgalanan döviz kuru, genişleyen cari açık ve küresel ekonomideki belirsizlikler gibi iç ve dış kaynaklı riskler, ekonominin kırılganlıklarını artırmaktadır.

2024 yılında Türkiye ekonomisi, pandemi sonrası dönemde istikrar arayışını sürdürmüş ve ılımlı bir büyüme performansı ortaya koymuştur. 2023'teki yavaşlamanın ardından ekonomi, 2024'te %3,2 oranında büyümüştür. Bu büyümede iç talebin güçlü seyri, kamu yatırımları ve ihracattaki toparlanma belirleyici olmuştur. Bununla birlikte, küresel ekonomideki durgunluk eğilimi ve yüksek enflasyon baskıları, ekonomik büyümenin hız kazanmasını kısıtlamıştır. 2025 yılına bakıldığında ise; Hazine ve Maliye Bakanlığının açıkladığı verilere göre Türkiye'nin ilk yarı büyüme oranı %3,6 olmuştur.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Türkiye ekonomisi 2024'teki dengeli büyüme eğilimini 2025'in ilk yarısında da sürdürmektedir. Büyümenin sürdürülebilirliği açısından iç talep ve kamu yatırımları önemli bir destek unsuru olmaya devam ederken, fiyat istikrarının sağlanması ve dış finansman dengesinin güçlendirilmesi önümüzdeki dönemin temel öncelikleri arasında yer almaktadır. Ekonominin orta vadede istikrarlı ve kapsayıcı bir büyüme patikasına girebilmesi, para ve maliye politikalarındaki uyumun sürdürülmesine bağlı olacaktır.



Grafikteki Türkiye ekonomisinin yıllıklandırılmış GSYH büyüme oranlarının 2014’den 2025’e kadar olan seyri gösterilmektedir. Verilere göre, 2018-2019 yılları arasında büyüme oranı belirgin şekilde düşerek sıfıra yaklaşarak negatif seviyelere inmiştir. Bu dönem, ekonomik dalgalanmalar ve finansal sıkıntıların etkili olduğu bir zaman dilimine karşılık gelmektedir. 2020 yılında COVID-19 pandemisinin etkisiyle büyüme oranında sert bir daralma yaşanmış, ekonomi ciddi ölçüde yavaşlamıştır. Ancak 2021 yılında güçlü bir toparlanma gözlemlenmiş ve büyüme oranı grafikteki en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2022 ve 2023 yıllarında ise büyüme oranı yeniden düşüş eğilimine girmiş, ancak pozitif seviyelerde kalmaya devam etmiştir. 2024 yılına gelindiğinde büyümenin daha dengeli olduğu görülmektedir. Genel olarak grafik, Türkiye ekonomisinin son yıllarda dalgalı bir büyüme süreci yaşadığını, dış ve iç politikalarının etkisiyle dönemsel olarak daralma ve toparlanma evrelerinden geçtiğini ortaya koymaktadır.



Kişi Başına Düşen Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH), bir ülkede belirli bir dönemde üretilen tüm mal ve hizmetlerin toplam değerinin nüfusa bölünmesiyle elde edilen önemli bir ekonomik göstergedir.

2019–2024 yılları arasındaki verilere bakıldığında Türkiye ekonomisinde genel olarak yukarı yönlü bir eğilim gözlenmektedir. 2019 yılında kişi başına düşen gelir 9.131 dolar iken, pandemi etkisiyle 2020’de 8.599 dolara gerilemiştir. Bu düşüş, COVID-19’un küresel ölçekte yarattığı ekonomik daralmanın bir yansımasıdır. Ancak 2021 itibarıyla toparlanma süreci başlamış, kişi başına gelir 9.639 dolara, 2022’de ise 10.659 dolara yükselmiştir.

2023 yılında güçlü bir artışla 13.339 dolara ulaşan bu değer, 2024'te 15.463 dolar ile son yılların en yüksek seviyesine çıkarak ekonomik büyümenin sürdüğünü göstermiştir.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Türkiye ekonomisi pandemi sonrası dönemde kademeli bir toparlanma göstermiş ve kişi başına gelirden istikrarlı bir artış yakalamıştır.

Bununla birlikte, Türkiye ekonomisi yüksek enflasyon ve döviz kuru dalgalanmaları gibi yapısal sorunlarla mücadele etmeye devam etmektedir. 2021 ve 2022 yıllarında %70-80 seviyelerine ulaşan enflasyon oranları, 2023 yılı sonunda uygulanan sıkı para politikaları sayesinde %50 seviyelerine gerilese de 2024 yılında hâlâ önemli bir risk unsuru olmuştur. Merkez Bankası'nın faiz artırımları ve rezerv politikaları enflasyonu kontrol altına alma çabalarını desteklemiş, ancak kredi maliyetlerinin artması iç talebi ve ekonomik aktiviteyi sınırlamıştır. Ayrıca döviz kurlarındaki dalgalanmalar, özellikle enerji ve teknoloji ithalatı maliyetlerini yükselterek cari açığın genişlemesine yol açmıştır.

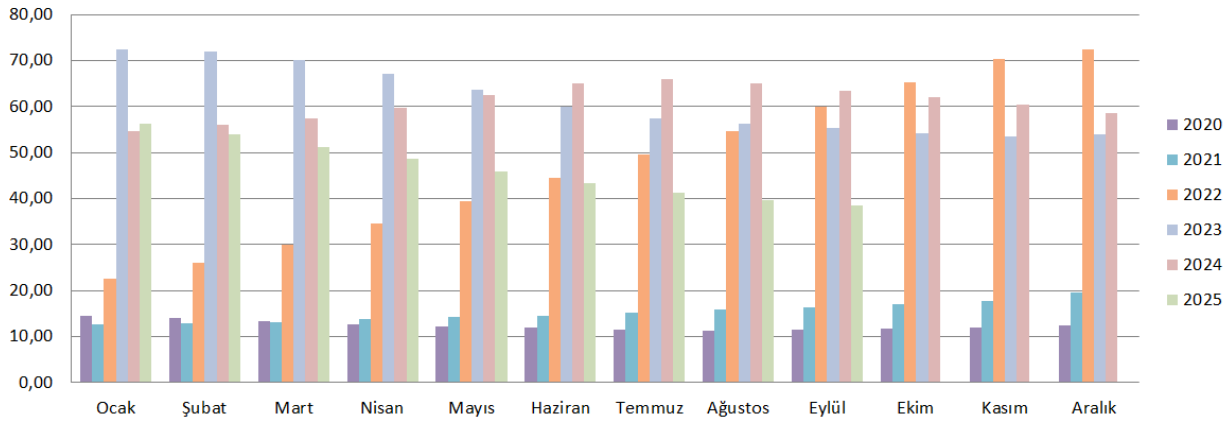
Sonuç olarak, Türkiye ekonomisi 2024 yılında büyümesini sürdürmekle birlikte, fiyat istikrarının sağlanması ve döviz piyasalarındaki kırılganlığın azaltılması yönünde önemli adımlar atılması gerekmektedir.

Tüketici Fiyat İndeksinin 12 aylık ortalamalara göre değişim (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran
2020	14,52	13,94	13,33	12,66	12,10	11,88
2021	12,53	12,81	13,18	13,70	14,13	14,55
2022	22,58	25,98	29,88	34,46	39,33	44,54
2023	72,45	71,83	70,20	67,20	63,72	59,95
2024	54,72	55,91	57,50	59,64	62,51	65,07
2025	56,35	53,83	51,26	48,73	45,80	43,23

	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2020	11,51	11,27	11,47	11,74	12,04	12,28
2021	15,15	15,78	16,42	17,09	17,71	19,60
2022	49,65	54,69	59,91	65,26	70,36	72,31
2023	57,45	56,28	55,30	54,26	53,40	53,86
2024	65,93	64,91	63,47	62,02	60,45	58,51
2025	41,13	39,62	38,36	-	-	-

TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ -TÜFE (%)



TÜİK Verilerinden alınarak oluşturulan grafikte 2020–2025 yılları arasındaki **Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)** oranlarının aylara göre değişimi gösterilmektedir. Verilere göre, TÜFE oranları yıllar içinde genel olarak **artış eğilimi** göstermektedir. 2020 ve 2021 yıllarında düşük seyreden enflasyon oranları, 2022’den itibaren hızla yükselmiş; özellikle 2023 ve 2024 yıllarında belirgin bir artış yaşanmıştır. 2025 yılı verileri ise önceki yıla göre bir miktar gerileme eğilimindedir, ancak yine de 2020 seviyelerinin oldukça üzerindedir. Bu durum, son yıllarda tüketici fiyatlarında yaşanan **yüksek enflasyonun** etkilerini açıkça ortaya koymaktadır.

2025 yılı itibarıyla Türkiye’nin dış ticaret ve ekonomik görünümüne bakıldığında, ihracat odaklı stratejinin öneminin hâlâ öne çıktığı görülmektedir. 2025’in ilk sekiz ayında ihracat 178,1 milyar dolara çıkarak geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %4,3 artış göstermiştir. Bununla birlikte, ithalat da artış kaydetmiş ve cari işlemler dengesi üzerindeki baskı devam etmektedir. Turizm gelirlerinin artırılması, yenilenebilir enerji kaynaklarının yaygınlaştırılması ve enerji ithalatına alternatif çözümler geliştirilmesi, cari açığın daraltılması açısından kritik adımlar olarak ön plana çıkmaktadır.

İstihdam cephesinde ise, 2025 yılı için resmi işsizlik oranı yaklaşık %8,5 seviyesinde seyretmektedir. Bu oran, genç nüfus arasında hâlâ daha yüksek olarak gözlemlenmektedir ve Türkiye’nin dinamik ve eğitilmiş genç işgücünü tam kapasiteyle değerlendirme konusunda yapılandırılmış reformlara ihtiyaç duyduğunu işaret etmektedir. Ayrıca ülkenin stratejik coğrafi konumu nedeniyle, 2024 yılı boyunca yaşanan jeopolitik riskler 2025 yılında da etkili olmaya devam etmektedir. İç ve dış riskler, yüksek enflasyon, döviz kuru dalgalanmaları ve genişleyen cari açık dahil, büyüme performansını sınırlayan unsurlar arasında yer alırken, Türkiye’nin genç nüfusu, ihracata dayalı büyüme potansiyeli ve stratejik konumu uzun vadede önemli fırsatlar yaratmaktadır. Bu çerçevede, yapısal reformların uygulanması,

etkin bir istihdam yaratma stratejisinin geliştirilmesi ve enflasyon ile fiyat istikrarının sağlanması, Türkiye'nin ekonomik geleceği açısından belirleyici olacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, ekonomik döngülere en hızlı tepki veren alanlardan biri olmayı 2025 yılında da sürdürmektedir. Hem faiz oranları, döviz kurları, enflasyon gibi makroekonomik faktörler hem de beklentiler, güven algısı, yaşam tercihleri gibi mikro dinamikler sektörün yönünü belirlemektedir. Ekonomideki belirsizlik azaldıkça tüketici güveni artmakta, bu da konut ve yatırım amaçlı gayrimenkul talebine doğrudan yansımaktadır.

2021–2023 döneminde pandeminin etkileri, artan maliyetler ve yüksek enflasyon sektörde dalgalanmalara yol açmıştı. Ancak 2024'ün ikinci yarısından itibaren makroekonomik istikrar adımları, 2025 yılında gayrimenkul piyasasında kısmi bir dengelenme sürecini başlatmıştır. Özellikle faiz oranlarında beklenen gevşeme ve finansmana erişimdeki iyileşmeler, 2025'te sektöre yeni bir ivme kazandırmıştır.

2025 yılı itibarıyla konut fiyatları artmaya devam etse de, önceki yıllara kıyasla fiyat artış hızında belirgin bir yavaşlama gözlenmektedir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası verilerine göre, konut fiyat endeksi 2025'in ilk yarısında bir önceki yıla göre ortalama %32,9 artmıştır. Bu oran, 2023 ve 2024 dönemindeki %70'in üzerindeki artış hızına göre daha dengeli bir tablo ortaya koymaktadır.

Buna karşın, inşaat maliyet endeksi yüksek seyrini korumaktadır. Enerji fiyatlarındaki oynaklık ve ithalata bağımlı inşaat malzemeleri, yeni projelerin maliyetini artırmakta ve yatırım kararlarını geciktirmektedir. Bu nedenle 2025'te birçok geliştirici, lüks ve üst segment projelere yönelerek maliyet baskısını kâr marjıyla dengelemeye çalışmaktadır.

Konut talebinin coğrafi dağılımı da değişim göstermektedir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi metropollerde kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri ön planda olurken, Antalya, Muğla, Balıkesir gibi bölgelerde yabancı alımlarının etkisiyle ikinci konut talebi canlı kalmıştır. Özellikle deprem riski taşıyan bölgelerde dönüşüm projeleri 2025 yılında yeniden hız kazanmış, bu da sektörde inşaat faaliyetlerini desteklemiştir.

2025'in dikkat çeken eğilimlerinden biri de teknoloji ve sürdürülebilirlik odaklı projelerin yükselişidir. Akıllı bina sistemleri, enerji verimliliği yüksek yapılar ve çevre dostu sertifikalı projeler hem yerli hem yabancı yatırımcılar açısından rekabet avantajı yaratmaktadır. Dijitalleşme, gayrimenkul alım-satım

süreçlerini kolaylaştırmış; sanal turlar, dijital tapu işlemleri ve çevrimiçi kredi platformları sektörde standart hâline gelmiştir.

Yabancı yatırımcı ilgisi 2025 yılında da sürmekle birlikte, küresel ekonomik koşullar ve vize-vatandaşlık politikalarındaki değişiklikler nedeniyle 2024'e kıyasla daha temkinli bir eğilim görülmektedir. Ancak döviz bazında değerini koruyan Türk gayrimenkul piyasası, özellikle Orta Doğu, Rusya ve Avrupa'daki yatırımcılar açısından hâlâ cazip konumdadır.

Önümüzdeki dönemde, gayrimenkul sektörünün seyrini belirleyecek ana unsurlar; faiz politikası, maliyet yönetimi, kentsel dönüşüm uygulamaları ve ekonomik güven endeksi olacaktır. Faizlerin düşüş trendini sürdürmesi ve finansman koşullarının iyileşmesi durumunda 2025'in ikinci yarısında satışların daha da artması beklenmektedir.

Sonuç olarak, Türkiye gayrimenkul sektörü 2025 yılında daha dengeli ancak temkinli bir büyüme sürecine girmiştir. Genç nüfus, artan şehirleşme oranı, dijital dönüşüm ve sürdürülebilir projelere olan talep, sektöre uzun vadede güçlü bir potansiyel sunmaktadır. Bununla birlikte, yüksek maliyetlerin ve gelir-fiyat makasının daralmasının kontrol altına alınmaması hâlinde, sektörün orta vadeli sürdürülebilirliği açısından riskler devam edecektir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 25 Mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kağıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli ilçesi, 1987'de Kağıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölünmüştür. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken geride kalan diğer mahalleler yine ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlanmıştır.



İlçeye Metro ve karayolu ile erişim mümkündür. Şişli nüfusu 2024 yılına göre 263.063 kişidir

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

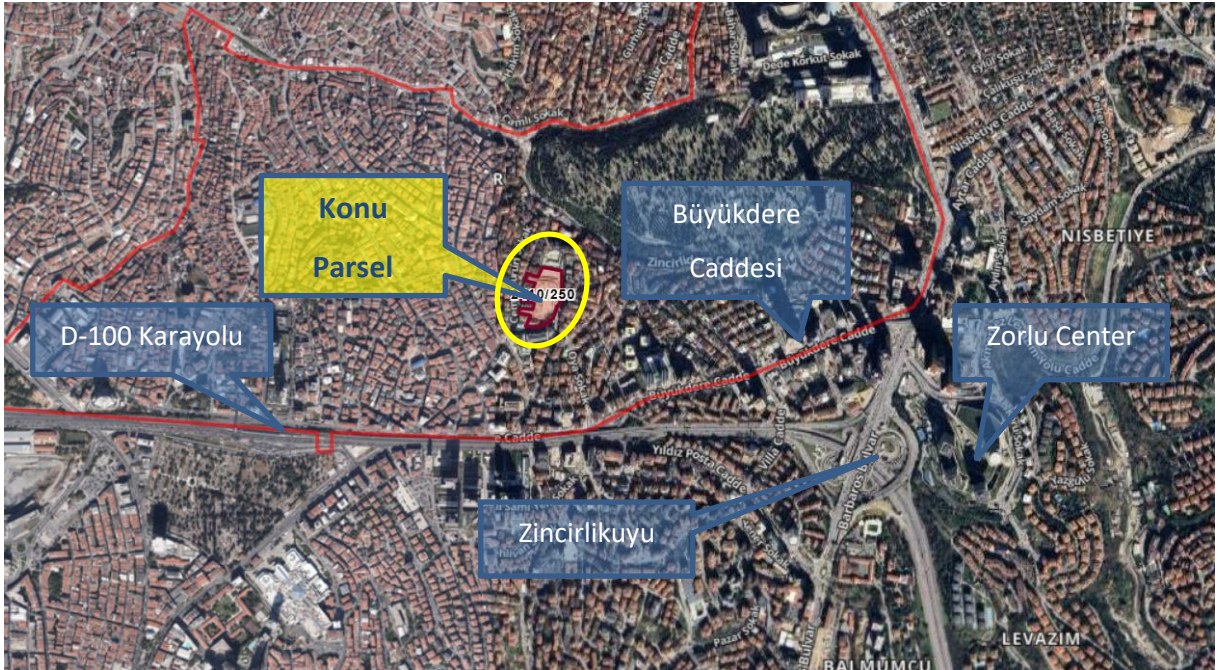
Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Gülbahar Mahallesi Beşinci Yıl Sokak üzerinde yer almaktadır

Taşınmaz, halihazırda yıkılmış olan Profilo AVM ile Profilo AVM arkasındaki yine yıkılmış olan katlı otoparkın bulunduğu parseldir.

Değerleme konusu taşınmazlar Mecidiyeköy merkezden Selahattin Pınar Caddesinde girildiğinde yaklaşık 400 m sonra Cemal Sahir sokak'a çıkılıp. bu sokak üzerinde ve sol kola döndükten sonra Beşinci Yıl Sokak üzerinde sol tarafta kalmaktadır.

Konu parsel Büyükdere Caddesi'ne yaklaşık 400 m, Torun Center'a 550 m, Cevahir AVM'ye yaklaşık 1200 m, Astoria AVM ve Trump AVM'ye yaklaşık 900 m mesafededir.

Bölgede ticari ve konut ağırlıklı yapılar mevcut olup, sağlık ve eğitim alanlarına yakın konumdadır. Metro, Metrobüs, diğer toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım imkânları geniştir. Kentsel altyapısı tamamlanmış olan bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.



Uydu Görüntüsü



Parsel Görüntü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Şişli
Mahallesi	Mecidiyeköy
Ada No	2410
Parsel No	250
Yüzölçümü	15.067,00 m ²
Tarih /Yevmiye	02.09.2025/24750
Niteliği	Arsa

Arsa üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayları aşağıda gösterilmiştir.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Pay	/	Payda	Maliki
1	1	1. Kat	Rezidans -Konut	118	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	2	1. Kat	Rezidans -Konut	115	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	3	1. Kat	Rezidans -Konut	77	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	4	1. Kat	Rezidans -Konut	79	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	5	1. Kat	Rezidans -Konut	112	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	6	1. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	7	1. Kat	Rezidans -Konut	74	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	8	2. Kat	Rezidans -Konut	118	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	9	2. Kat	Rezidans -Konut	115	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	10	2. Kat	Rezidans -Konut	77	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	11	2. Kat	Rezidans -Konut	79	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	12	2. Kat	Rezidans -Konut	112	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	13	2. Kat	Rezidans -Konut	80	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	14	2. Kat	Rezidans -Konut	74	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	15	3. Kat	Rezidans -Konut	118	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	16	3. Kat	Rezidans -Konut	115	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	17	3. Kat	Rezidans -Konut	77	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	18	3. Kat	Rezidans -Konut	79	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	19	3. Kat	Rezidans -Konut	112	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	20	3. Kat	Rezidans -Konut	80	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	21	3. Kat	Rezidans -Konut	74	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	22	4. Kat	Rezidans -Konut	118	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	23	4. Kat	Rezidans -Konut	115	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	24	4. Kat	Rezidans -Konut	77	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	25	4. Kat	Rezidans -Konut	79	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	26	4. Kat	Rezidans -Konut	112	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	27	4. Kat	Rezidans -Konut	80	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	28	4. Kat	Rezidans -Konut	74	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	29	5. Kat	Rezidans -Konut	118	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	30	5. Kat	Rezidans -Konut	115	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	31	5. Kat	Rezidans -Konut	77	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	32	5. Kat	Rezidans -Konut	79	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	33	5. Kat	Rezidans -Konut	112	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	34	5. Kat	Rezidans -Konut	80	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	35	5. Kat	Rezidans -Konut	74	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	36	6. Kat	Rezidans -Konut	118	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	37	6. Kat	Rezidans -Konut	115	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	38	6. Kat	Rezidans -Konut	77	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	39	6. Kat	Rezidans -Konut	79	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	40	6. Kat	Rezidans -Konut	112	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	41	6. Kat	Rezidans -Konut	80	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	42	6. Kat	Rezidans -Konut	74	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	43	7. Kat	Rezidans -Konut	118	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	44	7. Kat	Rezidans -Konut	115	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	45	7. Kat	Rezidans -Konut	77	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	46	7. Kat	Rezidans -Konut	79	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Pay	/	Payda	Maliki
1	47	7. Kat	Rezidans -Konut	112	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	48	7. Kat	Rezidans -Konut	80	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	49	7. Kat	Rezidans -Konut	74	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	50	8. Kat	Rezidans -Konut	118	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	51	8. Kat	Rezidans -Konut	115	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	52	8. Kat	Rezidans -Konut	77	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	53	8. Kat	Rezidans -Konut	79	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	54	8. Kat	Rezidans -Konut	112	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	55	8. Kat	Rezidans -Konut	80	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	56	8. Kat	Rezidans -Konut	74	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	57	9. Kat	Rezidans -Konut	118	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	58	9. Kat	Rezidans -Konut	115	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	59	9. Kat	Rezidans -Konut	77	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	60	9. Kat	Rezidans -Konut	79	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	61	9. Kat	Rezidans -Konut	112	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	62	9. Kat	Rezidans -Konut	80	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	63	9. Kat	Rezidans -Konut	74	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	64	10. Kat	Rezidans -Konut	109	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	65	10. Kat	Rezidans -Konut	175	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	66	10. Kat	Rezidans -Konut	79	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	67	10. Kat	Rezidans -Konut	112	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	68	10. Kat	Rezidans -Konut	80	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	69	10. Kat	Rezidans -Konut	74	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	70	11. Kat	Rezidans -Konut	80	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	71	11. Kat	Rezidans -Konut	112	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	72	11. Kat	Rezidans -Konut	80	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	73	11. Kat	Rezidans -Konut	74	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	74	Zemin Kat	Dükkan	206	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	75	Zemin Kat	Dükkan	225	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	76	Zemin Kat	Dükkan	251	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	77	Zemin Kat	Dükkan	158	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	78	Zemin Kat	Dükkan	111	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	79	Zemin Kat	Dükkan	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	80	Zemin Kat	Dükkan	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	81	Zemin Kat	Dükkan	587	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	82	Zemin Kat	Dükkan	129	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	83	Zemin Kat	Dükkan	562	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	1	1.Bodrum Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	2	1.Bodrum Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	3	1.Bodrum Kat	Rezidans -Konut	79	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	4	Zemin Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	5	Zemin Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	6	Zemin Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	7	Zemin Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	8	1. Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	9	1. Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	10	1. Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	11	1. Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Pay	/	Payda	Maliki
2	12	2.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	13	2.Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	14	2.Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	15	2.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	16	3.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	17	3.Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	18	3.Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	19	3.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	20	4.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	21	4.Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	22	4.Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	23	4.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	24	5.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	25	5.Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	26	5.Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	27	5.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	28	6.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	29	6.Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	30	6.Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	31	6.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	32	7.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	33	7.Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	34	7.Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	35	7.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	36	8.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	37	8.Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	38	8.Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	39	8.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	40	9.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	41	9.Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	42	9.Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	43	9.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	44	10.Kat	Rezidans -Konut	108	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	45	10.Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	46	10.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	1	1. Bodrum Kat	Rezidans -Konut	255	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	2	1. Bodrum Kat	Rezidans -Konut	144	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	3	Zemin Kat	Rezidans -Konut	135	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	4	Zemin Kat	Rezidans -Konut	171	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	5	Zemin Kat	Rezidans -Konut	135	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	6	1. Kat	Rezidans -Konut	135	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	7	1. Kat	Rezidans -Konut	171	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	8	1. Kat	Rezidans -Konut	135	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	9	2. Kat	Rezidans -Konut	135	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	10	2. Kat	Rezidans -Konut	171	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	11	2. Kat	Rezidans -Konut	135	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	12	3. Kat	Rezidans -Konut	135	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	13	3. Kat	Rezidans -Konut	171	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Pay	/	Payda	Maliki
3	14	3. Kat	Rezidans -Konut	135	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	15	4. Kat	Rezidans -Konut	135	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	16	4. Kat	Rezidans -Konut	171	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	17	4. Kat	Rezidans -Konut	135	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	18	5. Kat	Rezidans -Konut	135	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	19	5. Kat	Rezidans -Konut	171	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	20	5. Kat	Rezidans -Konut	135	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	21	6. Kat	Rezidans -Konut	135	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	22	6. Kat	Rezidans -Konut	171	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	23	6. Kat	Rezidans -Konut	135	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	24	7. Kat	Rezidans -Konut	135	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	25	7. Kat	Rezidans -Konut	171	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	26	7. Kat	Rezidans -Konut	135	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	27	8. Kat	Rezidans -Konut	135	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	28	8. Kat	Rezidans -Konut	171	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	29	8. Kat	Rezidans -Konut	135	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	30	9. Kat	Rezidans -Konut	172	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	31	9. Kat	Rezidans -Konut	135	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	1	Zemin Kat	Rezidans -Konut	77	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	2	Zemin Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	3	Zemin Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	4	Zemin Kat	Rezidans -Konut	97	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	5	1. Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	6	1. Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	7	1. Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	8	1. Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	9	2.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	10	2.Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	11	2.Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	12	2.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	13	3.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	14	3.Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	15	3.Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	16	3.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	17	4.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	18	4.Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	19	4.Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	20	4.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	21	5.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	22	5.Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	23	5.Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	24	5.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	25	6.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	26	6.Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	27	6.Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	28	6.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	29	7.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	30	7.Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Pay	/	Payda	Maliki
4	31	7.Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	32	7.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	33	8.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	34	8.Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	35	8.Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	36	8.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	37	9.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	38	9.Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	39	9.Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	40	9.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	41	10.Kat	Rezidans -Konut	108	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	42	10.Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	43	10.Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	1	2. Bodrum Kat	Rezidans -Konut	143	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	2	2. Bodrum Kat	Rezidans -Konut	123	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	3	1. Bodrum Kat	Rezidans -Konut	113	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	4	1. Bodrum Kat	Rezidans -Konut	81	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	5	1. Bodrum Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	6	1. Bodrum Kat	Rezidans -Konut	141	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	7	Zemin Kat	Rezidans -Konut	140	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	8	Zemin Kat	Rezidans -Konut	81	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	9	Zemin Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	10	Zemin Kat	Rezidans -Konut	141	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	11	1. Kat	Rezidans -Konut	140	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	12	1. Kat	Rezidans -Konut	81	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	13	1. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	14	1. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	15	1. Kat	Rezidans -Konut	81	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	16	1. Kat	Rezidans -Konut	140	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	17	2. Kat	Rezidans -Konut	140	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	18	2. Kat	Rezidans -Konut	81	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	19	2. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	20	2. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	21	2. Kat	Rezidans -Konut	81	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	22	2. Kat	Rezidans -Konut	140	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	23	3. Kat	Rezidans -Konut	140	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	24	3. Kat	Rezidans -Konut	81	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	25	3. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	26	3. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	27	3. Kat	Rezidans -Konut	81	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	28	3. Kat	Rezidans -Konut	140	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	29	4. Kat	Rezidans -Konut	140	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	30	4. Kat	Rezidans -Konut	81	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	31	4. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	32	4. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	33	4. Kat	Rezidans -Konut	81	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	34	4. Kat	Rezidans -Konut	140	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	35	5. Kat	Rezidans -Konut	140	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Pay	/	Payda	Maliki
5	36	5. Kat	Rezidans -Konut	81	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	37	5. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	38	5. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	39	5. Kat	Rezidans -Konut	81	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	40	5. Kat	Rezidans -Konut	140	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	41	6. Kat	Rezidans -Konut	140	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	42	6. Kat	Rezidans -Konut	81	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	43	6. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	44	6. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	45	6. Kat	Rezidans -Konut	81	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	46	6. Kat	Rezidans -Konut	140	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	47	7. Kat	Rezidans -Konut	140	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	48	7. Kat	Rezidans -Konut	81	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	49	7. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	50	7. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	51	7. Kat	Rezidans -Konut	81	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	52	7. Kat	Rezidans -Konut	140	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	53	8.Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	54	8.Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	55	8.Kat	Rezidans -Konut	81	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	56	8.Kat	Rezidans -Konut	140	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	57	9. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	58	9. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	59	9. Kat	Rezidans -Konut	81	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	60	9. Kat	Rezidans -Konut	140	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	61	Zemin Kat	Dükkan	603	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	1	2. Bodrum Kat	Rezidans -Konut	170	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	2	2. Bodrum Kat	Rezidans -Konut	168	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	3	1. Bodrum Kat	Rezidans -Konut	131	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	4	1. Bodrum Kat	Rezidans -Konut	170	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	5	Zemin Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	6	Zemin Kat	Rezidans -Konut	82	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	7	Zemin Kat	Rezidans -Konut	75	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	8	1. Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	9	1. Kat	Rezidans -Konut	82	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	10	1. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	11	1. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	12	1. Kat	Rezidans -Konut	87	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	13	1. Kat	Rezidans -Konut	83	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	14	1. Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	15	2. Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	16	2. Kat	Rezidans -Konut	82	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	17	2. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	18	2. Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	19	2. Kat	Rezidans -Konut	87	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	20	2. Kat	Rezidans -Konut	83	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	21	2. Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	22	3. Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Pay	/	Payda	Maliki
6	23	3. Kat	Rezidans -Konut	82	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	24	3. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	25	3. Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	26	3. Kat	Rezidans -Konut	87	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	27	3. Kat	Rezidans -Konut	83	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	28	3. Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	29	4. Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	30	4. Kat	Rezidans -Konut	82	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	31	4. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	32	4. Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	33	4. Kat	Rezidans -Konut	87	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	34	4. Kat	Rezidans -Konut	83	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	35	4. Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	36	5. Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	37	5. Kat	Rezidans -Konut	82	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	38	5. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	39	5. Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	40	5. Kat	Rezidans -Konut	87	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	41	5. Kat	Rezidans -Konut	83	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	42	5. Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	43	6. Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	44	6. Kat	Rezidans -Konut	82	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	45	6. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	46	6. Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	47	6. Kat	Rezidans -Konut	87	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	48	6. Kat	Rezidans -Konut	83	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	49	6. Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	50	7. Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	51	7. Kat	Rezidans -Konut	82	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	52	7. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	53	7. Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	54	7. Kat	Rezidans -Konut	87	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	55	7. Kat	Rezidans -Konut	83	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	56	7. Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	57	8. Kat	Rezidans -Konut	107	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	58	8. Kat	Rezidans -Konut	82	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	59	8. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	60	8. Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	61	8. Kat	Rezidans -Konut	87	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	62	8. Kat	Rezidans -Konut	83	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	63	8. Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	64	9. Kat	Rezidans -Konut	76	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	65	9. Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	66	9. Kat	Rezidans -Konut	87	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	67	9. Kat	Rezidans -Konut	83	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	68	9. Kat	Rezidans -Konut	78	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	69	1. Bodrum Kat	Dükkan	200	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	70	1. Bodrum Kat	Dükkan	179	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Pay	/	Payda	Maliki
6	71	Zemin Kat	Dükkan	332	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	72	Zemin Kat	Dükkan	403	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	73	Zemin Kat	Dükkan	326	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
7	1	1. Bodrum Kat Zemin Kat Asma Kat	Asma Katlı Depolu Dükkan	1401	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
8	1	2. Bodrum Kat 1. Bodrum Kat Zemin Kat 1. Kat	Kreş	3328	/	41871	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Müşteriden temin edilen 26.12.2025 tarihli tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu projedeki bağımsız bölümler üzerinde müştereken aşağıda kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde

- 47 sahifedeki metal 36 ila 40,42 ila 46 ve 48 ila 53 sahifedeki parsellerle bu sahifedeki parsel arasında müşterektir. Bila tarih ve yevmiye no
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: 27.05.2025 tarih ve 13833 yevmiye numarası
- Yapı kayıt belgesinin iptal edildiğine dair Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün yazısı bulunmaktadır. Tarih: 21.08.2024 Sayı: 10259912(Şablon diğer) 21.08.2024 tarih ve 20635 yevmiye no
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 04.08.2023 tarih ve 19060 yevmiye numarası
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 03.08.2023 tarih ve 18879 yevmiye numarası
- Yönetim Planı 24.12.2025 tarih 38920 yevmiye numarası

İrtifak hanesinde

- Şişli Belediyesi' lehine "M"=0.79 m² ve "N"= 51.13 m² gösterilen kısımlarda 51.92 m² geçiş hakkı vardır.29.11.2005 tarih 15221 yevmiye no

Şerhler Hanesinde

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi 27.04.1998 tarih, 2244 yevmiye numarası ile bulunmaktadır.

Ayrıca 1. Bloкта yer alan 74,75,76,77,81 ve 83 No'lu 5. Bloкта yer alan 61 No'lu 6. Bloкта yer alan 70,71,72 ve 73 No'lu dükkanların depoları ile 7. Bloкта yer alan 1 No'lu dükkanın teknik alanı eklenti olarak kat irtifakı tesisine paralel şekilde 24.12.2025 tarihinde 38920 yevmiye numarası ile tapu kütüğünün beyanlar hanesine tescil edilmişlerdir.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

- 9221 Ada 1 parselde kayıtlı “arsa” ve 2410 ada 246 parsel numaralı 15.963 m² yüzölçümlü 60 adet bağımsız bölümden meydana gelmiş “Alışveriş Merkezi” nitelikli 2 adet gayrimenkul 05.01.2023 tarih 358 yevmiye ile satış işleminden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
- İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9221 ada 1 parsel numaralı 2.686,34 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli gayrimenkul 09.05.2025 tarihli yola terk ve ifraz işlemi ile 3 farklı parsel bölünüp 2.631,40 m² yüzölçümlü 9221 Ada 2 parsel, 44,94 m² yüzölçümlü 9221 Ada 2 parsel, 0,33 m² yüzölçümlü 9221 Ada 4 parsel olarak tescil edilmiştir.
- İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2410 ada 246 parsel numaralı 15.963 m² yüzölçümlü 60 adet bağımsız bölümden meydana gelmiş ‘Alışveriş Merkezi’ nitelikli gayrimenkul kat irtifakı terkin edilip niteliği “arsa” olarak cins tashihi ardından 12.05.2025 tarihli yola terk ve ifraz işlemi ile 3 farklı parsel bölünüp 15.021,73 m² yüzölçümlü 2410 Ada 247 parsel, 2,06 m² yüzölçümlü 2410 Ada 248 parsel ve 46,76 m² yüzölçümlü 2410 Ada 249 parsel olarak tescil edilmiştir.
- 9221 Ada 2 parsel ve 2410 Ada 248 ve 249 parsellerden 2410 Ada 247 parsel ve 9221 Ada 3 ve 4 parsellere İmar Kanunu 13. Maddesi gereği imar hakkı transferi yapılarak söz konusu parseller bedelsiz terk edilmiştir.
- 2410 Ada 247 parsel ve 9221 Ada 3 ve 4 parseller 19.078.2025 tarih 1472 sayı encümen kararı ile tevhit edilmiş 02.09.2025 tarih ve 24757 yevmiye no ile tevhit işlemi tapuda tescil edilerek projenin bulunduğu 2410 Ada 250 parsel oluşmuştur.
- 2410 Ada 250 parselde yapılacak inşaat için 21.11.2025 tarihinde ruhsat alınmıştır.
- 24.12.2025 tarihinde 38920 yevmiye numarası ile parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuştur.

5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaz, üzerinde yer alan kayıtlar tevhit ve kat irtifakı öncesi eski parseller üzerinde daha önce mevcut olup yıkılmış olan binalara aittir. Taşınmazlar üzerinde değeri etkileyecek ya da tasarrufu kısıtlayacak herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre değerlendirme konusu projenin tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Şişli Belediyesi’nin 13.11.2025 tarihli imar durum yazısına göre 2410 Ada 250 parsel 30.11.2023 tasdik tarihli “Şişli Mecidiyeköy Mahallesi, 2410 ada, 246 parselin bir kısmına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği” planında Ticaret Alanı fonksiyonunda, Yençok: 6 Kat, E:1.25 yapılanma hakkı

almakta, ayrıca kısmen 21.05.2025-22.12.2024 t.t. ile değişik, 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında 4 Kat irtifada, 3 adet, blok nizam Ticaret + Konut fonksiyonunda kalmaktadır. Ayrıca bahse konu parselin 15.02.2019 t.t.li 1/1000 ölçekli Gayrettepe-İstanbul Yeni Havalimanı Metro Hattı Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kaldığı görülmekte olup, her türlü uygulama aşamasında ilgili kurumlardan görüş alınması gerekmektedir.

.İmar durum belgesi rapor ekinde sunulmuştur.



Plan Notlarına Göre

- Ticaret alanlarında İş merkezleri, ofis/büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel, restoran vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, banka ve finans kurumları yer alabilir.
- Ticaret + Konut Alanlarında zemin kat ticaret alanı, üst katlar konut alanı olarak düzenlenebilir. İstenirse bütün katlar ticaret alanı olarak da düzenlenebilir.
- Planda Ticaret ve Ticaret + Konut Alanlarında (E=..) Yapı Emsali Verilen Parsellerde.
- Kat yükseklikleri 4 metreyi aşamaz. Ancak zemin katlarda bu koşul aranmayabilir. 50 metre yükseklikten sonraki katlar için komşu mesafesi koşulu aranmayacaktır.
- Ön ve arka bahçe mesafeleri 5.00 metredir.
- Blok ebatları serbesttir.
- Planda işlenmiş olan blok ve bitişik nizam bina kitlelerine kat yükseklikleri ve bahçe mesafelerine ait ölçüler plandan alınacaktır.
- Kat otoparkı kamuya açık ve ücretsiz olacaktır. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan proje için arsa sahibi İş GYO A.Ş. ile Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Konuya ilişkin İş GYO tarafından 06.01.2023 tarihinde yapılan KAP bildirimine göre;

- “Yönetim Kurulu'nun 06.01.2023 tarihli kararı doğrultusunda; Şirket portföyüne dahil edilen Profilo Alışveriş Merkezi ile ilgili proje geliştirmek üzere Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.
- İmzalanan sözleşme uyarınca Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arsa üzerinde tüm giderleri kendisi tarafından karşılanmak ve inşa edilecek bağımsız bölümleri üçüncü kişilere satmak üzere proje geliştirecektir. Proje satışları kapsamında elde edilecek tüm gelirlerin %40'ı arsa bedeli karşılığı hasılat payı olarak İş GYO'ya ödenecek olup, arsa sahibi şirkete ödenecek asgari hasılat payı tutarı 65 milyon USD + KDV olarak belirlenmiştir.”

Sözleşmeye konu projeye ilişkin 13.11.2025 tarih 2025/86204 yevmiye numarası ile onaylanmış mimari projesi ve yapı ruhsatları bulunmakta olup yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Ada	Parsel	Tarihi	Numarası	Blok No	Konut Adedi	Ticari Adedi	Toplam Bağımsız Bölüm
2410	250	21.11.2025	25/60	1	73	10	83
2410	250	27.11.2025	25/66	2	46	0	46
2410	250	21.11.2025	25/61	3	31	0	31
2410	250	21.11.2025	25/62	4	43	0	43
2410	250	21.11.2025	25/63	5	60	1	61
2410	250	21.11.2025	25/59	6	68	5	73
2410	250	21.11.2025	25/64	7	0	1	1
2410	250	21.11.2025	25/65	8	0	1	1

Yapı ruhsatlarına göre bağımsız bölüm dağılımları aşağıda gösterilmiştir.

Blok	Konut Alanı (m ²)	Ticari Alan(m ²)	Ortak Alan(m ²)	Toplam İnşaat Alanı(m ²)	Konut Bağımsız Bölüm Sayısı	Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapıdaki Bağımsız Bölüm
1.	5.564,92	1.222,09	5.463,30	12.250,31	73	10	83
2	3.819,76	0	5.488,43	9.308,19	46	0	46
3	3.783,75	0	6.947,12	10.730,87	31	0	31
4	3.534,88	0	5.107,13	8.642,01	43	0	43
5	4.879,92	301,48	5.256,73	10.438,13	60	1	61
6	4.895,43	719,92	9.001,01	14.616,36	68	5	73
7	0	700,3	0	700,30	0	1	1
8	0	1664,21	0	1.664,21	0	1	1
Toplamlar	26.478,66	4.608,00	37.263,72	68.350,38	321	18	339

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu projenin yapı denetim işleri Karlıbayır Mahallesi İhtişam Sokak İç Kapı No: 10 Arnavutköy İstanbul adresinde faaliyet gösteren Akar Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.

5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkullerin hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler raporumuzun 5.2.2 bölümünde açıklamıştır.

5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul projesi ile ilgili olarak, onaylı uygulama mimari projesi ve yapı ruhsatı yer almakta olup, gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz eski Profilo AVM ve konut parsellerinin bulunduğu alanda inşa edilecek olan gayrimenkul projesidir.
- Parsel üzerinde şantiye kurulmuş, inşaat çalışmaları başlamış olup temel kazısı çalışmaları devam etmektedir.
- Bölgenin topografyası güney kuzey istikametinde eğimlidir.
- Parseller sahada bir bütün olarak görülmüş olup etrafları sac levha ile çevrilmiştir.

Projedeki konut ve ticari alan dağılımları aşağıdaki gibidir:

KONUT		
Tip	Adet	Toplam Satışa Esas Alan(m ²)
2+1 Açık Mutfak	105	11.771,29
2+1 Kapalı Mutfak	42	5.852,12
1+1	161	12.761,18
3+1	12	2.050,43
4+1	1	254,76
TOPLAM	321	32.689,78

Ticari Birimler		
Nitelik	Adet	Satışa Esas Brüt Toplam Alan(m ²)
Dükkan	13	1.343,09
Dükkan-Ofis	3	344,01
Asma Katlı Depolu Dükkan	1	484,41
Kreş	1	1.664,21
TOPLAM	18	3.835,72

5.5 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Gayrimenkul üzerinde inşaat çalışmaları devam etmektedir.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan bir faktör yoktur.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Merkezi iş alanlarına oldukça yakın mesafededir.
- Özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım oldukça kolaydır.
- Şehir içinde üzerinde nitelikli proje geliştirilebilecek boş arsa sayısı oldukça kısıtlıdır.
- Bölgede elektrik, su, doğalgaz gibi altyapı yatırımları tamamlanmıştır.
- Yapı ruhsatları alınmış, kat irtifakı kurulmuştur.

Zayıf Yönler

- İnşaat yeni başlamış olup tamamlanması zaman alacaktır.
- Bölgede yoğun trafik ve günün belirli saatlerinde ulaşım sıkışıklığı yaşanmaktadır.

Fırsatlar

- Yanında marka değeri olan konut projesi vardır.
- Şehir merkezinde sosyal olanaklara sahip nitelikli konut projesi kısıtlı olduğundan fiyatlarda hızlı yükseliş beklenebilir

Tehditler

- Artan inşaat maliyetleri ve ekonomik dalgalanmalar, yeni projelerin kârlılığını etkileyebilir.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arsa üzerinde tüm giderleri kendisi tarafından karşılanmak ve inşa edilecek bağımsız bölümleri üçüncü kişilere satmak üzere proje geliştirecektir. Proje satışları kapsamında elde edilecek tüm gelirlerin %40'ı arsa bedeli karşılığı hasılat payı olarak İŞ GYO'ya ödenecek olup, arsa sahibi şirkete ödenecek asgari hasılat payı tutarı 65 milyon USD + KDV olarak belirlenmiştir.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün proje olması nedeni ile maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Arsa değeri ile projedeki konut ve ticari gayrimenkullerin değer hesabında Pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti için yakın çevrede konu mülk ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli arsa ve konut emsalleri araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlendirme yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri

tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm ögeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Konu mülkün arsasına emsal teşkil edebilecek arsa emsalleri bulunmuş olup emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Arsalar						
EMSAL	YERİ	ALAN(m2)	İSTENEN FİYAT	BİRİM M2 FİYATI (TL)	KAYNAK	ÖZELLİK
1	Meşrutiyet Mahallesi 952 Ada 46 parsel	309	160.000.000 TL	517.799 TL	Kale Gayrimenkul 0 (532) 484 22 37	1900 m2 inşaat alanı için ruhsat alınmış ticaret+konut imarlı arsa
2	Şişli Merkez Mahallesi 2405 ada 9 parsel	2.260	1.350.000.000 TL	597.345 TL	Neta Gayrimenkul 0 (532) 409 67 64	Bomonti Şişli Hilton yanı, üzerinde eski bina bulunan, KAKS: 2,5 ticaret imarlı arsa
3	Esentepe Gazeteciler Sitesi Yazarlar Sokak	323	98.000.000 TL	303.406 TL	Century 21 Karun 0 (532) 457 81 76	Eğimden dolayı bodrum katları açığa çıkabilen, blok nizam 2 kat konut imarlı arsa
4	Ergenekon Mahallesi 632 ada 29 parsel	117	47.000.000 TL	401.709 TL	Neta Gayrimenkul 0 (555) 668 70 13	Blok nizam 8 kat ticaret imarlı 3 cepheli arsa
5	Merkez Mah 1041 Ada 26 parsel	177	163.500.000 TL	923.729 TL	Demirhanlı Emlak 0 (216) 256 58 86	Cevahir AVM karşısında ana caddeye paralel sokakta üzerinde eski bina bulunan blok nizam 7 kat konut + ticaret imarlı arsa
6	Esentepe Mah	450	210.000.000 TL	466.667 TL	Erkan Group 0 (533) 417 63 03	Denizbank Genel Müdürlük yakınında blok nizam3 kat ticaret imarlı çift cepheli arsa



Emsal Krokisi

Elde edilen emsaller üzerinden düzeltme çalışmaları yapılarak konu mülke en uygun birim değer takdir edilmiştir. Takip eden tabloda emsallerinin farklılıklarına en uygun düzeltme katsayıları seçilerek emsaller düzenlenmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İstenen Fiyat	160.000.000	1.350.000.000	98.000.000	47.000.000	163.500.000	210.000.000
Pazarlık Payı	10%	15%	20%	5%	25%	10%
Pazarlık Sonrası Değeri	144.000.000	1.147.500.000	78.400.000	44.650.000	122.625.000	189.000.000
Büyüklik(m ²)	309	2.260	323,00	117	177	450
Birim m ² Değeri	466.019	507.743	242724,46	381.624	692.797	420.000
Konum Düzeltmesi	-25%	-25%	-20%	-10%	-25%	-15%
İmar Durum Düzeltmesi	-20%	-35%	10%	-25%	-25%	-25%
Büyüklik Düzeltmesi	-20%	-10%	-20%	-25%	-25%	-20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-65%	-70%	-30%	-60%	-75%	-60%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	163.107	152.323	169.907	152.650	173.199	168.000
Ortalama	163.198 TL					

Arsa birim m² değeri 163.198.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Buna göre pazar yaklaşımı ile hesaplanan arsa değeri aşağıda gösterilmiştir.

Ada/Parsel	Arsa Alanı(m ²)	Birim m ² Değeri	Arsa Değeri	Arsa Değeri (USD)
2410/250	15.067	163.198 TL	2.458.898.000 TL	57.264.244 USD

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Arsa değeri pazar yaklaşımı ile hesaplanmış olup arsa üzerinde henüz fiziken inşaat bulunmasa da proje ruhsat alınmış olması nedeniyle proje, harçlar, diğer izinler ve kısmi temel kazısı sonucu inşaat seviyesi %3 olarak kabul edilmiştir. Buna göre maliyet yaklaşımı ile proje değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Arsa Değeri	2.458.898.000 TL
Birim m² İnşaat Maliyeti	737 USD
Birim m² İnşaat Maliyeti	31.660 TL
Toplam İnşaat Alanı (m²)	68.350,38
İnşaat Seviyesi	3%
İnşaat Seviyesine Göre İnşaat Maliyeti	64.919.876 TL
Arsa+ İnşaat Maliyet Değeri	2.523.818.000 TL
Tamamlanması Durumundaki Proje Değeri	4.622.894.000 TL

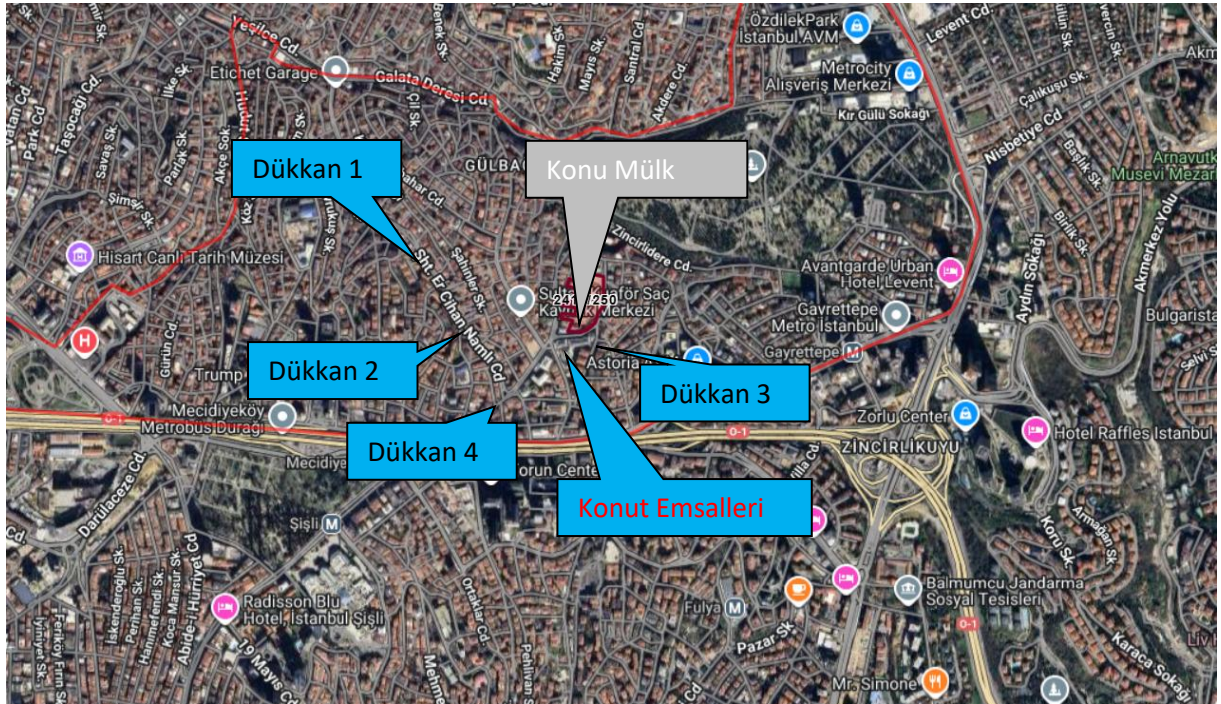
6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın gayrimenkul projesi olması nedeniyle 2. yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

Mevcut proje başlangıç fiyatlarının analizi için konu projenin bitişiğindeki Avrupa Konutları Şişli projesindeki konut fiyatları ve yakın çevredeki dükkân emsalleri incelenmiştir. Emsaller aşağıda gösterilmiştir.

KONUT EMSALLERİ						
Yeri	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Oda Sayısı	İstenen Fiyat	Birim m ² Fiyatı	Birim m ² Fiyatı (USD)	Kaynak
Avrupa Konutları Şişli	118	2+1	24.729.750 TL	209.574 TL	4.916 USD	Satış Ofisi 444 0 380
	100	2+1	23.000.000 TL	230.000 TL	5.395 USD	
	308	3+1	53.893.800 TL	174.980 TL	4.105 USD	
	440	4+1	68.220.000 TL	155.045 TL	3.637 USD	
	69	1+1	19.500.000 TL	282.609 TL	6.629 USD	Century21 Ata 0 (216) 364 19 99
	75	1+1	18.000.000 TL	240.000 TL	5.630 USD	Turkuaz Emlak 0 (532) 798 18 42

DÜKKAN EMSALLERİ						
EMSAL	Yeri	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Gülbahar Mahallesi Gülbahar Caddesi	78	17.500.000 TL	224.359 TL	Göktur Emlak 0 (535) 736 45 94	Zemin ve Bodrum kattan oluşan toplam 130 m ² alana sahip dükkan
2	Mecidiyeköy Ertuğrul Kabataş Cad.	272	46.500.000 TL	171.166 TL	KW Cadde 2 0 (533) 338 00 31	250 m ² Zemin, 65 m ² Asma kattan oluşan 315 m ² alana sahip dükkan
3	Mecidiyeköy Avni Dilligil Sokak	167	19.400.000 TL	116.400 TL	Mukadder Emlak 0 (212) 288 36 36	Eski binada 110 m ² bodrum 90 m ² zemin, 80 m ² asma katlı dükkan
4	Oğuz Sokak	235	27.500.000 TL	117.021 TL	Remax Time 0 (212) 352 80 80	Eski binada köşe konumlu tek katlı dükkan



Emsal Krokisi

Konut	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
İstenen Fiyat	24.729.750	23.000.000	53.893.800	68.220.000	19.500.000	18.000.000
Pazarlık Payı	15%	15%	15%	15%	30%	20%
Pazarlık Sonrası Değeri	21.020.288	19.550.000	45.809.730	57.987.000	13.650.000	14.400.000
Büyüklik(m ²)	118,00	100	308	440	69	75
Birim m ² Değeri	178138,03	195.500	148.733	131.789	197.826	192.000
Cephe Manzara Düzeltmesi	10%	-5%	0%	20%	-5%	0%
Net/Brüt Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Yaş Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Düzeltmesi	-10%	-10%	15%	15%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	-15%	15%	35%	-15%	-10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	178.138	166.175	171.043	177.915	168.152	172.800
Ortalama (TL)	172.370 TL					
Ortalama (USD)	4.014 USD					

Dükkan	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat	17.500.000	46.500.000	19.400.000	27.500.000
Pazarlık Payı	20%	20%	15%	10%
Pazarlık Sonrası Değeri	14.000.000	37.200.000	16.490.000	24.750.000
Düzeltilmiş Büyüklik(m ²)	78	271,67	167	235
Birim m ² Değeri	179.487	136932,52	98.940	105.319
Konum Düzeltmesi	-35%	-20%	10%	0%
Yaş Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-35%	-20%	10%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	116.667	109.546	108.834	105.319
Ortalama (TL)	110.091 TL			
Ortalama (USD)	2.565 USD			

TL cinsinden hesaplanan değerin dolara çevrilmesinde 31.12.2025 tarihli TCMB Döviz satış kuru: 42,9229 TL dikkate alınmıştır.

Varsayımlar

- Parsel üzerinde mevcut proje ve ruhsatlarına uygun olarak konut + ticari birimlerden oluşan proje inşa edileceği kabul edilmiştir.
- Hesaplamalar emsallere uygun olarak eklentili brüt alan üzerinden yapılmış olup, ticari gayrimenkullerde bodrum kat alanının 1/3'ü, teras alanlarının 1/5'i zemin kat alanına indirgenerek hesaba dahil edilmiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.

- TL ye göre daha öngörülebilir olması, bölgede yabancılara satış oranının yüksek olması ve genel olarak piyasada fiyatların dolara endeksli olması ve gelir paylaşımı sözleşmesinin USD cinsinden olması nedeniyle hesaplamalar USD cinsinden yapılmıştır.
- Arsa payı sözleşmeye uygun olarak %40 olarak kabul edilmiştir.
- Faizlerin düşme eğilimine girmiş olması projenin yeni başlamış olması, henüz proje lansmanının yapılmamış olması, inşaat seviyesi ilerledikçe konut ve dükkan fiyatlarında yüksek artış meydana geleceği de dikkate alınarak fiyat artışı ilk yıl %10 olarak, daha sonraki yıllar azalan oranda belirlenmiştir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır.
- İnşaatında kaliteli malzeme ve işçilik kullanılacağı varsayılmıştır.
- Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür. Her bir fonksiyona ait altyapı maliyeti içerisinde, bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır. Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri yer almaktadır.
- Maliyet öngörülerini yapmasında sektörel tecrübelerimizden ve kesin maliyetleri bilinen benzer projelerin verilerinden yararlanılmıştır. Çalışma kapsamında tüm farklı kapalı alan tanımları için birim fiyatlar oluşturulmuştur. İnşaat imalat maliyetlerinin üzerine bina dışı maliyet kalemleri olan altyapı giderleri ve peyzaj, çevre düzenlemesi giderleri hesaplanmıştır.
- Hesaplanan toplam imalat bedelleri üzerine (hard cost), Mühendislik ve Mimari Proje Ücretleri, Proje Yönetim Giderleri, Yapı Denetim Giderleri, Yatırımcı Sabit Giderleri, Yasal İzin ve Danışmanlık Giderleri, Teslim Giderleri, Rezerv Bütçe ve Müteahhit Ücreti eklenerek diğer giderler (soft cost) hesaplanmıştır. İnşaat imalat masrafları ve diğer giderler hesaplanarak toplam inşaat maliyetine ulaşılmıştır.
- Konu taşınmazlara ait inşaat alanı hesabında yapı ruhsatları dikkate alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Yatırımlarda belirsizliğin ana kaynakları risk kavramı ile ifade edilmektedir. Elde ettiğimiz getirinin beklediğimiz getiriden daha az olma olasılığı risklerin yüksekliği ile ifade edilmektedir. Riskler sistematik risk ve sistematik olmayan risk olarak ikiye ayrılmaktadır. Faiz oranı riski, satın alma gücü riski (enflasyon), piyasa riski, siyasi risk, kur riski sistematik riskler olarak sınıflanmıştır. İş ve

sektör riski, likidite riski, yönetim riski, yükümlölükleri yerine getirememe riski, vergilendirme ve getiri farklılığı riski olarak ifade edilen diğer riskler ise sistematik olmayan riskler olarak tanımlanmaktadır. Belirtilen riskleri karşılayabilecek ek güvence risk primi olarak ifade edilmektedir. Bir yatırım aracının taşıdığı risklerin fiyatlara yansımaları risk primidir. Belirli bir riskli varlıkla daha az riskli varlığın beklenen getirileri arasındaki fark olarak hesaplanabilmektedir. 5 yıl vadeli tarihli Eurobond faiz oranı %5,41 olup öngörülen inşaat alanı da göz önünde bulundurularak bu çalışmada risk primi 2,59 puan olarak alınmış, indirgeme oranı %8 olarak kabul edilmiştir.

- Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.

Buna göre geliştirme maliyeti ve indirgenmiş nakit akım tabloları aşağıda gösterilmiştir.

MALİYET TABLOSU

Net Arsa Alanı, m ²	15.067
Toplam Bina Oturumu m ²	5.581
Otopark sığınak, Teknik hacim, m ²	37.264
Satılabilir Alanı, m ²	31.087
Toplam Brüt İnşaat Alanı, m ²	68.350,38
Peyzaj Alanı, m ²	9.486

	Miktar	Birim Maliyet	
	m ² / adet	USD/m2	USD
BİNA MALİYETLERİ			
Konut	26.479	800	21.182.928
Ticari	4.608	600	2.764.800
Ortak Alan	37.264	400	14.905.488
TOPLAM BİNA MALİYETİ,USD			38.853.216
BİNA DIŞI MALİYEUSDER,USD			
Peyzaj Alanı, m ²	9.486	100	948.602
Altyapı Maliyeti	15.067	100	1.506.700
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER,USD			2.455.302
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER,USD			41.308.518
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	2,0%		826.170
Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim	2,0%		826.170
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%		413.085
Yasal İzinler & Danışmanlık	2,0%		826.170
Teslim	3,0%		1.239.256
Rezerv	2,0%		826.170
Müteahhit Ücreti	10,0%		4.130.852
TOPLAM DİĞER MALİYETLER,USD			9.087.874
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ,USD			50.396.392
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET,USD			737
SATILABİLİR ALAN BİRİM MALİYET,USD			1.621

Yıllar	2025	2026	2027	2028	
Yıllar	1. Yıl	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	Toplam
Maliyet Oranı	3%	40%	30%	27%	97,00%
Artış Oranı	0%	5%	5%	3%	
Artış Endeksi	1,00	1,05	1,103	1,136	
Yıllara Yaygın İnşaat Maliyeti (USD)	1.511.892	21.166.485	16.668.607	15.451.798	53.286.890

*Mevcut inşaat seviyesi %3 olarak kabul edilmiştir.

NAKİT AKIŞ TABLOSU	2025	2026	2027	2028	2029	
<i>Konut Satışı</i>						
Satış Oranı	0,0%	30,0%	30,0%	30,0%	10,0%	100,0%
Satılan Alan	0	9.807	9.807	9.807	3.269	32.690
Birim Satış Fiyatı	\$4.016	\$4.417	\$4.771	\$5.105	\$5.360	\$4.824
Satış Fiyatı Artışı	0	10%	8%	7%	5%	
Konut Satış Geliri	\$0	\$43.321.121	\$46.786.811	\$50.061.888	\$17.521.661	\$157.691.481
<i>İşyeri Satışı</i>						
Satış Oranı	0,0%	20,0%	40,0%	40,0%	0,0%	100,0%
Satılan Alan	0	871	1.741	1.741	0	4.354
Birim Satış Fiyatı	\$2.565	\$2.821	\$3.047	\$3.260	\$3.423	\$3.087
Satış Fiyatı Artışı	0	10%	8%	7%	5%	
Dükkan Satış Geliri	\$0	\$2.456.647	\$5.306.357	\$5.677.802	\$0	\$13.440.805
Brüt Satış Gelirleri Toplamı	\$0	\$45.777.768	\$52.093.168	\$55.739.690	\$17.521.661	\$171.132.286
SATIŞ GELİRLERİ TOPLAMI	\$0	\$45.777.768	\$52.093.168	\$55.739.690	\$17.521.661	\$171.132.286
Arsa Sahibi Payı(%40)	\$0	\$18.311.107	\$20.837.267	\$22.295.876	\$7.008.664	\$68.452.914
Geliştirici Payı	\$0	\$27.466.661	\$31.255.901	\$33.443.814	\$10.512.996	\$102.679.372
Satış Pazarlama Maliyeti	\$0	\$1.373.333	\$1.562.795	\$1.672.191	\$525.650	\$8.556.614
Geliştirme Maliyeti	\$0	\$21.166.485	\$16.668.607	\$15.451.798	\$0	\$53.286.890
Geliştirici Nakit Akışı	\$0	\$4.926.843	\$13.024.499	\$16.319.825	\$9.987.347	\$44.258.513
Toplam Geliştirici Nakit Akışı	\$0	\$4.926.843	\$17.951.342	\$34.271.167	\$44.258.513	
İskonto Faktörü	8,0%	8%	8%	8%	8%	8%
Geliştirici Net Bugünkü Değeri	\$0	\$4.740.857	\$11.604.472	\$13.463.442	\$7.628.989	\$37.437.760
Proje Net Bugünkü Değeri	\$0	\$17.619.871	\$18.565.435	\$18.393.533	\$5.353.676	\$59.932.515

Nakit akım tablosuna göre proje değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Proje Tamamlanması Durumundaki Değeri	Proje Mevcut İnşaat Seviyesi Değeri
68.452.914 USD	59.932.515 USD
2.938.198.000 TL	2.572.477.000 TL

6.5.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Üzerinde proje geliştirilmiş arsanın boş arazi değeri pazar yaklaşımı ile 2.458.898.000 TL olarak hesaplanmıştır. Mevcut inşaat seviyesine göre arsa+ inşaat maliyet değeri ise 2.523.818.000 TL olarak hesaplanmıştır. Proje değerine ise gelir yaklaşımı başlığı altında yer verilmiştir.

6.5.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmaz üzerinde bir yapı mevcut değildir.

6.5.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Değerleme konusu projenin parselde en verimli en iyi kullanımı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

6.5.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projedeki bağımsız bölümlere ilişkin satış değerleri rapor ekinde sunulmuştur.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın hasılat paylaşımına konu gayrimenkul projesi olması ve nedeniyle değerlemede gelir indirgeme kullanılmıştır. Buna göre hesaplanan değerler aşağıdaki şekildedir.

Proje Tamamlanması Durumundaki Değeri	Proje Mevcut İnşaat Seviyesi Değeri
USD 68.452.914	USD 59.932.515
2.938.198.000 TL	2.572.477.000 TL

İŞGYO'nun projeden elde edeceği toplam hasılat tutarı 68.452.914 USD olarak, proje mevcut inşaat seviyesine göre proje İŞGYO payı değeri USD 59.932.515 USD olarak hesaplanmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu projenin yer aldığı arsanın tevhit öncesi durumu olan Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9221 Ada 2,3 ve 4 Parseller ile 2410 Ada 247,48 ve 249 Parsellerde kayıtlı "Arsa" nitelikli 6 adet taşınmaz için şirketimiz tarafından 27.06.2025 tarafından İŞGYO-2025-00002 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. Maddesi "ç" bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş. belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz. Tebliğin ilgili maddesi gereği taşınmazların arsa olarak

gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

Tebliğin 22. Maddesi “d” bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları 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 gereklidir.

Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arsa üzerinde tüm giderleri kendisi tarafından karşılanmak ve inşa edilecek bağımsız bölümleri üçüncü kişilere satmak üzere proje geliştirilmesi için sözleşme yapılmış olup proje satışları kapsamında elde edilecek tüm gelirlerin %40'ı arsa bedeli karşılığı hasılat payı olarak İŞ GYO'ya ödenecektir.

Değerleme konusu gayrimenkul projesi ile ilgili olarak, onaylı uygulama mimari projesi ve yapı ruhsatı yer almakta olup, kat irtifakı tesis edilmiş, gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

Bu kapsamda, arsa üzerinde inşaatı süren ve raporda detaylarına yer verilen projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “gayrimenkul projesi” olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkulün tapudaki niteliği arsa olup üzerinde ruhsat alınmış proje gerçekleştirilmektedir. Fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri birbiriyle uyumludur.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde proje geliştirilmiştir.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cepheleri, alan ve konumu, cephesi , manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirme konusu projenin İŞ GYO payı değeri aşağıda belirtilmiştir.

05.01.2026 Tarihi İtibarı İle

KDV Hariç	
Proje Tamamlanması Durumundaki Değeri	Proje Mevcut İnşaat Seviyesi Değeri
68.452.914,47 USD	59.932.515,03 USD
2.938.198.000 TL	2.572.477.000 TL

KDV Dâhil	
Proje Tamamlanması Durumundaki Değeri	Proje Mevcut İnşaat Seviyesi Değeri
75.847.198 USD	66.406.425 USD
3.255.582.000 TL	2.850.356.000 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı güncel mevzuattaki oranlara göre belirlenmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431

Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177

9 EKLER

1. İmar Durumu
2. Mimari Proje Kapak
3. Vaziyet Planı
4. Bağımsız Bölüm Değerleri
5. Fotoğraflar
6. Lisans Belgeleri Fotokopileri
7. Mesleki Tecrübe Belgesi Örnekleri
8. Kap Açıklaması
9. Tapular
10. Tapu Kayıt Örnekleri
11. Yapı Ruhsatları